

Beck'sches Handbuch Immobiliensteuerrecht

Haase / Jachmann

3., neubearbeitete Auflage 2024
ISBN 978-3-406-81225-5
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 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;
Dipl.-Kfm. Christoph Cornelius, Steuerberater in Düsseldorf;
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, Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht
und Hochschullehrer in Hamburg;
Prof. Dr. Monika Jachmann-Michel, Vorsitzende Richterin am Bundesfinanzhof
in München;
Dr. Nils Petersen, Steuerberater in Hamburg;
Prof. Dr. Jan Roth, Rechtsanwalt in Frankfurt a. M.;
Dipl.-Fw. Dr. Jörg Stalleiken, Rechtsanwalt und Steuerberater in Bonn

3., neu bearbeitete Auflage 2024



Zitervorschlag:

Haase/Jachmann/ *Verfasser* § ... Rn ...

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck.de

ISBN 978 3 406 81225 5

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH,

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen

Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.

Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Immobilieninvestments sind en vogue – dies gilt unverändert trotz inzwischen merklich gestiegener Finanzierungszinsen. 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 – die vorliegende Neuauflage erforderlich gemacht. Mit der 3. Auflage darf sich das Handbuch inzwischen mit Fug und Recht als Standardwerk zum Immobiliensteuerrecht bezeichnen. Gesetzgeber (man denke nur an die inzwischen ins Werk gesetzte „Grundsteuerreform“ oder die Auswirkungen des MoPeG im Bereich vermögensverwaltender Grundbesitzgesellschaften und nicht zuletzt die Änderungen durch das Wachstumschancengesetz v. 27.3.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 108)), Richterschaft (vgl. nur BFH 23.3.2022 – III R 35/20, DStR 2022, 1661 zur Frage der Begründung einer Betriebsstätte bei einer inländischen Immobiliengesellschaft) und Finanzverwaltung (vgl. nur BMF 22.2.2023, BStBl. I 2023, 332 zur Handhabung der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer für Gebäude) 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. April 2024.

Hamburg und München, im Mai 2024

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
Inhaltsübersicht	VII
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XI
Teil 1. Einleitung (Haase/Jachmann-Michel)	
Einleitung	1
Teil 2. Übergreifende Themen	
§ 1 Steuerplanerische Grundüberlegungen beim Immobilienwerb (Petersen)	11
A. Einleitung	12
B. Wahl der Rechtsform/Investitionsvehikel	14
C. Betriebsvermögen versus Privatvermögen	19
D. Asset Deal versus Share Deal	26
E. Finanzierung	38
F. Umstrukturierungen	40
G. Erbschaft- und Schenkungsteuer	41
§ 2 Immobilienbewertung (Danesitz)	43
A. Allgemeines	43
B. Grundlagen der Immobilienbewertung	44
C. Bewertungsverfahren	49
D. Plausibilisierung von Gutachten	73
E. Zusammenfassung	75
Teil 3. Erwerb	
§ 3 Ertragsteuern (entgeltlich/unentgeltlich) (Geils)	77
A. Bilanzierung „dem Grunde nach“ von Grund und Boden sowie Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	78
B. Bilanzierung „der Höhe nach“ von Grund und Boden sowie Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	84
C. Nutzungsverhältnisse und andere Erwerbsformen	98
§ 4 Erbschaft- und Schenkungsteuer (Stalleiken/Cornelius)	118
A. Erbschaft- und schenkungsteuerliche Anknüpfungspunkte bei Im- mobilen	119
B. Immobilienbewertung nach BewG für Erbschaft- und Schenkung- steuerzwecke	127
C. Steuerbefreiungen für Immobilien im Privatvermögen	145
D. Steuerbefreiungen für Immobiliengesellschaften und Immobilien im Betriebsvermögen	160
	VII

Inhaltsübersicht

	Seite
§ 5 Grunderwerbsteuer (Demleitner)	177
A. Allgemeines	179
B. Grundstücksbegriff	181
C. Erwerbstatbestände	183
D. Steuerbefreiungen	205
E. Bemessungsgrundlage	217
F. Steuersatz	222
G. Rückgängigmachung des Erwerbs und Rückerwerb	223
H. Durchführung der Besteuerung	227
I. Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer	229
§ 6 Umsatzsteuer (Friedrich-Vache)	232
A. Überblick über die umsatzsteuerlichen Themen im Immobilienbereich	232
B. Grundstückserwerb aus umsatzsteuerlicher Sicht	234
C. Steuerbarkeit von Grundstückslieferungen aus Sicht des Erwerbers	240
Teil 4. Nutzungsphase	
§ 7 Laufende Besteuerung	267
A. Bilanzierende Steuerpflichtige (inkl. AfA) (Geils)	271
B. Vermietung und Verpachtung (Geils)	315
C. Umsatzsteuer (Friedrich-Vache)	354
D. Grundsteuer (Petersen)	379
§ 8 Besonderheiten bei Auslandsbezug (Haase)	407
A. Inländische Immobilien von Steuerausländern	407
B. Ausländische Immobilien von Steuerinländern	458
Teil 5. Nutzungsänderung	
§ 9 Ertragsteuern (Geils)	463
A. Bilanzierung nach Nutzungsänderung	463
B. AfA nach Nutzungsänderung	464
§ 10 Umsatzsteuer (Friedrich-Vache)	468
A. Tatbestände der Nutzungsänderung mit Auswirkungen auf den Vorsteuerabzug	468
B. Durchführung der Vorsteuerkorrektur nach § 15a UStG	475
Teil 6. Insolvenzrechtliche Bezüge	
§ 11 Umsatzsteuer (Roth)	487
A. Umsatzsteuer auf Mieterträge	489
B. Zeitgleiche Zwangsverwaltung und Insolvenzverwaltung	496
C. Optierung	499
D. Vorsteuerkorrektur i. S. v. § 15a UStG infolge von Rechtshandlungen des Insolvenzverwalters	500

Inhaltsübersicht

	Seite
E. Umsatzsteuer bei der Verwertung von Immobilien	500
F. Umsatzsteuerliche Organschaft	509
G. Freigabe	522
§ 12 Ertragsteuern (Roth)	525
A. Ertragsteuern aus der Aufdeckung stiller Reserven bei der Verwertung massezugehörigen Grundeigentums	526
B. Gewerblicher Grundstückshandel bei Verwertung der Insolvenzmasse zugehöriger Immobilien	532
C. Private Veräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG	540
D. Ertragsteuern bei zeitgleicher Zwangsverwaltung der Immobilie	541
§ 13 Bauabzugsteuer (Roth)	543
A. Steuerabzug in der Insolvenz des Bauleistungserbringers	544
B. Steuerabzug in der Insolvenz des Bauleistungsempfängers	549
§ 14 Grunderwerbsteuer (Roth)	550
A. Grunderwerbsteuer im Insolvenzverfahren	551
B. Auswirkung der Freigabe des Grundstücks durch den Insolvenzverwalter	555
§ 15 Grundsteuer (Roth)	556
A. Grundsteuer im Insolvenzverfahren	557
B. Auswirkungen der Freigabe	561
C. Grundsteuer als Absonderungsrecht in der Insolvenz	561
D. Grundsteuer bei gleichzeitig bestehender Zwangsverwaltung	563

Teil 7. Veräußerungen

§ 16 Grundzüge der Besteuerung	565
A. Ertragsteuern (entgeltlich/unentgeltlich) (Geils)	566
B. Umsatzsteuer (Friedrich-Väche)	596
§ 17 Besonderheiten einzelner Exitstrukturen	614
A. RETT-Blocker-Strukturen (Demleitner)	615
B. Umwandlungen (Behrendt)	632
§ 18 Besonderheiten bei Auslandsbezug (Geils)	664
A. Inländische Immobilien von Steuerausländern	665
B. Ausländische Immobilien von Steuerinländern	688

Teil 8. Epilog

§ 19 Grundlagen und Perspektiven einer Besteuerung insbesondere privater Immobilien (Jachmann-Michel)	693
A. Laufende Immobilienbesteuerung	694
B. Veräußerung und Erwerb	696
C. Pro futuro	701
Stichwortverzeichnis	709



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG