

ESV ERICH
SCHMIDT
VERLAG

Handbuch Immobilientransaktionen

Steuern und Gestaltung

Von

Dr. Martin Lange, LL. M.

Dipl.-Kfm. Dr. Moritz Mühling, LL. M.

Dipl.-Finanzwirt (FH) Dr. Jochen Tillmanns

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.dnb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter

<https://ESV.info/978-3-503-23814-9>

Zitiervorschlag:

Lange/Mühling/Tillmanns, Handbuch Immobilientransaktionen

ISBN 978-3-503-23814-9 (gedrucktes Werk)

ISBN 978-3-503-23815-6 (eBook)

DOI <https://doi.org/10.37307/b.978-3-503-23815-6>

Alle Rechte vorbehalten.

© 2026 Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG

Genthiner Straße 30 G, 10785 Berlin

info@ESVmedien.de, www.ESV.info

Die Nutzung für das Text und Data Mining ist ausschließlich dem Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG vorbehalten. Der Verlag untersagt eine Vervielfältigung gemäß § 44b UrhG ausdrücklich.

Druck: C. H. Beck, Nördlingen

Vorwort

Das vorliegende „Handbuch zur steuerlichen Behandlung von Immobilientransaktionen“ soll dem Leser einen Überblick und punktuell vertieften Einblick zu wesentlichen Fragestellungen der ertrag-, umsatz- und grunderwerbsteuerlichen Behandlung von Immobilientransaktionen geben.

Im Rahmen der Konzeption dieses Handbuchs haben wir uns dafür entschieden, die Ertragsteuern, die Umsatzsteuer und die Grunderwerbsteuer jeweils in einzelnen, separaten Kapiteln darzustellen, weil diese drei Bereiche des Immobiliensteuerrechts in einer zusammenhängenden, konsolidierten Gesamtdarstellung dem Leser ein enormes steuerliches Vorwissen abverlangen würden.

Im Ertragsteuerteil werden zahlreiche Fallbeispiele von Immobilientransaktionen aus Veräußerersicht und Erwerbersicht und deren steuerliche Konsequenzen beschrieben.

Im Umsatzsteuerteil wird die umsatzsteuerliche Behandlung ebenfalls maßgebend aus Veräußerer- und Erwerbersicht erörtert und anhand von zahlreichen Beispielen plastisch erläutert. Die Risiken auf Seiten des Veräußerers und Erwerbers – insbesondere unter Beachtung der Auswirkungen auf den Vorsteuerabzug – werden dargestellt. Da die konkrete Nutzung des Grundstücks maßgebliche Auswirkung auf die umsatzsteuerrechtlichen Gestaltungsansätze im Rahmen von Immobilientransaktionen hat, wird auch die besonders praxisrelevante Vermietung und Verpachtung näher beleuchtet.

Der Grunderwerbsteuerteil beschreibt die gängigen grunderwerbsteuerlichen Tatbestände und Rechtsfolgen, die als eigene steuerrechtliche Disziplin das Ertrag- und Umsatzsteuerrecht flankieren.

Das Handbuch beinhaltet zahlreiche Vorschläge für Musterklauseln, die typische steuerliche Risiken adressieren.

Berlin/Düsseldorf, im Dezember 2025

Dr. Martin Lange
Dr. Moritz Mühling
Dr. Jochen Tillmanns

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Teil I: Ertragsteuern	11
A. Einleitung und Aufbau der ertragsteuerlichen Darstellung	13
A.1 Aufbau der ertragsteuerlichen Darstellung	13
A.2 Unterscheidung Asset Deal und Share Deal	14
A.3 Privatvermögen/Betriebsvermögen	14
A.4 Unbeschränkte und beschränkte Steuerpflicht	15
A.5 Grundstück bebaut/unbebaut	16
B. Ertragsteuerliche Behandlung einer Immobilientransaktion beim Veräußerer	17
B.1 Veräußerung einer unmittelbar gehaltenen Immobilie (Asset Deal)	17
B.2 Veräußerung einer mittelbar gehaltenen Immobilie (Share Deal)	25
C. Ertragsteuerliche Behandlung der Immobilientransaktion beim Erwerber	47
C.1 Unmittelbarer Erwerb einer Immobilie	47
C.2 Mittelbarer Erwerb einer Immobilie	57
D. Sonderfall der Transaktionen „mit sich selbst“	85
D.1 Übertragungen unter Anwendung der Bruchteilsbe- trachtung	85
D.2 Übertragungen nach § 6 Abs. 5 Satz 3 Nr. 1 und Nr. 2 EStG	85
D.3 Übertragungen im Zuge der Realteilung	86
D.4 Übertragungen im Zusammenhang mit dem UmwStG	86
E. Anhang	87
E.1 Anhang zum gewerblichen Grundstückshandel	87
E.2 Anhang zu § 6b EStG	94
E.3 Degressive (§ 7 Abs. 5a EStG) und Sonder-AfA (§ 7b EStG)	95
E.4 Anhang Muster Kaufvertrag Asset Deal	98
Teil II: Umsatzsteuer	105
A. Einleitung	107
B. Grundlagen zur umsatzsteuerrechtlichen Behandlung von Immobilien	109
B.1 Allgemeine systematische Einführung	109
B.2 Umsatzsteuerrechtlicher Grundstücksbegriff	109
C. Steuerbarkeit des Umsatzes	113
C.1 Leistender als Unternehmer	113

C.2 Grundstückslieferungen	114
C.3 Nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Abs. 1a UStG	122
D. Steuerpflichtigkeit und Steuerfreiheit des Umsatzes	135
D.1 Grundstückslieferung	135
D.2 Exkurs: Nutzungsüberlassungen – Vermietung und Verpachtung	148
D.3 Leistungen zwischen Eigentümergemeinschaft und Eigentümer	164
D.4 Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 8 Buchst. f UStG	165
D.5 Exkurs: Bauleistungen i. Z. m. Immobilien	166
D.6 Bruchteilsgemeinschaft	169
E. Vorsteuer	177
E.1 Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs (Abziehbarkeit)	177
E.2 Zuordnung des Grundstücks zum Unternehmen	178
E.3 Ausschluss des Vorsteuerabzugs (Abzugsfähigkeit)	183
E.4 Ermittlung der abzugsfähigen Vorsteuern bei Grund- stücken/Gebäuden – Unterscheidung zwischen Erhal- tungsaufwand und (nachträglichen) Anschaffungs- und Herstellungskosten	185
E.5 Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG	191
Teil III: Grunderwerbsteuer	207
A. Einleitung Grunderwerbsteuer	209
B. Steuergegenstand	211
B.1 Grundstücksbegriff	211
B.2 Erwerbsvorgänge	213
B.3 Ergänzungstatbestände	218
B.4 Abgrenzungsfragen zwischen den Besteuerungstat- beständen	235
C. Steuervergünstigungen (§§ 3–7 GrEStG)	241
C.1 Allgemeine und besondere Ausnahmen von der Besteuerung nach § 3 und § 4 GrEStG	241
C.2 Grundstücksübertragungen bei Gesamthandsgemein- schaften nach § 5 und § 6 GrEStG	241
D. Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung (§ 16 GrEStG)	253
E. Anzeigepflicht (§§ 18–20 GrEStG)	257
F. Bemessungsgrundlage (§§ 8–9 GrEStG)	259
F.1 Wert der Gegenleistung	259
F.2 Einheitlicher Erwerbsgegenstand	260
F.3 Grundbesitzwert	261
G. Steuerberechnung	263
H. Steuerschuld	265
H.1 Steuerschuldner	265
H.2 Entstehung der Steuer	266

H.3 Zuständigkeit des Finanzamts	268
H.4 Fälligkeit der Steuer	269
Stichwortverzeichnis	271
Autorenverzeichnis	273