

Dipl.-Finanzw. Hans Günter Christoffel
Steuerberater
Bornheim

Immobilienbesteuerung 2019

Rechtlicher Hinweis:

Die STEUERAKADEMIE – Fortbildungswerk des Steuerberaterverbandes Hessen e.V. ist für den Inhalt dieses Seminarskriptes nicht verantwortlich, insbesondere nicht für Urheberrechtsverletzungen. Für die Richtigkeit und für die Tatsache, dass der Inhalt des Seminarskriptes frei von Rechten Dritter ist, ist allein der Autor dieses Skripts bzw. der Referent des Seminars, zu dem dieses Skript gehört, verantwortlich.

Stand: März 2019



www.steuerakademie-hessen.de

Fortbildungswerk des
Steuerberaterverbandes Hessen e.V.

Immobilienbesteuerung 2019

Inhaltsübersicht

	Seite
I. Grundstücke im betrieblichen Bereich	7
1. Ehegattengrundstücke: Neuer Aufwandsverteilungsposten	7
2. Grundstück als Sonderbetriebsvermögen von Personengesellschaften: Fluch oder Segen	9
2.1. Grundsätze für die Annahme von Sonderbetriebsvermögen	9
2.2. Entsorgung der Grundstücke im Sonderbetriebsvermögen	10
2.2.1. Auslagerung	10
2.2.2. Übertragung von Einzelwirtschaftsgütern des Sonderbetriebsvermögens	13
2.2.3. Übertragung von Einzelwirtschaftsgütern aus BFH-Sicht	20
2.2.3.1. Modifizierte Trennungstheorie (= Einheitstheorie)	20
2.2.3.2. Auslagerung bei taggleicher Übertragung des Gesellschaftsanteils	26
3. Entsorgung von Grundstücken über § 6b EStG	30
4. Einlage von Privatgrundstücken in das Betriebsvermögen	34
4.1. BFH contra Finanzamt	44
4.2. Bewertung der Einlage	46
4.3. Entnahme von Grundstücken und deren Bewertung	46
5. Abschreibungsmöglichkeiten in der Ergänzungsbilanz	47
II. Grundstücksveräußerungen bei der Betriebsaufspaltung	53
1. Betriebsaufgabe	53
2. Vermeidung der Betriebsaufgabe = Rettungsmöglichkeiten	56
2.1. Betriebsverpachtung im Ganzen	56
2.2. Grundsätze des BFH-Urteils vom 14.3.2006	57
2.3. Einzelheiten zur gewerblich geprägten GmbH & Co. KG	59
2.3.1. Überblick „gewerblich geprägte Personengesellschaft“	59
2.3.2. Einmann-GmbH & Co. KG oder Einheits-GmbH & Co. KG?	60
2.3.3. Von der GbR in die GmbH & Co. KG	66
2.4. Verbesserte Behandlung von Betriebsaufgaben	70
3. Folgen einer „zeitnahen“ Betriebsaufgabe bei Betriebsaufspaltung	76



III. Neues zum gewerblichen Grundstückshandel.....	77
1. Anschaffungsfälle.....	77
2. Einbringung von Grundstücken als gewerblicher Grundstückshandel.....	79
3. Errichtungsfälle	82
4. Vermietete Objekte.....	85
5. Selbstgenutzte Objekte	86
6. Prüfschema	87
7. Grundstücksgesellschaften	88
7.1. Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft im Betriebsvermögen	88
7.2. Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft im Privatvermögen	89
IV. Grundstücke im Privatvermögen	91
1. Schuldzinsen, Damnum und Vorfälligkeitsentschädigung als Abzugsposten	91
1.1. Teilveräußerung einer Immobilie	91
1.2. Nachträgliche Schuldzinsen aus Verwaltungssicht.....	92
1.3. Vorfälligkeitsentschädigung abzugsfähig?.....	99
1.4. Sofortabzug eines Disagios.....	102
2. Neue Rechtsprechung zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten	103
3. Nießbrauchsgestaltungen aus ertragsteuerlicher Sicht.....	110
3.1. Nießbrauchsarten.....	110
3.1.1. Zuwendungsnießbrauch	110
3.1.2. Vorbehaltsnießbrauch.....	111
3.1.3. Vermächtnisnießbrauch	111
3.1.4. Sicherungsnießbrauch	112
3.1.5. Obligatorisches Nutzungsrecht und „fehlgeschlagener“ Nießbrauch	112
3.1.6. Bruttonießbrauch	113
3.1.7. Nettonießbrauch	113
3.1.8. Quoten- und Bruchteilsnießbrauch.....	113
3.2. Ertragsteuerliche Gestaltungen beim Zuwendungsnießbrauch an Grundstücken.....	113
3.2.1. Zurechnung von Einkünften	113
3.2.2. Bestellung eines Nutzungsrechts zugunsten naher Angehöriger, Besonderheiten bei Minderjährigen.....	114
3.2.3. Abgrenzungsfragen	116
3.2.3.1. Entgeltliche und teilentgeltliche Rechtsbestellung.....	116
3.2.3.2. Unentgeltlich bestellter Nießbrauch	119
3.2.3.3. Missbrauchsfälle.....	119



3.2.4.	Behandlung des Nießbrauchers.....	120
3.2.4.1.	Investitionen des Nießbrauchers	120
3.2.4.2.	Abschreibungsmöglichkeiten	121
3.2.5.	Behandlung des Eigentümers.....	121
3.3.	Abfindung von Nutzungsrechten	122
3.3.1.	Unentgeltlicher Zuwendungsnießbrauch.....	122
3.3.2.	Entgeltlicher Zuwendungsnießbrauch	123
3.3.3.	Teilweise entgeltlich bestellter Nießbrauch	123
3.3.4.	Ablösungsmodell	123
3.3.5.	Abgeltungszahlungen für ein dingliches Wohnrecht als Werbungskosten.....	125
3.3.6.	Unbebautes Grundstück gegen Wohnrechtsbestellung.....	125
3.3.7.	Vorbehaltswohnrecht und Übernahme von Schulden.....	126
3.4.	Gestaltungsmodell: Entgeltlicher oder teilentgeltlicher Nießbrauch	130
3.4.1.	Begriff	130
3.4.2.	Abzugsmöglichkeit von Unterhaltszahlungen bei Kindern	130
3.4.3.	Gemischte Schenkung bei der GrEStG.....	133
3.4.4.	Versorgungsleistungen zur Ablösung des Nießbrauchs	134
3.5.	Vermächtnisnießbrauch	135
3.6.	Zugewendetes obligatorisches Nutzungsrecht	136
3.6.1.	Behandlung beim Nutzenden.....	136
3.6.2.	Behandlung beim Eigentümer.....	136
3.7.	Ertragsteuerliche Gestaltungen beim Vorbehaltsnießbrauch an Grundstücken	136
3.7.1.	Grundsätzliches.....	136
3.7.2.	Behandlung beim Nießbraucher	137
3.7.2.1.	AfA-Berechtigung	137
3.7.2.2.	Kostentragung	138
3.7.3.	Behandlung beim Eigentümer.....	139
3.7.4.	Vorbehaltenes obligatorisches Nutzungsrecht	140
3.7.4.1.	Behandlung beim Nutzenden.....	140
3.7.4.2.	Behandlung beim Eigentümer.....	141
3.8.	Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs	141