



# Immobilienwerb eines Mandanten - und nun?

DIPL.-FINW. (FH)

OLIVER FUNK

DÜSSELDORF



---

Immobilienwerb eines  
Mandanten, und nun?



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bilanzierung von Gebäuden und Gebäudeteilen.....</b>	<b>4</b>
2.1	Definition.....	5
2.2	Ausweis in der Handels- und Steuerbilanz .....	7
2.3	Zurechnung .....	8
2.4	Wirtschaftsgut Gebäude .....	9
2.5	Abgrenzung gegenüber anderen Wirtschaftsgütern .....	10
2.6	Unterschiedlich genutzte Gebäudeteile .....	11
2.7	Abschreibungsmodalitäten .....	12
2.7.1	Gebäude-AfA im Regelfall .....	12
2.7.2	kürzere tatsächliche Nutzungsdauer.....	12
2.7.3	degressive AfA für Wohngebäude .....	16
2.8	Aufteilung einheitlich entstandener Anschaffungs- oder Herstellungskosten 18	
2.8.1	BFH v. 20.09.2022 - IX R 12/21 .....	19
2.8.2	Exkurs: Ermittlungsmethoden .....	22
<b>3</b>	<b>Bilanzierung von Betriebsvorrichtungen.....</b>	<b>25</b>
3.1	Definition.....	25
3.2	Abgrenzung Gebäude, Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen.....	26
3.3	Abschreibung.....	28
3.4	gewerbesteuerliche Implikationen.....	29
3.4.1	Hinzurechnungen von Miet- und Pachtentgelten .....	29
3.4.2	Einheitswertkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG).....	29
3.4.3	Erweiterte Grundstückskürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG) .....	30
3.5	Gebäudebestandteil oder Betriebsvorrichtung.....	33
3.6	Zurechnung .....	35
3.7	Wirtschaftsgut Betriebsvorrichtung .....	37

3.8	Zusammenfassung .....	39
<b>4</b>	<b>Im Fokus: Photovoltaikanlagen .....</b>	<b>40</b>
4.1	Definition.....	40
4.2	Ertragsteuerliche Einordnung .....	41
4.3	steuerliche Anreize .....	42
<b>5</b>	<b>Bilanzierung von Außenanlagen.....</b>	<b>44</b>
5.1	Abgrenzungsgrundsatz.....	44
5.2	Abgrenzungshilfe in Tabellenform .....	46
<b>6</b>	<b>Kaufpreisaufteilung .....</b>	<b>47</b>
6.1	Allgemeines .....	47
6.2	BMF-Arbeitshilfe lfd. aktualisiert .....	48
6.3	anschaffungsnahe Herstellungskosten .....	53
6.3.1	Systematik .....	53
6.3.2	Ausnahmen.....	54
6.3.3	Gleichbehandlung zwischen Käufern und Bauherren .....	55
<b>7</b>	<b>Checklisten, Schaubilder etc. ....</b>	<b>58</b>
<b>8</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>60</b>

## 1 Einleitung

"Immobilienwerb eines Mandanten, und nun?"

In unserem speziell für Mitarbeitende einer Steuerberaterkanzlei konzipierten Seminar richten wir unser Augenmerk auf die ertrag- und bilanzsteuerrechtlichen Implikationen, die sich aus dem Erwerb einer Immobilie ergeben.

Mit den vielschichtigen Aspekten der Besteuerung, die sowohl für private als auch gewerbliche Immobilienerwerber von Bedeutung sind, machen wir Sie vertraut und geben Ihnen für ihren Praxisalltag das notwendige Rüstzeug an die Hand, um die Mandanten kompetent zu beraten.

Neben fundierten theoretischen Einblicken legen wir großen Wert auf Anschaulichkeit und Praxisbezug. Damit wird gewährleistet, dass Sie die steuerlichen Rahmenbedingungen nicht nur theoretisch verinnerlichen, sondern auch, wie sie diese in realen Situationen anwenden.

Profitieren Sie von dieser Fortbildung, um Ihre Fachkompetenz in der Immobilienbesteuerung zu stärken und Ihren Mandanten mit fundiertem Wissen zur Seite zu stehen. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

In diesem Skript wird eine inklusive Sprache verwendet. Wenn bestimmte Berufsbezeichnungen oder Gruppenbezeichnungen genutzt werden, sind stets alle Geschlechter und Identitäten eingeschlossen. Es soll niemand ausgeschlossen und alle gleichermaßen angesprochen werden.

Alle in diesem Skript und der dazugehörigen Präsentation verwendeten Bilder sind entweder frei zugänglich und nicht urheberrechtlich geschützt oder von einer Künstlichen Intelligenz entworfen worden.