



**Steuerberaterverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.**

Aktuelle Highlights der Immobilienbesteuerung

Dipl-FinW. (FH) Nico Schley, Steuerberater, Rechtsanwalt, FA f. StR

05.09.2024

Rechtlicher Hinweis:

Der Steuerberaterverband Mecklenburg-Vorpommern 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/die Autor(en) dieses Skriptes bzw. der/die Referent(en) des Seminars, zu dem dieses Skript gehört, verantwortlich.

Aktuelle Highlights der Immobilienbesteuerung

Stand 9/2024

Nico Schley

Rechtsanwalt und Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht
Diplom-Finanzwirt (FH)
nico.schley@bavella.net



www.bavella.net

Inhalt

1	Aktuelle Entwicklungen in der Gesetzgebung	5
1.1	JStG 2022	5
1.1.1	Allgemeine Hinweise und wesentlicher Inhalt	5
1.1.2	Zielsetzungen des Gesetzgebers	5
1.1.3	Die wesentlichen Maßnahmen	5
1.1.4	Ausgewählte Themen des JStG 2022	7
1.2	Wachstumschancengesetz	27
1.2.1	Hintergrund und Zielsetzungen	27
1.2.2	Zusammenfassung des wesentlichen Inhalts	28
1.2.3	Konkret umgesetzte Maßnahmen mit Immobilienbezug	31
1.2.4	Weiterführende Literatur zum Wachstumschancengesetz	33
1.3	Kreditzweitmarktförderungsgesetz	34
1.4	JStG 2024	36
1.5	Exkurs: Investitionsabzugsbetrag nach § 7g EStG bei einer Investition in eine nach § 3 Nr. 72 EStG steuerbefreite Photovoltaikanlage	38
2	Grunderwerbsteuer	40
2.1	„Prüfungsschema“ Grunderwerbsteuer / Aufbau GrEStG	40
2.2	Reform der Grunderwerbsteuer zum 1.7.2021	52
2.3	Weitere Änderungen des GrEStG	59
2.4	Zu erwartende „große Reform der Grunderwerbsteuer“?!	63
2.5	Kaufpreisaufteilung	65
2.6	Ländererlasse vom 10.5.2022 zu § 1 Abs. 2a und Abs. 2b GrEStG und weitere Erlasse der FinVerw.	68
2.7	Weiterführende Literatur zur GrESt	73

3	Umsatzsteuer	75
3.1	Unterscheidung Geschäftsveräußerung im Ganzen und umsatzsteuerfreie Grundstückslieferung mit der Möglichkeit zur Option nach § 9 UStG	75
3.2	Vermietung und Verpachtung.....	78
3.3	Weitere Rechtsprechung zur Umsatzsteuer.....	80
3.4	Weiterführende Literatur zur Umsatzsteuer.....	91
4	Laufende Besteuerung	92
4.1	Abgrenzung private Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb bei Vermietung und Verpachtung	92
4.2	Besonderheiten der Bruchteilsbetrachtung nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 EStG bei der vermögensverwaltenden Personengesellschaft	93
4.3	„Entprägung“ einer GmbH & Co. KG.....	100
4.4	„Spekulationsgeschäfte“ i.S.v. § 23 EStG	103
4.4.1	Allgemeines.....	103
4.4.2	Einzelne Entscheidungen der Finanzgerichte	113
4.5	Gewerblicher Grundstückshandel	136
4.5.1	Allgemeines.....	136
4.5.2	Einzelne Entscheidungen der Finanzgerichte	140
4.6	Betriebsaufspaltung	158
4.6.1	Allgemeines.....	158
4.6.2	Tücken der Betriebsaufspaltung im Beratungsalltag	165
4.7	Gewerbsteueroptimierung / Erweiterte Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG).....	173
4.7.1	Gestaltungsoptionen zur Optimierung der Gewerbesteuer.....	173
4.7.2	Vergünstigungssystem der erweiterten Kürzung	175
4.7.3	Neuregelungen bei der erweiterten Kürzung durch das Fondsstandortgesetz und das Wachstumschancengesetz	187

4.7.4	Gleich lautende Ländererlasse v. 15.6.2022 zu den Neuregelungen bei der erweiterten Kürzung durch das FoStoG	192
5	Erbschaft- und Schenkungsteuer – Nachfolgeplanung.....	195
5.1	Allgemeines.....	195
5.2	Chancen und Risiken bei der steuerfreien Übertragung des Familienheims...	199
5.2.1	Allgemeines zu § 13 Abs. 1 Nr. 4a/b/c ErbStG	199
5.2.2	Die einzelnen Steuerbefreiungen	200
5.2.3	Verfassungsrechtliche Bedenken des BFH	203
5.2.4	FG München v. 21.6.2023 zur Steuerbefreiung für das Familienheim bei Erwerb von Gesamthandseigentum	205
5.2.5	FG Niedersachsen v. 12.7.2023 zum Umfang der Befreiung für ein Familienheim.....	214
5.2.6	Weiterführende Literatur zum Familienheim.....	217
5.3	Weiterführende Literatur zur vorweggenommenen Erbfolge.....	218