

STEUERRECHT UND STEUERBERATUNG

Band 51

Übertragung von Immobilien im Steuerrecht

Vorteilhafte Gestaltungsvarianten und
risikobasierte Steuerplanung

Von

Dipl.-Finw. Bernd Meyer

Steuerberater

Gesellschafter-Geschäftsführer der Dr. Dornbach Treuhand GmbH

und

Dipl.-Kfm. Jochen Ball

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Gesellschafter-Geschäftsführer der Dr. Dornbach Treuhand GmbH

2., völlig neu bearbeitete und erweiterte Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie;
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über
<http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie unter

[ESV.info/978 3 503 15488 3](http://ESV.info/9783503154883)

1. Auflage 2011

2. Auflage 2013

ISSN 1860-0484

Gedrucktes Werk: ISBN 978 3 503 15488 3

eBook: ISBN 978 3 503 15489 0

Alle Rechte vorbehalten.

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2013

www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Nationalbibliothek
und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit
und entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso
Z 39.48-1992 als auch der ISO-Norm 9706.

Satz: Tozman Satz & Grafik, Berlin

Druck und Bindung: Hubert & Co., Göttingen

Vorwort zur 2. Auflage

Dem Leser sei Dank, dass er innerhalb kurzer Zeit eine Neuauflage unseres Werkes ermöglicht hat. Es wurde allerdings Zeit. Denn Stillstand ist dem Steuerrecht fremd, erst recht, wenn es um die Übertragung von Immobilien geht, die aus ertrag-, schenkungs-, umsatz- sowie grunderwerbsteuerlicher Sicht zu beleuchten sind. So mussten wir umfangreiche Rechtsprechung, Verwaltungsanweisungen sowie Schrifttum einarbeiten, was über Tausend Fußnoten augenfällig belegen.

Besonderes Augenmerk haben wir auf die Übertragung von Immobilien in das Gesamthandsvermögen einer GmbH & Co. KG gerichtet (Rz. 22 f.). Hier sind neue Spielregeln zu beachten, wenn der Vorgang entweder als Einlage oder Veräußerung behandelt werden soll, eine Unterscheidung, die im Einzelfall mit gravierenden steuerlichen Folgen verbunden sein kann. Die Grenzlinie hat sich hier zugunsten der Veräußerung verschoben. Eine schlichte Einlage gelingt nur noch unter engen Voraussetzungen. Bemerkenswert ist auch, dass nach der Rechtsprechung des BFH die Einbringung verlustintensiver Immobilien wegen des damit einhergehenden Wechsels der Einkunftsart die Einkunftszielungsabsicht beenden kann, was zur Streichung von Vermietungsverlusten führt (Rz. 39). Neues ist ebenso zur Übertragung von § 6b-Rücklagen zu berichten. Sie scheitert, wenn die Rücklage in der beim Finanzamt eingereichten Bilanz des veräußernden Betriebes, auch versehentlich, nicht aufgelöst wurde (Rz. 68). Ein kaum noch steigerungsfähiger Formalismus. Andererseits hat sich der BFH mit dem Thema teilentgeltlicher Übertragung von Wirtschaftsgütern in das Gesamthandsvermögen sowie der Übertragung von Mitunternehmeranteilen nach vorheriger Auslagerung wesentlicher Betriebsgrundlagen beschäftigt und eine für den Steuerpflichtigen vorteilhafte Position bezogen (Rz. 115 f.). Hier mussten wir jedoch kurz vor Drucklegung feststellen, dass die Finanzverwaltung wegen anhängiger Verfahren derzeit nicht bereit ist, dieser Rechtsprechung zu folgen. Damit kann in einschlägigen Fällen eine gestaltungssichere Vermögensübertragung nicht erreicht werden. Der weiteren Entwicklung ist mit Spannung entgegenzusehen.

Im Umsatzsteueranteil haben wir die Behandlung des Vorbehalts- sowie Zuwendungsnießbrauchs aufgenommen (Rz. 259 f. und Rz. 265 f.). Sie führt in der Literatur ein Schattendasein, sollte jedoch nicht völlig vernachlässigt werden. Abschließend war über die gesetzgeberische Entwicklung von Immobilien zu berichten, die teilweise eigenen Wohnzwecken dienen. Ihre Behandlung hat sich seit dem 1. 1. 2011 grundlegend geändert (Rz. 413 f.). Der betroffene Personenkreis muss nunmehr vor allem darauf achten, betreffende Immobilien vorsorglich

Vorwort

vollständig dem Unternehmensvermögen zuzuordnen. Andernfalls entstehen beim späteren Nutzungswechsel Nachteile durch Wegfall der Vorsteuerkorrektur gem. § 15a UStG (Rz. 382).

Wir bitten abschließend um Nachsicht, dass trotz gesteigerten Umfangs des Werkes auf rund 500 Seiten nicht alle Übertragungsvarianten berücksichtigt werden konnten. Für Anregungen aus dem Leserkreis sind wir daher sehr verbunden.

Bad Homburg v.d.H., im Oktober 2013

Bernd Meyer
Jochen Ball

Vorwort zur 1. Auflage

Immobilien sind häufig Gegenstand von Vermögensübertragungen. Die Beteiligten haben dabei neben zivilrechtlichen vor allem steuerliche Fragestellungen zu bewältigen, die sich in ihrer Bedeutung nicht immer vollständig und insbesondere rechtzeitig offenbaren. Für eine Rückkehr zum früheren Rechtszustand ist es dann häufig zu spät. Das gilt vor allem, wenn das Finanzamt nach Jahren eine als richtig empfundene und tatsächlich gelebte Rechtsauffassung ganz oder teilweise verwirft.

Das vorliegende Werk will die Intensität solcher Enttäuschungen, verbunden mit evtl. erheblichen finanziellen Risiken, spürbar reduzieren. Daher bleibt es nicht aus, gelegentlich tief in materiell-rechtliche Detailfragen einzudringen und die erwogenen Gestaltungsmöglichkeiten gegeneinander abzuwägen. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang die Orientierung an konkreten, in unserer Beratungspraxis tatsächlich erprobten Übertragungsvarianten, zahlreichen praxisbezogenen Beispielen sowie die Verwendung zusammenfassender Übersichten und Schaubilder.

Die Palette potentieller Übertragungsvarianten ist breit gefächert. Immobilien können zunächst als solche schlichtweg verschenkt, entgeltlich oder teilentgeltlich übertragen werden. Dabei ist die Versorgung des Übergebers im Bedarfsfall durch Nießbrauch bzw. Quotennießbrauch oder lebenslängliche wiederkehrende Leistungen gewährleistet. Dabei muss unterschieden werden, ob die Immobilie im Übertragungszeitpunkt zum Privat- oder Betriebsvermögen gehört und ob im letztgenannten Fall diese Eigenschaft bislang evtl. nicht erkannt wurde. Besondere Aufmerksamkeit verdient die unentdeckte Betriebsaufspaltung. Sie kann mit Vollzug der Immobilienübertragung neben einer ungewollten Entnahme der Immobilie auch eine Entnahme der ebenfalls zum notwendigen Betriebsvermögen des Besitzunternehmens gehörenden GmbH-Anteile bewirken. Die mit einer solchen Gewinnrealisierung verbundenen steuerlichen Folgen können zu gravierenden finanziellen Belastungen führen, falls sich über Jahrzehnte hinweg stille Reserven angesammelt haben, die zu allem Unglück nicht in eine § 6b-Rücklage eingestellt werden dürfen. Vermögensübertragungen müssen daher routinemäßig die Prüfung einschließen, ob die betreffende Immobilie in Form einer Betriebsaufspaltung steuerverstrickt ist.

Je nach Sachverhalt und Zielvorstellungen der Beteiligten bietet sich alternativ an, die Immobilie nicht „nackt“ zu übertragen, sondern zunächst in eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG einzubringen mit erst anschließender Übertragung der gesamten KG-Beteiligung oder nur eines Teiles davon. Wiederum eröffnet sich

Vorwort

die breite Gestaltungspalette einer Übertragung gegen Nießbrauchsvorbehalt bzw. lebenslängliche wiederkehrende Veräußerungs- sowie Versorgungsleistungen. Besonders attraktiv ist hier, dass der Eigentümer bei entsprechender teil- oder vollentgeltlicher Einbringung die Immobilie praktisch an sich selbst veräußert. Dadurch kann neues AfA-Potential geschaffen oder private Verbindlichkeiten als Kaufpreisbestandteil in den einkunftsrelevanten Bereich verlagert werden. Allerdings tangieren derartige Dispositionen den Regelungsbereich privater Veräußerungsgeschäfte, so dass ggf. eine unentgeltliche Übertragung angeraten ist. Schließlich hat sich die GmbH & Co. KG bewährt, potentiell drohende Gewinnrealisierungen durch Wegfall der Betriebsaufspaltung zu vermeiden. Als solche überlagert sie die Betriebsaufspaltung und vermeidet überraschende Steuerbelastungen aufgrund sachlicher oder personeller Entflechtung von Besitzunternehmen und Betriebsgesellschaft.

Besonders diffizil ist die Übertragung von KG-Anteilen im Rahmen vorweggenommener Erbfolge. Der Weg erwünschter Steuerneutralität ist mitunter vermint, wenn vorhandenes Sonderbetriebsvermögen quotal, unter- oder überquotal mit übertragen wird bzw. gänzlich beim Schenker verbleibt oder von diesem zuvor in ein anderes Betriebsvermögen ausgelagert wurde (Gesamtplanrechtssprechung!). Hinzu kommen interessante schenkungsteuerliche Aspekte, die hinreichend bedacht werden müssen. Nur eine umfassende Betrachtung aller relevanten Steuerarten führt hier zu sinnvollen Übertragungsergebnissen.

Das vorliegende Werk richtet sich an denjenigen, der aus Beratungssicht Immobilienübertragungen begleitet. Möge es in dieser Eigenschaft nach Maßgabe der Zielvorstellungen der Vertragsparteien den Weg für eine steuerlich risikofreie Übertragung ebnen. Dazu haben wir die vorhandene Rechtsprechung, Verwaltungsanweisungen und das einschlägige Schrifttum intensiv ausgewertet, wie die nahezu 1.000 Fußnoten dokumentieren. Natürlich ist uns bewusst, dass die Rechtsentwicklung gerade im Immobilienbereich nicht stillsteht, wie die jüngst verhinderten Restriktionen zu § 6b EStG im Jahressteuergesetz 2010 augenfällig belegen. Der Berater bleibt daher gefordert, stets die aktuellen Entwicklungen zu verfolgen.

Die Idee zu unserem Werk geht auf Frau Rechtsanwältin Dipl.-Ök. Brigitte Batke-Spitzer M.A. zurück, der wir besonderen Dank schulden. Ihre unermüdlichen Anregungen im Rahmen einer gleichnamigen Seminarreihe haben es letztlich geprägt und die Zuversicht gestärkt, sich diesem anspruchsvollen Thema zu stellen. Ob es erfolgreich bewältigt wurde, muss der Leser entscheiden.

Anregungen und Kritik aus dem Leserkreis nehmen wir gerne entgegen.

Bad Homburg, im Januar 2011

Bernd Meyer
Jochen Ball

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	25
A. Immobilien in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG im Ertrag- und Schenkungsteuerrecht	29
I. Übertragung privater Immobilien in das Betriebsvermögen einer GmbH & Co. KG	29
1. Gründung einer gewerblich geprägten GmbH & Co. KG	31
1.1. Erfordernis gewerblicher Prägung im Zeitpunkt der Immobilien- einbringung	31
1.1.1. Kriterien gewerblicher Prägung	31
1.1.2. Bedeutung der Eintragung ins Handelsregister für die gewerbliche Prägung	31
1.1.3. Rechtsfolgen der Immobilieneinbringung vor oder nach Eintragung der KG ins Handelsregister	32
1.1.3.1. Einbringung der Immobilie vor Eintragung ins Handelsregister	32
1.1.3.2. Einbringung der Immobilie nach Eintragung ins Handelsregister	33
1.2. Keine Beteiligung der Komplementär-GmbH am KG-Vermögen ..	33
2. Überführung von Privatimmobilien ins Betriebsvermögen	34
2.1. Varianten der Immobilieneinbringung in die Personengesellschaft ..	34
2.2. Übertragung als privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG	35
2.2.1. Zum sachlichen Anwendungsbereich des § 23 EStG	35
2.2.2. Behandlung eigengenutzter sowie gemischt-genutzter Immobilien gem. § 23 EStG	36
2.2.3. Ermittlung des Veräußerungsgewinnes	37
2.3. Einlage in das Gesamthandsvermögen der GmbH & Co. KG vor dem 1. 7. 2009	39
2.3.1. Übertragung in das Gesamthandsvermögen als steuerneutrale Sacheinlage	39
2.3.2. Zur Höhe der AfA nach Einlage des Wirtschaftsguts ins Betriebsvermögens	41
2.4. Einlage ins Gesamthandsvermögen der GmbH & Co. KG nach dem 30. 6. 2009	44

Inhaltsverzeichnis

2.4.1.	Entwicklung in der jüngeren BFH-Rechtsprechung	44
2.4.2.	Übernahme der BFH-Rechtsprechung durch die Finanzverwaltung	45
2.4.2.1.	Zur Entwicklung der Verwaltungsauffassung	45
2.4.2.2.	Abgrenzung der Veräußerung von einer (verdeckten) Einlage nach dem BMF-Schreiben vom 11.7.2011	46
2.4.3.	Verbleibende Fälle potentieller Einlage (anstatt Veräußerung) in die KG	52
2.4.3.1.	Einlage nur gegen Gutschrift auf dem gesamthänderisch gebundenen Rücklagenkonto	52
2.4.3.2.	Einlage in sachlichem und zeitlichem Zusammenhang mit der KG-Gründung oder einer Kapitalerhöhung	53
2.4.3.3.	Immobilieneinbringung gegen Gutschrift auf dem Rücklagenkonto bei mehreren Gesellschaftern	55
2.4.4.	Immobilieneinbringung in eine Familien-KG	55
2.4.4.1.	Einbringung in eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG	55
2.4.4.2.	Einbringung in eine nicht gewerblich geprägte GmbH & Co. KG	57
2.5.	Veräußerung an die GmbH & Co. KG	59
2.5.1.	Schöpfung neuen AfA-Potentials als positiver Nebeneffekt der Veräußerung	59
2.5.2.	Begründet die Übertragung von Immobilien auf die GmbH & Co. KG einen gewerblichen Grundstückshandel?	60
2.5.3.	Beendigung der Einkünfterzielungsabsicht durch Übertragung einer Immobilie auf eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG	63
2.5.3.1.	Keine Fortsetzung der Einkünfterzielung durch gewerblich geprägte Personengesellschaft	63
2.5.3.2.	Fortbestehende Einkünfterzielung durch eine nicht gewerblich geprägte Personengesellschaft	64
2.6.	Betriebsaufspaltung und GmbH & Co. KG	65
2.6.1.	Latentes Besteuerungsrisiko der Betriebsaufspaltung	65
2.6.2.	Bedeutung der Betriebsaufspaltung für eine Umstruk- turierung	68
2.6.3.	Übertragung der zum Besitzunternehmen gehörenden Immobilie auf die GmbH & Co. KG	69
2.6.3.1.	Buchwertfortführung gem. § 6 Abs. 5 EStG	69
2.6.3.2.	Risiko der Betriebsaufgabe des Besitzunternehmens?	70
2.6.3.3.	Einbringung des gesamten Besitzunternehmens in eine GmbH & Co. KG gem. § 24 UmwStG	73
2.6.3.4.	Übertragung der Betriebsgesellschaft in das Gesamthands- vermögen einer GmbH & Co. KG	77
2.6.3.4.1.	Zwingende Einbringung zum Buchwert	77

Inhaltsverzeichnis

2.6.3.4.2. Beginn einer dreijährigen Sperrfrist bei Buchwertfortführung	78
2.6.3.4.3. Rechtsfolgen der Anteilsübertragung auf die GmbH & Co. KG	78
2.6.4. Behandlung von Verbindlichkeiten des Besitzunternehmens	79
2.6.5. Zugehörigkeit von Grundstücken zum Besitzunternehmen	80
2.6.6. Immobilien im Miteigentum des Besitzunternehmers	81
2.6.7. Entstehung einer Betriebsaufspaltung durch Grundstücksübertragung unter Nießbrauchsvorbehalt	83
3. Bildung und Übertragung von § 6b-Rücklagen durch die GmbH & Co. KG	85
3.1. Grundzüge der Bildung von § 6b-Rücklagen	85
3.2. Die bilanzielle Darstellung der § 6b-Rücklage	87
3.2.1. Bisherige Verwaltungsauffassung (Bilanzerstellung bis zum 31.3.2008)	87
3.2.2. Zwischenzeitliche Änderung der Verwaltungsauffassung (Bilanzerstellung nach dem 31.3.2008)	88
3.2.3. Erneute Änderung durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG)	90
3.2.4. Fortschreibung negativer Ergänzungsbilanzen in Folgejahren	90
3.2.5. Rücklagenübertragung bei Identität von veräußertem und angeschafftem Wirtschaftsgut	90
3.2.6. Ausübung des Wahlrechts steuerfreier Übertragung von § 6b-Rücklagen auf ein Reinvestitionsgut	92
4. Behandlung von Erhaltungsaufwendungen	93
4.1. Entstehung des Erhaltungsaufwandes vor Immobilienübertragung auf die GmbH & Co. KG	93
4.2. Entstehung des Erhaltungsaufwandes nach Immobilienübertragung auf die GmbH & Co. KG	94
4.3. Bagatellgrenze von 4.000 € für jede einzelne Baumaßnahme	95
5. Übertragung von Immobilien ins Sonderbetriebsvermögen der Gesellschafter der GmbH & Co. KG	96
6. Behandlung von Verbindlichkeiten des Gesellschafters	97
6.1. Verbindlichkeiten mit Finanzierungszusammenhang zur eingebrachten Immobilie	97
6.1.1. Übernahme der Verbindlichkeiten ins Gesamthands- oder Sonderbetriebsvermögen	97

Inhaltsverzeichnis

6.1.2.	Zinsabzug bei Einbringung gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten	99
6.1.3.	Behandlung teilwertüberschreitender Verbindlichkeiten ..	100
6.1.4.	Bedeutung teilentgeltlicher Veräußerung für § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG.....	102
6.1.5.	Abzugsbegrenzung gem. § 15a EStG	103
6.2.	Verbindlichkeiten ohne Finanzierungszusammenhang zur eingebrachten Immobilie	104
7.	Vorbehaltsnießbrauch als Sonderform der Immobilienübertragung auf die KG.....	105
7.1.	Ertragsteuerliche Behandlung des Vorbehaltsnießbrauchers	106
7.1.1.	Verbleib der KG-Anteile beim einbringenden Gesellschafter	106
7.1.2.	Spätere Übertragung der KG-Anteile	108
7.1.2.1.	Nießbrauch unter fremden Dritten	108
7.1.2.2.	Nießbrauch unter nahen Angehörigen	110
7.2.	Ertragsteuerliche Behandlung der aufnehmenden GmbH & Co. KG	110
7.3.	Empfehlungen zur Immobilienübertragung unter Nießbrauchsvorbehalt	111
8.	Zusammenfassung der ertragsteuerlichen Ergebnisse.....	111
9.	Umsatzsteuerliche Behandlung der Immobilieneinbringung in die GmbH & Co. KG	113
9.1.	Unterscheidung zwischen steuerpflichtig und steuerfrei vermieteten Immobilien	113
9.2.	Vorsteuerkorrektur gem. § 15 a UStG beim einbringenden Gesellschafter.....	115
9.3.	Behandlung der unentgeltlichen Immobilieneinbringung in die GmbH & Co. KG als umsatzsteuerbare Lieferung	115
9.3.1.	Rechtsfolgen für den einbringenden Gesellschafter	115
9.3.2.	Rechtsfolgen für die übernehmende GmbH & Co. KG	116
9.3.3.	Ertragsteuerliche Behandlung der Vorsteuer sowie der Vorsteuerkorrektur gem. § 15a UStG	117
9.4.	Gewährung von Gesellschaftsrechten als umsatzsteuerbarer Vorgang?	119
10.	Grunderwerbsteuerliche Behandlung der Einbringung von Immobilien in die GmbH & Co. KG	120
11.	Gewerbsteuerliche Beurteilung der GmbH & Co. KG	120
11.1.	Beginn der sachlichen Gewerbesteuerpflicht.....	121
11.2.	Voraussetzung erweiterter Kürzung von Grundstückserträgen	122

Inhaltsverzeichnis

11.3. Zum Merkmal „ausschließlicher“ Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes	122
11.4. Schädlichkeit der Beteiligung an Personengesellschaften	123
11.4.1. Beteiligung an einer gewerblich geprägten Personengesellschaft	123
11.4.2. Beteiligung an einer nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft	124
12. Schenkungsteuerliche Beurteilung der Immobilieneinbringung	126
II. Ertragsteuerliche Behandlung der Übertragung von Kommanditanteilen auf die nachfolgende Generation	127
1. Einkommensteuerliche Behandlung unentgeltlicher Übertragung von KG-Anteilen	128
1.1. Varianten der Anteilsübertragung	128
1.2. Der Mitunternehmeranteil im Sinne des § 6 Abs. 3 EStG	128
1.2.1. Sonderbetriebsvermögen als zwingender Bestandteil des Mitunternehmeranteiles	129
1.2.2. Sonderbetriebsvermögen als wesentliche Betriebsgrundlage	131
1.2.3. Bedeutung der fünfjährigen Sperrfrist des § 6 Abs. 3 Satz 2 EStG	133
1.2.4. Überquotaler Übertragung von Sonderbetriebsvermögen ..	135
1.2.4.1. Risiken überquotaler Übertragung von Sonderbetriebs- vermögen bei Existenz von Verbindlichkeiten	135
1.2.4.2. Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Trennungs- oder Einheitstheorie	137
1.2.4.3. Vorrangige Anwendung des § 6 Abs. 3 EStG nach der Rechtsprechung des BFH	139
1.2.5. Schädliche Verfügungen im Sinne der Gesamtplan- rechtsprechung bei zurückbehaltenem Sonderbetriebs- vermögen	140
1.2.5.1. Wegfall der Buchwertübertragung	140
1.2.5.2. Überführung wesentlichen Sonderbetriebsvermögens in ein anderes Betriebsvermögen	140
1.2.5.3. Entwicklung der Rechtsprechung zur schädlichen Auslagerung wesentlicher Betriebsgrundlagen	142
1.2.5.4. Unschädliche Auslagerungen bei doppelstöckigen Personengesellschaften	143
1.2.5.5. Exkurs – Behandlung des Sonderbetriebsvermögens bei qualifizierter Nachfolgeklausel	144
1.2.6. Vermeidung der Sperrfrist des § 6 Abs. 3 Satz 2 EStG durch Vorbehaltsnießbrauch am Sonderbetriebsvermögen	144

Inhaltsverzeichnis

1.2.6.1.	Die ertragsteuerlichen Rechtsfolgen des Vorbehaltsnießbrauchs	145
1.2.6.1.1.	Behandlung während der Dauer des Nießbrauchs	145
1.2.6.1.2.	Der ertragsteuerlich neutrale Tod des Vorbehaltsnießbrauchers	146
1.2.6.2.	Nießbrauch zugunsten Gesamtberechtigter gem. § 428 BGB	148
1.2.6.3.	Zur vertraglichen Ausgestaltung des Nießbrauchs	151
1.2.7.	Gestaltungsrisiko bei wirtschaftlichem Eigentum des Vorbehaltsnießbrauchers	151
1.3.	Behandlung betrieblicher (Alt-)Verbindlichkeiten des Übergebers	153
1.4.	Sonderbetriebsvermögen als Chance oder Steuerrisiko	155
1.4.1.	Drohende Besteuerung eines Entnahmegewinnes beim Erblasser	155
1.4.2.	Maßnahmen zur Vermeidung eines Entnahmegewinnes beim Erblasser	156
1.4.3.	Das sog. „Ausgliederungsmodell“ als Gestaltungsalternative?	157
1.4.3.1.	Gewinnrealisierung aufgrund der sog. Gesamtplanrechtsprechung des BFH	157
1.4.3.2.	Erleichterte Auslagerung wesentlicher Betriebsgrundlagen vor Übertragung eines Betriebes oder Mitunternehmeranteiles	158
1.4.4.	Entstehung einer mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung (Doppelgesellschaft)	162
1.4.4.1.	Steuerneutrale Vermögenübertragung auf die neue Besitz-Personengesellschaft	162
1.4.4.2.	Nachgelagerte Entstehung einer mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung	163
1.4.4.3.	Verletzung der fünfjährigen Sperrfrist durch nachgelagerte Entstehung der mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung?	164
1.4.4.4.	Vor- und Nachteile einer mitunternehmerischen Betriebsaufspaltung	165
1.5.	Spätere Übertragung des beim Schenker verbliebenen Mitunternehmeranteiles	167
1.5.1.	Bedeutung des früher zurückbehaltenen Sonderbetriebsvermögens	167
1.5.2.	Gestufte generationenübergreifende teilentgeltliche Veräußerung von KG-Anteilen	170
1.6.	Einkommensteuerliche Behandlung teilentgeltlicher Übertragung von KG-Anteilen	171
1.6.1.	Übernahme eines negativen Kapitalkontos als Schenkung oder teilentgeltlicher Erwerb	172

Inhaltsverzeichnis

1.6.2.	Teilgelt bis zur Höhe des Buchwerts des Kapitalkontos	174
1.6.3.	Bedeutung teilentgeltlichen Erwerbs für den Beschenkten	174
1.7.	Einkommensteuerliche Behandlung der Übertragung von KG-Anteilen unter Nießbrauchvorbehalt	175
1.7.1.	Nießbrauchsvorbehalt steht der Anwendung des § 6 Abs. 3 EStG nicht entgegen	175
1.7.2.	Der nießbrauchbelastete Kommanditist als Mitunternehmer	176
1.7.3.	Die laufende Besteuerung von Kommanditist und Nießbraucher	178
1.7.3.1.	Die Gewinnverteilung zwischen Nießbraucher (Schenker) und Kommanditist (Beschenker)	178
1.7.3.2.	Die Behandlung des Kommanditisten (Beschenker)	179
1.7.3.3.	Ertragsteuerliche Folgen bei Wegfall des Nießbrauchs ..	179
1.7.3.4.	Der Vorbehaltsnießbraucher als Mitunternehmer im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG	180
1.7.3.4.1.	Notwendigkeit der Bestellung eines Vollrechtsnießbrauchs	180
1.7.3.4.2.	Rechtsfolgen bei fehlender Mitunternehmereigenschaft ..	181
1.7.3.4.3.	Gewerbsteueranrechnung gem. § 35 EStG beim Vorbehaltsnießbraucher	182
1.7.4.	Sukzessiver Hinzuerwerb nicht privilegierter Kommanditanteile aus schenkungsteuerlicher Sicht	182
1.7.4.1.	Die Auffassung des Hessischen Finanzgerichts im Urteil vom 2. Juli 2008	183
1.7.4.2.	Getrennte Beurteilung geschenkter und vorhandener Gesellschaftsanteile im BFH-Urteil vom 23. Februar 2010 ..	183
1.8.	Die Versorgung des Übergebers durch wiederkehrende Leistungen ..	184
1.8.1.	Die wiederkehrenden Leistungen im Überblick	184
1.8.2.	Versorgung durch Veräußerungsrente	185
1.8.2.1.	Das Besteuerungswahlrecht des Veräußerers	185
1.8.2.1.1.	Wahlrecht zwischen Sofortbesteuerung und laufender Besteuerung	186
1.8.2.1.2.	Wahlrechtsausübung zugunsten einer Sofortbesteuerung ..	187
1.8.2.1.3.	Wahlrechtsausübung zugunsten laufender Besteuerung ..	189
1.8.2.2.	Risiken bei der Ausübung des Wahlrechtes	189
1.8.2.3.	Anwendungsbereich des Wahlrechtes	190
1.8.3.	Behandlung ausländischer Leistungsempfänger bei Sofortbesteuerung der wiederkehrenden Leistungen	191
1.8.3.1.	Besteuerung von Veräußerungsleibrenten ab 1. Januar 2005	192

Inhaltsverzeichnis

1.8.3.2.	Besteuerung von dauernden Lasten	192
1.8.3.3.	Behandlung in Fällen laufender Besteuerung der wiederkehrenden Leistungen	193
1.8.4.	Versorgung durch wiederkehrende Bezüge	193
1.8.4.1.	Kriterien der Behandlung als Versorgungsleistung	193
1.8.4.2.	Versorgungsleistungen bei Übertragung von Anteilen an einer gewerblich geprägten GmbH & Co. KG	194
1.8.4.3.	Steuerliche Behandlung von Versorgungsleistungen	196
1.8.4.3.1.	Behandlung des Versorgungsberechtigten	196
1.8.4.3.2.	Behandlung beim Versorgungsverpflichteten	196
1.8.4.4.	Nachträgliche Umschichtung des übertragenen Vermögens	197
1.8.4.4.1.	Begünstigte Vermögensumschichtungen	197
1.8.4.4.2.	Übertragung von Teilen des übernommenen Vermögens	198
1.8.4.4.3.	Unterbrechung bzw. Ablösung der Zahlungs- verpflichtung	199
1.8.5.	Behandlung bei fehlendem inländischen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt des Leistungsempfängers bzw. Leistungsverpflichteten	199
1.8.6.	Risiken der dauernden Last und ihre Abgrenzung zur Leibrente	201
1.8.7.	Durchführung des Versorgungsvertrages	202
2.	Umsatzsteuerliche Folgen aus der Übertragung von KG-Anteilen	203
3.	Grunderwerbsteuerliche Behandlung der Anteilsübertragung	203
III. Schenkungsteuerliche Behandlung der Übertragung von Anteilen an einer GmbH & Co. KG		204
1.	Die schenkungsteuerliche Begünstigung von Betriebsvermögen	204
2.	Grundzüge schenkungsteuerlicher Privilegierung von Betriebsvermögen	207
2.1.	Privilegierung durch Verschonungsabschlag und Abzugsbetrag	207
2.2.	Keine Privilegierung bei Existenz schädlichen Verwaltungs- vermögens	208
2.3.	Was gehört zum schädlichen Verwaltungsvermögen?	209
2.4.	Der Verwaltungsvermögenstest (50%-Grenze)	210
2.4.1.	Zum Verwaltungsvermögenstest dem Grunde nach	211
2.4.2.	Entnahme fremdfinanzierten Verwaltungsvermögens als Gestaltungsrisiko	212
2.4.3.	Verwaltungsvermögenstest mit Sonderbetriebsvermögen	214
2.5.	Zum Phänomen sog. „nicht betriebsnotwendigen“ Vermögens	216
3.	Verletzung der fünfjährigen Sperrfrist (Regelverschonung)	217
3.1.	Wegfall der steuerlichen Privilegien	217
3.2.	Gestaltungsmöglichkeiten trotz Verletzung der Sperrfrist	219

Inhaltsverzeichnis

4.	Die Bewertung des Betriebsvermögens	221
4.1.	Anwendung eines vereinfachten Ertragswertverfahrens	221
4.2.	Eckpunkte des vereinfachten Ertragswertverfahrens	222
4.3.	Die Bewertung des betrieblichen Grundbesitzes	224
4.4.	Bewertung des Betriebes nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren	225
4.5.	Bildung von Sonderbetriebsvermögen im Zuge der Anteilsübertragung	229
4.5.1.	Verbleib der Immobilie beim Schenker	229
4.5.2.	Nießbrauchsvorbehalt am Sonderbetriebsvermögen	230
4.5.3.	Keine Nachsteuer bei vorzeitigem Wegfall des Nießbrauchs	230
4.5.4.	Steuerbelastungen bei gesonderter Übertragung von Sonderbetriebsvermögen unter Nießbrauchsvorbehalt.	231
4.5.5.	Ermittlung der Schenkungsteuerbelastung bei Anwendung des § 13a ErbStG	233
5.	Übertragung des beim Schenker verbliebenen Mitunternehmeranteiles. . .	234
5.1.	Übertragung von Gesellschaftsanteil und Sonderbetriebsvermögen .	234
5.2.	Steuervorteile durch Vermeidung der Übertragung von Sonderbetriebsvermögen	236
B.	Grundstücksübertragungen unter Nießbrauchsvorbehalt	239
I.	Behandlung des Vorbehaltsnießbrauchs an Privatimmobilien aus einkommensteuerlicher sowie schenkungsteuerlicher Sicht.	239
1.	Steigerung oder Vernichtung von AfA-Potential	241
1.1.	Steigerung der Gebäude-AfA beim unentgeltlichen Erwerber durch entgeltliche Nießbrauchsablösung	241
1.1.1.	Behandlung von Ablösezahlungen in der Rechtsprechung des BFH	241
1.1.2.	Zur abweichenden Auffassung des Bayerischen Landesamtes für Steuern.	243
1.1.3.	Kritik an der Auffassung des Bayerischen Landesamts für Steuern	244
1.2.	Nießbrauchsvorbehalt zugunsten von Ehegatten als potentielles AfA-Problem	246
1.3.	Exkurs – Schenkungsteuerliche Behandlung des Ehegatten- Nießbrauchs	248
1.4.	Vernichtung von AfA-Potential durch teilentgeltliche Immobilienübertragungen unter Nießbrauchsvorbehalt	250
2.	Bedeutung des Vorbehaltsnießbrauchs für die Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte gem. § 23 EStG	252

Inhaltsverzeichnis

2.1.	Erhöhung steuerpflichtiger Veräußerungsgewinne durch Wegfall des Vorbehaltsnießbrauchs	252
2.1.1.	Nießbrauch als steuerpflichtige Wertschöpfungskomponente.	252
2.1.2.	Entgeltliche Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs.	254
2.1.3.	Verzicht auf die Ausübung des Nießbrauchs als Alternative zum Nießbrauchsverzicht	257
2.2.	Beseitigung des Privilegs steuerfreier Veräußerung eigengenutzter Immobilien durch Vorbehaltsnießbrauch	258
2.3.	Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinnes	261
2.3.1.	Behandlung von Schuldzinsen als Werbungskosten dem Grunde nach	261
2.3.2.	Zum Abzugszeitpunkt von Werbungskosten	265
2.3.3.	Kürzung der Anschaffungs-/Herstellungskosten durch die Gebäude-AfA	265
3.	Vorbehaltsnießbrauch an Immobilien des Betriebsvermögens	266
3.1.	Vorbehaltsnießbrauch am Grundbesitz unentgeltlich übertragener Einzelunternehmen.	266
3.2.	Nießbrauchsvorbehalt bei Übertragung von Mitunternehmeranteilen	268
3.2.1.	Nießbrauchsvorbehalt am Sonderbetriebsvermögen	268
3.2.2.	Rechtsfolgen des Vorbehaltsnießbrauchs am Sonderbetriebsvermögen	269
3.2.2.1.	Buchwertübertragung ohne Anwendung der Sperrfrist des § 6 Abs. 3 Satz 2 EStG.	269
3.2.2.2.	Behandlung der Immobilie beim Beschenkten im Falle vollständiger Übertragung des Mitunternehmeranteiles.	269
4.	Schenkungsteuerliche Behandlung des Vorbehaltsnießbrauchs	270
4.1.	Nießbrauchsvorbehalt zu Gunsten des Schenkers	270
4.2.	Nießbrauchsvorbehalt auch zugunsten des Schenker-Ehegatten	274
5.	Schuldzinsenabzug beim Vorbehaltsnießbrauch.	277
5.1.	Behandlung des Eigentümers während der Dauer des Vorbehaltsnießbrauchs	278
5.2.	Behandlung des Vorbehaltsnießbrauchers	279
5.2.1.	Fortbestehender Zinsabzug bei unentgeltlicher Grundstücksübertragung.	279
5.2.2.	Exkurs: Grundstücksfinanzierung beim Zuwendungsnießbrauch.	280
5.2.3.	Zinsabzug bei entgeltlicher bzw. teilentgeltlicher Grundstücksübertragung.	281
5.3.	Zinsabzug nach Wegfall des Vorbehaltsnießbrauchs durch Tod des Berechtigten	284

Inhaltsverzeichnis

5.3.1.	Behandlung beim Nießbraucher verbliebener Verbindlichkeiten	284
5.3.2.	Späterer Schuldenübergang in Fällen des Mischnachlasses	285
5.3.3.	Schuldübernahme anlässlich früherer Immobilienübertragung	286
5.3.4.	Aufschiebend befristete Kaufpreiszahlungen	287
5.4.	Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs durch Abstandszahlung	288
5.4.1.	Bedeutung der Ablösung für die Gebäude-AfA	288
5.4.2.	Bedeutung der Ablösung für den weiteren Zinsabzug	291
II.	Umsatzsteuerliche Behandlung des Nießbrauchsvorbehalts	292
1.	Behandlung des Vorbehaltsnießbrauchs	292
1.1.	Keine Grundstückslieferung mangels Verschaffung der Verfügungsmacht	292
1.2.	Späterer Wegfall des Vorbehaltsnießbrauchs	294
2.	Behandlung des Zuwendungsnießbrauchs	298
2.1.	Nießbrauchbestellung als Entnahmetatbestand	298
2.2.	Der Zuwendungsnießbrauch im Grenzbereich zur Geschäftsveräußerung	299
III.	Exkurs – Vorbehaltsnießbrauch und Grunderwerbsteuer	301
C.	Die Immobilie als Gegenstand privater Veräußerungsgeschäfte im Sinne des § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG	303
I.	Steuerliche Privilegierung ganz oder teilweise eigengenutzter Immobilien	303
1.	Nutzung zu „eigenen Wohnzwecken“	303
2.	Bedeutung des Begriffs „Wirtschaftsgut“ für die Steuerbefreiung des Grund u. Bodens	304
3.	Behandlung gemischt-genutzter Grundstücke	306
3.1.	Quotale Begünstigung des eigenen Wohnzwecken dienenden Gebäudeteiles	306
3.2.	Nachträgliche Erweiterung des eigenen Wohnzwecken dienenden Gebäudeteiles	307
3.3.	Nutzung von Gebäudeteilen durch Angehörige	308
4.	Behandlung im Miteigentum befindlicher Grundstücke	310
5.	Zur Intensität der gebotenen Eigennutzung	312

Inhaltsverzeichnis

5.1. „Ausschließliche“ Eigennutzung zwischen Anschaffung/ Fertigstellung und Veräußerung	313
5.1.1. Durchgehende Eigennutzung bis zur Veräußerung (bzw. ab Anschaffung/Fertigstellung)?	313
5.1.2. Zur Schädlichkeit des häuslichen Arbeitszimmers	314
5.2. Eigennutzung im Jahr der Veräußerung sowie in den beiden vorangegangenen Jahren	315
5.2.1. Eigennutzung in den beiden vorangegangenen Jahren	315
5.2.2. Eigennutzung im Veräußerungsjahr	316
5.2.3. Entbehrlichkeit „ausschließlicher“ Eigennutzung	317
5.3. Räumliche Verlagerung eigengenutzter Flächen innerhalb desselben Gebäudes	319
II. Einbringung von Grundstücken in ein Betriebsvermögen mit späterer Veräußerung aus dem Betriebsvermögen heraus	320
1. Einlage eines Wirtschaftsgutes in das Betriebsvermögen	321
1.1. Bedeutung des Einlagezeitpunktes	321
1.2. Einlage ins Betriebsvermögen	322
1.3. Einlage von „Wirtschaftsgütern“	325
1.4. Einlage gemischt-genutzter Immobilien ins Betriebsvermögen	325
2. Ermittlung und Besteuerungszeitpunkt des Veräußerungsgewinnes	327
2.1. Teilwert als Ersatzbemessungslage	327
2.2. Besteuerungszeitpunkt	328
2.3. Sonderfälle der Gewinnermittlung	330
2.3.1. Abzug von Werbungskosten	331
2.3.2. Behandlung von Veräußerungskosten	331
2.3.3. Behandlung des Forderungsausfalls	332
3. Verdeckte Einlage in eine Kapitalgesellschaft	332
4. Entnahme zuvor eingelegter Wirtschaftsgüter – Gesetzeslücke?	333
5. Zusammenfassung der Ergebnisse	334
III. Die Einbeziehung von Neubauten in die Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte gem. § 23 EStG	335
1. Gebäudefertigstellung „innerhalb“ der 10-Jahresfrist	336
2. Einbeziehung „fertiggestellter Gebäude“ in die Besteuerung	336
2.1. Zum Begriff des Gebäudes	336
2.2. Veräußerung des fertiggestellten Gebäudes	337
2.2.1. Teilfertigstellung gemischt-genutzter Gebäude	337
2.2.2. Zum Begriff „Fertigstellung“	338
2.2.3. Bedeutung der Gebäudeerrichtung in Bauabschnitten	340

Inhaltsverzeichnis

2.2.4. Nachträgliche Erweiterung fertiggestellter Bauabschnitte	341
3. Behandlung im Miteigentum befindlicher Grundstücke	341
4. Besonderheiten bei teilentgeltlich erworbenen Grundstücken	343
D. Schenkungsteuerliche Gestaltungen mit Immobilien	345
I. Übertragung des selbstgenutzten Familienheims unter Ehegatten	345
1. Lebzeitige schenkweise Übertragung	345
2. Übergang des Familienheimes durch Erbfall	346
3. Soll das Familienheim verschenkt oder vererbt werden?	348
4. Überkreuzschenkung als Gestaltungsalternative	348
II. Wertreduzierte Immobilienübertragung mit Hilfe eines KG-Nießbrauchs	350
1. Errichtung einer „Nießbrauchs-KG“ als Gestaltungsalternative	350
2. Bewertung der Anteile an der Nießbrauchs-KG	353
2.1. Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens	353
2.2. Bedeutung der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens für die Nießbrauchs-KG	355
3. Der „Verwaltungsvermögenstest“ bei der Nießbrauchs-KG	357
4. Anwendung der Verschonungsregelung auf die Nießbrauchs-KG	359
E. Die Immobilie im Umsatz- und Grunderwerbsteuerrecht	361
I. Die Umsatzsteuerliche Behandlung der Immobilie	361
1. Übertragung von Immobilien im Umsatzsteuerrecht	361
1.1. Die Grundstückslieferung	362
1.1.1. Verzicht im Notarvertrag und Hinweise zur Vertragsgestaltung	363
1.1.2. § 13b-Risiken für Kleinunternehmer	363
1.2. Die Übertragung von Grundstücken als Geschäftsveräußerung (§ 1 Abs. 1a UStG)	365
1.2.1. Tatbestandsvoraussetzungen der Geschäftsveräußerung	365
1.2.2. Fortführung des Unternehmens durch den Erwerber trotz zurückbehaltener Wirtschaftsgüter des Veräußerers	367
1.2.3. Geschäftsveräußerung bei vermieteten Immobilien	370
1.2.3.1. Veräußerung der einzigen Immobilie des Verkäufers	371

Inhaltsverzeichnis

1.2.3.2.	Veräußerung einer von mehreren Immobilien des Verkäufers	371
1.2.3.3.	Veräußertes Grundstück hat den Charakter von Vorratsvermögen	371
1.2.3.4.	Vollständige oder nur teilweise zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie	372
1.2.4.	Identität zwischen bisheriger und künftiger Immobilienutzung	373
1.2.4.1.	Schädlichkeit fehlender Übernahme bestehender Pachtverträge	374
1.2.4.2.	Übertragung von Rohbauten sowie (teilweise) leerstehenden Immobilien	375
1.2.5.	Sonderfall Betriebsaufspaltung	377
1.2.6.	Übertragung von Miteigentumsanteilen als Geschäfts- veräußerung	378
1.2.6.1.	Anteilsübertragung bei fremd vermieteten Immobilien . . .	378
1.2.6.2.	Anteilsübertragung bei teilweise eigenunternehmerisch genutzten Immobilien	378
1.2.7.	Geschäftsveräußerungen bei Immobilien im Überblick . . .	381
1.2.8.	Auskunftspflicht des Veräußerers und Überwachung durch die Finanzverwaltung	382
2.	Fehlerhafte Beurteilung von Veräußerungsvorgängen	383
2.1.	Irrtümliche Behandlung der Geschäftsveräußerung als Grundstückslieferung	383
2.1.1.	Umsatzsteuerpflichtige Nutzung durch den Veräußerer . . .	383
2.1.1.1.	Umsatzsteuerpflichtige Weiterveräußerung durch den Käufer	384
2.1.1.2.	Umsatzsteuerfreie Weiterveräußerung durch den Käufer . .	386
2.1.2.	Umsatzsteuerfreie Nutzung durch den Verkäufer	386
2.1.2.1.	Rechtsirrtümliche Behandlung als umsatzsteuerfreie Veräußerung	386
2.1.2.2.	Rechtsirrtümliche Behandlung als umsatzsteuerpflichtige Veräußerung	387
2.1.2.3.	Entdeckung des Rechtsirrtums erst nach Verjährungseintritt	388
2.2.	Irrtümlich unterstellte Geschäftsveräußerung anstelle einer Grundstückslieferung	391
2.2.1.	Umsatzsteuerpflichtige Nutzung durch den Verkäufer . . .	391
2.2.2.	Nachträgliche Option als Ausweichgestaltung	393
2.2.3.	Verfahrensrechtliche Hinweise zur Option gem. § 9 Abs. 3 UStG	394
2.3.	Behandlung unentgeltlicher Geschäftsveräußerungen	395
2.4.	Bedeutung einer Verkäufergarantie	396

Inhaltsverzeichnis

2.5.	Empfehlungen zu Grundstückslieferungen im Grenzbereich zur Geschäftsveräußerung	397
2.5.1.	Empfehlungen aus Sicht des Veräußerers	397
2.5.2.	Empfehlungen aus Sicht des Käufers	398
2.5.3.	Verfahrensrechtliche Hinweise zur Option gem. § 9 Abs. 1 UStG	399
2.5.3.1.	Aufgabe der bisherigen Verwaltungsauffassung	399
2.5.3.2.	Risikovermeidung durch vorsorgliche Option	401
2.6.	Zusammenfassung der Rechtsfolgen und Risiken rechtsirrtümlicher Behandlung als Lieferung oder Geschäftsveräußerung	402
3.	Vorsteuerabzug bei der Herstellung und Anschaffung von Immobilien	405
3.1.	Allgemeine Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs	405
3.2.	Vorsteuerabzug bei gescheiterter Unternehmensgründung	406
3.3.	Die Zuordnungsentscheidung des Unternehmers bei gemischt-genutzten einheitlichen Gegenständen	406
3.3.1.	Das Zuordnungswahlrecht des Unternehmers	406
3.3.1.1.	Inhalt und Grenzen des Zuordnungswahlrechtes	406
3.3.1.1.1.	Unzulässigkeit einer Zuordnungsentscheidung	409
3.3.1.1.2.	Bedeutung der 10%-Grenze für die Zuordnungsentscheidung	409
3.3.1.1.3.	Eigenständige Zuordnung von Anbauten und Umbauten	410
3.3.1.2.	Zuordnung bei fehlendem Vorsteuerabzug im Erwerbsjahr	412
3.3.2.	Form der Zuordnungsentscheidung	415
3.3.3.	Zeitpunkt der Zuordnungsentscheidung	417
3.3.4.	Rechtsfolge der Zuordnungsentscheidung im Falle späterer Veräußerung bzw. Nutzungswechsels	425
3.3.5.	Änderung der Zuordnungsentscheidung	431
3.4.	Bedeutung der Verwendungsabsicht für den Vorsteuerabzug	433
3.4.1.	Rechtsentwicklung und Bedeutung der Verwendungsabsicht	433
3.4.2.	Verwendungsabsicht vor und im Veranlagungszeitraum tatsächlichen Nutzungsbeginns	435
3.4.2.1.	Vorsteuerabzug für Leistungsbezüge vor dem Veranlagungszeitraum tatsächlicher Verwendung	435
3.4.2.2.	Vorsteuerabzug für Leistungsbezüge im Veranlagungszeitraum tatsächlicher Verwendung	438
3.4.3.	Verwendungsabsicht und Geschäftsveräußerung	440
3.4.4.	Änderung der Verwendungsabsicht	441
3.4.5.	Nachweis der Verwendungsabsicht	443
3.4.6.	Zusammenfassende Übersicht zur Bedeutung der Verwendungsabsicht	448

Inhaltsverzeichnis

4.	Vorsteuerabzug für eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnraum	449
4.1.	Zur Rechtsentwicklung	449
4.2.	Hinweise zur Behandlung eigengenutzter Wohnungen	450
4.2.1.	Die Bewertung der unentgeltlichen Wertabgabe bei laufender Nutzung.	450
4.2.2.	Sind Grundstücksentnahmen umsatzsteuerpflichtig?	452
4.3.	Neuregelung der Besteuerung eigengenutzten Wohnraums durch das Jahressteuergesetz 2010.	454
4.3.1.	Wegfall des Vorsteuerabzugs	454
4.3.2.	Besonderheiten beim Erwerb teilweise eigengenutzter Immobilien	455
4.3.3.	Erfordernis der Zuordnung zum Unternehmen	460
4.3.4.	Veräußerung oder „Entnahme“ des nicht unternehmerischen Zwecken dienenden Gebäudeteils	462
4.4.	Alte und neue Rechtslage im Vergleich	462
5.	Die Grundstücksschenkung unter Nießbrauchsvorbehalt	464
6.	Behandlung von Immobilien im Erbfall	464
II.	Die Immobilie im Grunderwerbsteuerrecht	467
1.	Immobilienübertragung auf eine Gesamthand mit späterem Gesellschafterwechsel	467
2.	Behandlung der Anwachsung von Gesellschaftsanteilen beim verbleibenden Gesellschafter	469
3.	Formwechsel als Instrument steuerneutralen Immobilientransfers.	473
4.	Übertragung von Gesellschaftsanteilen nach vorheriger Umschichtung von Immobilien	476
5.	Vermeidung schädlicher Anteilsvereinigung durch Zuwendungsnißbrauch	479
	Literaturverzeichnis	485
	Stichwortverzeichnis	489