

# Beck'sches Handbuch Immobiliensteuerrecht

Haase / Jachmann

2., neubearbeitete Auflage 2020  
ISBN 978-3-406-73733-6  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Haase/Jachmann  
Beck'sches Handbuch  
Immobiliensteuerrecht

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Beck'sches Handbuch Immobiliensteuerrecht

Erwerb, Nutzung, Veräußerung

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Florian Haase**  
Rechtsanwalt in Hamburg  
und Hochschullehrer

**Prof. Dr. Monika Jachmann-  
Michel**  
Vorsitzende Richterin am  
Bundesfinanzhof  
in München

Bearbeitet von

*Lars Behrendt*, Steuerberater in Hamburg;

*Bastian Danesitz*, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in München;

*Dr. Andreas Demleitner*, Rechtsanwalt und Steuerberater in Nürnberg;

*Dipl.-Kffr. Dr. Heidi Friedrich-Vache*, Steuerberaterin in München;

*Malte Geils*, Steuerberater und Fachberater für internationales  
Steuerrecht in Hamburg;

*Prof. Dr. Florian Haase*, Rechtsanwalt und Hochschullehrer in Hamburg;

*Falko Keller*, Steuerberater in Hamburg;

*Nils Petersen*, M. A., Wissenschaftlicher Mitarbeiter in Hamburg;

*Prof. Dr. Jan Roth*, Rechtsanwalt in Frankfurt a. M.;

*Dipl.-Fw. Dr. Jörg Stalleiken*, Rechtsanwalt und Steuerberater in Bonn

2., neubearbeitete Auflage 2020



Zitiervorschlag:

Haase/Jachmann/ *Verfasser*, ImmobilienStR-Hdb, § ... Rn ...

  
beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 73733 6

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München


Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH

Neustädter Straße 1–4, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

CO<sub>2</sub>  
neutral

  
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Immobilieninvestments sind en vogue – dies gilt unverändert nicht zuletzt aufgrund der andauernden Niedrigzinsphase. Der Immobilienmarkt hat viele Facetten, von der Direktanlage bis hin zum Fondsinvestment, von der Gewerbeimmobilie bis hin zum Studentenwohnheim und vom inländischen Privatanleger bis hin zum ausländischen, gemeinnützigen institutionellen Großinvestor. Das macht dieses Rechtsgebiet und nicht zuletzt dieses Steuerrechtsgebiet ebenso spannend wie ergiebig und hat – auch aufgrund der freundlichen Aufnahme unseres Werkes in der Leserschaft – in recht kurzer Zeit eine Neuauflage erforderlich gemacht. Gesetzgeber (vgl. nur die durch das JStG 2018 erfolgte Änderung des § 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e Doppelbuchst. cc EStG zur beschränkten Steuerpflicht bei Veräußerung von Immobiliengesellschaften oder die nach kontroverser politischer Diskussion im November 2019 verkündete Reform der Grundsteuer sowie die bei Redaktionsschluss noch für das Frühjahr 2020 geplanten Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes (BT-Drs. 19/13437), die sicherlich in die dritte Auflage unseres Werkes Eingang finden werden, auf die unsere Autoren jedoch bereits in dieser Auflage eingehen), Richterschaft (vgl. nur den BFH-Beschluss GrS 2/16 vom 25.9.2018 zur sog. erweiterten Grundstücks Kürzung) und Finanzverwaltung (vgl. nur BMF-Schreiben vom 26.10.2018 zur DBA-Anwendung bei sog. Mallorca-Immobilien) waren zudem nicht untätig, und so galt es, eine Fülle neuer Urteile, Aufsätze und Verwaltungsanweisungen rund um die Immobilie zu sichten, auszuwerten und zu gewichten.

Herausgeber und Autoren freuen sich deshalb, eine ergänzte und überarbeitete Neuauflage des Beck'schen Handbuchs Immobiliensteuerrecht vorzulegen. Für sachdienliche Hinweise, Kritik und Lob bleiben wir dankbar und wünschen uns, dass uns die Leser weiterhin gewogen bleiben. Gedankt sei dem Beck-Verlag, insbesondere Herrn Michael Müller, für die erneut kompetente und zügige Begleitung der Auflage.

Das Buch ist auf dem Rechtsstand vom 1. März 2020.

Hamburg und München, im März 2020

*Florian Haase*

*Monika Jachmann-Michel*

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



## Inhaltsübersicht

Detaillierte Inhaltsverzeichnisse befinden sich vor den jeweiligen Paragraphen.  
Die Bearbeiter der Kapitel sind in Klammern genannt.

	Seite
Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	VII
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis .....	XI
<b>Teil 1. Einleitung (Haase/Jachmann-Michel)</b>	
Einleitung .....	1
<b>Teil 2. Übergreifende Themen</b>	
<b>§ 1 Steuerplanerische Grundüberlegungen beim Immobilienerwerb (Keller) .....</b>	<b>11</b>
A. Allgemeines .....	12
B. Wahl der Rechtsform/Investitionsvehikel .....	13
C. Betriebsvermögen versus Privatvermögen .....	19
D. Asset Deal versus Share Deal .....	25
E. Finanzierung .....	37
F. Umstrukturierungen .....	38
G. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	40
<b>§ 2 Immobilienbewertung (Danesitz) .....</b>	<b>41</b>
A. Einführung .....	41
B. Grundlagen der Immobilienbewertung .....	42
C. Bewertungsverfahren .....	47
D. Plausibilisierung von Gutachten .....	70
E. Zusammenfassung .....	73
<b>Teil 3. Erwerb</b>	
<b>§ 3 Ertragsteuern (entgeltlich/unentgeltlich) (Geils) .....</b>	<b>75</b>
A. Bilanzierung „dem Grunde nach“ von Grund und Boden sowie Gebäuden bzw. Gebäudeteilen .....	76
B. Bilanzierung „der Höhe nach“ von Grund und Boden sowie Gebäuden bzw. Gebäudeteilen .....	82
C. Nutzungsverhältnisse und andere Erwerbsformen .....	97
<b>§ 4 Erbschaft- und Schenkungsteuer (Stalleiken) .....</b>	<b>117</b>
A. Erbschaft- und schenkungsteuerliche Anknüpfungspunkte bei Immobilien .....	118
B. Immobilienbewertung nach BewG für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke .....	125
C. Steuerbefreiungen für Immobilien im Privatvermögen .....	136
D. Steuerbefreiungen für Immobiliengesellschaften und Immobilien im Betriebsvermögen .....	151
	VII

## Inhaltsübersicht

	Seite
<b>§ 5 Grunderwerbsteuer (Demleitner)</b> .....	168
A. Allgemeines .....	170
B. Grundstücksbegriff .....	171
C. Erwerbstatbestände .....	173
D. Steuerbefreiungen .....	192
E. Bemessungsgrundlage .....	201
F. Steuersatz .....	206
G. Rückgängigmachung des Erwerbs und Rückerwerb .....	207
H. Durchführung der Besteuerung .....	210
I. Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer .....	213
<b>§ 6 Umsatzsteuer (Friedrich-Vache)</b> .....	215
A. Überblick über die umsatzsteuerlichen Themen im Immobilienbereich .....	215
B. Grundstückserwerb aus umsatzsteuerlicher Sicht .....	217
C. Steuerbarkeit von Grundstückslieferungen aus Sicht des Erwerbers .....	223
<b>Teil 4. Nutzungsphase</b>	
<b>§ 7 Laufende Besteuerung</b> .....	249
A. Bilanzierende Steuerpflichtige (inkl. AfA) (Geils) .....	253
B. Vermietung und Verpachtung (Geils) .....	297
C. Umsatzsteuer (Friedrich-Vache) .....	336
D. Grundsteuer (Keller/Petersen) .....	359
<b>§ 8 Besonderheiten bei Auslandsbezug (Haase)</b> .....	382
A. Inländische Immobilien von Steuerausländern .....	383
B. Ausländische Immobilien von Steuerinländern .....	430
<b>Teil 5. Nutzungsänderung</b>	
<b>§ 9 Ertragsteuern (Geils)</b> .....	433
A. Bilanzierung nach Nutzungsänderung .....	433
B. AfA nach Nutzungsänderung .....	434
<b>§ 10 Umsatzsteuer (Friedrich-Vache)</b> .....	439
A. Tatbestände der Nutzungsänderung mit Auswirkungen auf den Vorsteuerabzug .....	439
B. Durchführung der Vorsteuerkorrektur nach § 15a UStG .....	445
<b>Teil 6. Insolvenzzrechtliche Bezüge</b>	
<b>§ 11 Umsatzsteuer (Roth)</b> .....	457
A. Umsatzsteuer auf Mieterträge .....	459
B. Zeitgleiche Zwangsverwaltung und Insolvenzverwaltung .....	466
C. Optierung .....	469
D. Vorsteuerkorrektur i. S. v. § 15a UStG infolge von Rechtshandlungen des Insolvenzverwalters .....	470

## Inhaltsübersicht

	Seite
E. Umsatzsteuer bei der Verwertung von Immobilien .....	471
F. Umsatzsteuerliche Organschaft .....	479
G. Freigabe .....	493
<b>§ 12 Ertragsteuern (Roth)</b> .....	495
A. Ertragsteuern aus der Aufdeckung stiller Reserven bei der Verwertung massezugehörigen Grundeigentums .....	496
B. Gewerblicher Grundstückshandel bei Verwertung der Insolvenzmasse zugehöriger Immobilien .....	502
C. Private Veräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG .....	510
D. Ertragsteuern bei zeitgleicher Zwangsverwaltung der Immobilie .....	511
<b>§ 13 Bauabzugsteuer (Roth)</b> .....	513
A. Steuerabzug in der Insolvenz des Bauleistungserbringers .....	514
B. Steuerabzug in der Insolvenz des Bauleistungsempfängers .....	519
<b>§ 14 Grunderwerbsteuer (Roth)</b> .....	520
A. Grunderwerbsteuer im Insolvenzverfahren .....	521
B. Auswirkung der Freigabe des Grundstückes durch den Insolvenzverwalter .....	525
<b>§ 15 Grundsteuer (Roth)</b> .....	526
A. Grundsteuer im Insolvenzverfahren .....	526
B. Auswirkungen der Freigabe .....	531
C. Grundsteuer als Absonderungsrecht in der Insolvenz .....	531
D. Grundsteuer bei gleichzeitig bestehender Zwangsverwaltung .....	533
<b>Teil 7. Veräußerungen</b>	
<b>§ 16 Grundzüge der Besteuerung</b> .....	535
A. Ertragsteuern (entgeltlich/unentgeltlich) (Geils) .....	536
B. Umsatzsteuer (Friedrich-Vache) .....	565
<b>§ 17 Besonderheiten einzelner Exitstrukturen</b> .....	584
A. RETT-Blocker-Strukturen (Demleitner) .....	585
B. Umwandlungen (Behrendt) .....	601
<b>§ 18 Besonderheiten bei Auslandsbezug (Geils)</b> .....	634
A. Inländische Immobilien von Steuerausländern .....	635
B. Ausländische Immobilien von Steuerinländern .....	658
Stichwortverzeichnis .....	663

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG