

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XI
Literaturverzeichnis .....	XVII
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Grundstücksbegriff im EStG .....</b>	<b>6</b>
2.1. Aufgabe der Einheitstheorie .....	6
2.2. Grund und Boden .....	8
2.3. Gebäude .....	11
2.4. Grundstücksgleiche Rechte .....	13
<b>3. Grundstücksveräußerungen im Privatvermögen .....</b>	<b>17</b>
3.1. Überblick .....	17
3.2. Neue Rechtslage .....	18
3.2.1. Besteuerung von Neufällen .....	19
3.2.2. Besteuerung von Altfällen .....	26
3.3. Befreiungstatbestände .....	29
3.3.1. Hauptwohnsitzbefreiung .....	29
3.3.2. Herstellerbefreiung .....	31
3.3.3. Enteignung sowie Wertminderungen im öffentlichen Interesse .....	34
3.3.4. Flurbereinigung und bessere Gestaltung von Bauland .....	35
3.3.5. Abgeltungen für Wertminderungen von Grund- stücken aufgrund von Maßnahmen im öffentlichen Interesse .....	35
3.4. Verlustausgleich .....	36
3.4.1. Verlustausgleichsbestimmung idF vor dem StRefG 2015/2016 .....	36
3.4.2. Verlustausgleichsbestimmung nach dem StRefG 2015/2016 .....	39
3.5. Besonderer Steuersatz .....	40
<b>4. Grundstücksveräußerungen im Betriebsvermögen .....</b>	<b>44</b>
4.1. Überblick .....	44

4.2.	Gewinnermittlung .....	45
4.2.1.	Alte Rechtslage .....	45
4.2.2.	Neue Rechtslage .....	46
4.2.2.1.	Betriebliche Gewinnermittlung .....	48
4.2.2.2.	Besonderer Steuersatz .....	59
4.2.2.3.	Befreiungsbestimmungen .....	76
4.2.2.4.	Entnahmen und Einlagen .....	80
4.2.2.5.	Wechsel der Gewinnermittlungsart .....	112
4.2.3.	Verlustverwertungsmöglichkeiten .....	124
4.2.4.	Übertragung stiller Reserven .....	126
4.2.4.1.	Maßgebliche Bestimmungen im EStG .....	127
4.2.4.2.	Besonderheiten bei Umgründungen .....	132
4.3.	Rechtsformen im KStG .....	138
4.3.1.	Kapitalgesellschaften .....	138
4.3.1.1.	Betrieblicher Bereich .....	138
4.3.1.2.	Außerbetrieblicher Bereich .....	140
4.3.2.	Betriebe gewerblicher Art .....	144
4.3.3.	Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften .....	147
4.3.4.	Privatstiftungen .....	151
4.3.4.1.	Betriebliche Privatstiftungen .....	151
4.3.4.2.	Gemeinnützige Privatstiftungen .....	151
4.3.4.3.	Eigennützige Privatstiftungen .....	152
<b>5.</b>	<b>Umgründungen im Zusammenhang mit der Immobilienertrag-</b>	
	<b>steuer</b> .....	165
5.1.	Verschmelzung (Art I UmgrStG) .....	165
5.1.1.	Allgemeines .....	165
5.1.2.	Auswirkungen der Buchwertfortführung auf Immobilienvermögen .....	169
5.1.3.	Ausnahme von der AfA-Kontinuität? .....	170
5.1.4.	Verschmelzungen von steuerbefreiten Körper- schaften .....	170
5.1.5.	Sonderbetriebsvermögen .....	173
5.1.6.	Vorumgründungen .....	174
5.1.7.	Grenzüberschreitende Aspekte .....	174
5.2.	Umwandlung (Art II UmgrStG) .....	178
5.2.1.	Allgemeines .....	179
5.2.2.	Umwandlungsbedingter Wechsel der Gewinn- ermittlungsart .....	185
5.2.2.1.	Betriebliche Grundstücke .....	186
5.2.2.2.	Außerbetriebliche Grundstücke .....	198
5.2.3.	Umwandlungsbedingte Entnahme von Wirtschafts- gütern .....	199
5.2.4.	Umwandlungsbedingte Einlage von Wirtschafts- gütern .....	202

5.2.5.	Vorumründungen .....	208
5.2.6.	Ausschüttungsfiktion gem § 9 Abs 6 UmgrStG .....	213
5.2.7.	Ausgewählte Sonderthemen .....	216
5.2.7.1.	Veräußerung von Grundstücken im Rückwirkungs- zeitraum .....	216
5.2.7.2.	Umwandlung auf eine Privatstiftung .....	218
5.2.7.3.	Umwandlung auf eine Genossenschaft .....	220
5.2.7.4.	Grenzüberschreitende Aspekte .....	221
5.3.	Einbringung (Art III UmgrStG) .....	225
5.3.1.	Allgemeines .....	225
5.3.1.1.	Voraussetzungen .....	226
5.3.1.2.	Bewertung des eingebrachten Vermögens .....	231
5.3.2.	Bewertung von mit eingebrachten Grund- stücken – Neuregelungen infolge der Immobilien- besteuerung .....	234
5.3.2.1.	Aufwertungswahlrecht für Grund und Boden des Altvermögens .....	236
5.3.2.2.	Buchwertfortführung für Grundstücke iSd § 30 Abs 1 EStG .....	275
5.3.2.3.	Vergleich der beiden Optionen .....	307
5.3.3.	Rückwirkende Gestaltung des Einbringungs- vermögens .....	315
5.3.3.1.	Zurückbehaltung einzelner Geschäftsvorfälle .....	316
5.3.3.2.	Rückwirkende Vermögensänderungen .....	316
5.3.4.	Ausgewählte Sonderthemen .....	331
5.3.4.1.	Verlustabzug .....	331
5.3.4.2.	Einlagenrückzahlung neu .....	334
5.3.4.3.	Anwendung der Hauptwohnsitzbefreiung .....	338
5.3.4.4.	Einbringungen durch nicht unter § 7 Abs 3 KStG fallende Körperschaften .....	342
5.3.4.5.	Grundstücke im Umlaufvermögen und Gewinn- ermittlung gem § 4 Abs 3 EStG .....	345
5.3.4.6.	Unternehmensnachfolgeaspekte – Trennung von „Besitz“ und „Betrieb“ .....	348
5.3.4.7.	Gemischt genutzte Grundstücke .....	355
5.3.4.8.	Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag .....	358
5.3.4.9.	Superädifikat .....	362
5.4.	Zusammenschluss (Art IV UmgrStG) .....	364
5.4.1.	Allgemeines .....	365
5.4.2.	Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Steuer- lastverschiebungen .....	372
5.4.2.1.	Verkehrswertzusammenschluss .....	374

5.4.2.2.	Kapitalkontenzusammenschluss .....	377
5.4.2.3.	Auswirkungen der neuen Grundstücksbesteuerung auf Vorsorgemaßnahmen .....	382
5.4.3.	Bewertung von mit eingebrachten Grund- stücken – Neuregelungen infolge der Immobilien- besteuerung .....	396
5.4.3.1.	Sofortrealisierungswahlrecht .....	397
5.4.3.2.	Buchwertfortführung – „Gespaltene Betrachtung“ bei späterer Veräußerung .....	406
5.4.3.3.	Übertragung von außerbetrieblichen Grund- stücken .....	421
5.4.4.	Rückbezogene Vermögensänderungen .....	446
5.4.4.1.	Sacheinlagen .....	446
5.4.4.2.	Zurückbehalten von Wirtschaftsgütern des Anlage- vermögens und von Verbindlichkeiten .....	447
5.4.4.3.	Verschieben von Wirtschaftsgütern zwischen Teilbetrieben .....	451
5.5.	Realteilung (Art V UmgrStG) .....	453
5.5.1.	Allgemeines .....	453
5.5.2.	Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung der Verschiebung von stillen Reserven .....	459
5.5.2.1.	Ausgleichsposten .....	460
5.5.2.2.	Sonderausgleichsposten .....	463
5.5.3.	Sofortrealisierungswahlrecht für übertragenen Grund und Boden .....	496
5.5.4.	Ausgewählte Sonderthemen .....	507
5.5.4.1.	Juristische Personen als Nachfolgeunternehmer .....	507
5.5.4.2.	Leistungsbeziehungen .....	509
5.5.4.3.	Sonderbetriebsvermögen .....	513
5.5.4.4.	Gewillkürtes Betriebsvermögen .....	517
5.5.4.5.	Rückbezogene Vermögensänderungen .....	518
5.6.	Spaltung (Art VI UmgrStG) .....	521
5.6.1.	Allgemeines .....	521
5.6.2.	Ausschließlichkeitserfordernis der Übertragung von Vermögen iSd § 12 Abs 2 UmgrStG .....	525
5.6.3.	Gesamtrechtsnachfolge und Vorumgründungen .....	528
5.6.4.	Rückwirkende Korrekturen .....	531
<b>6.</b>	<b>Das Wichtigste im Überblick .....</b>	<b>534</b>
	Stichwortverzeichnis .....	541