

Tobias Müller

Die Unternehmenssteuerreform 2001 und Ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Diplomarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2001 Diplomica Verlag GmbH
ISBN: 9783832460563

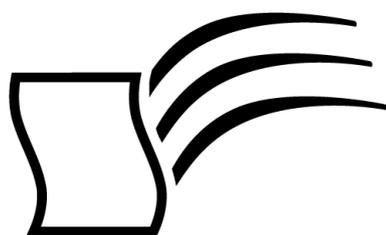
Tobias Müller

Die Unternehmenssteuerreform 2001 und Ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Tobias Müller

Die Unternehmenssteuerreform 2001 und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

**Diplomarbeit
an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL, 1
Fachbereich Immobilienökonomie
12 Wochen Bearbeitungsdauer
Februar 2001 Abgabe**



Diplom.de

Diplomica GmbH _____
Hermannstal 119k _____
22119 Hamburg _____

Fon: 040 / 655 99 20 _____
Fax: 040 / 655 99 222 _____

agentur@diplom.de _____
www.diplom.de _____

ID 6056

Müller, Tobias: Die Unternehmenssteuerreform 2001 und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Hamburg: Diplomica GmbH, 2002

Zugl.: Oestrich-Winkel, Hochschule, Diplomarbeit, 2001

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Diplomica GmbH

<http://www.diplom.de>, Hamburg 2002

INHALTSVERZEICHNIS

<u>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</u>	III
<u>1</u> <u>EINLEITUNG</u>	1
<u>1.1</u> <u>Problemstellung und Zielsetzung</u>	1
<u>1.2</u> <u>Gang der Untersuchung</u>	3
<u>2</u> <u>GRUNDLAGEN</u>	4
<u>2.1</u> <u>Definitionen</u>	4
<u>2.2</u> <u>Träger der Immobilienwirtschaft</u>	5
<u>2.3</u> <u>Vorgeschichte und Ziele der Reform</u>	7
<u>3</u> <u>ÜBERBLICK ÜBER DAS STEUERSENKUNGSGESETZ</u>	8
<u>3.1</u> <u>Einkommensteuersätze und –tarife</u>	9
<u>3.2</u> <u>Änderungen für Kapitalgesellschaften</u>	9
<u>3.2.1</u> <u>Steuersätze und Folgen für die Ausschüttungspolitik</u>	9
<u>3.2.2</u> <u>Systemwechsel bei der Besteuerung</u>	11
<u>3.2.2.1</u> <u>Vor- und Nachteile der Verfahren</u>	11
<u>3.2.2.2</u> <u>Übergangsregelungen und Folgen für die Ausschüttungspolitik</u>	12
<u>3.2.3</u> <u>Dividendenbesteuerung</u>	15
<u>3.2.4</u> <u>Besteuerung von Veräußerungsgewinnen</u>	17
<u>3.3</u> <u>Änderungen für Personengesellschaften</u>	19
<u>3.3.1</u> <u>Pauschale Anrechnung der Gewerbesteuer</u>	19
<u>3.3.2</u> <u>Übertragung von Einzelwirtschaftsgütern</u>	22
<u>3.3.3</u> <u>Betriebsveräußerung bzw. Betriebsaufgabe</u>	23
<u>3.4</u> <u>Auswirkungen auf Holdingorganisationen und Organschaften</u>	25
<u>3.5</u> <u>Gegenfinanzierungsmaßnahmen</u>	26

<u>4</u>	<u>FOLGEN DER REFORM FÜR IMMOBILIENINVESTOREN</u>	27
<u>4.1</u>	<u>Immobilienaktiengesellschaften</u>	27
4.1.1	<u>Definition und verschiedene Formen</u>	27
4.1.2	<u>Marktstellung in Deutschland</u>	28
4.1.3	<u>Ausgestaltung und steuerliche Behandlung</u>	29
4.1.4	<u>Auswirkungen durch das Steuersenkungsgesetz</u>	30
4.1.4.1	<u>Immobilienbestände großer Non-Property-Companies</u>	30
4.1.4.2	<u>Einbringungsgeborene Anteile</u>	31
4.1.4.3	<u>Übertragung stiller Reserven nach § 6b EStG</u>	32
4.1.4.4	<u>Weitere Gestaltungsmöglichkeiten nach dem StSenkG</u>	33
<u>4.2</u>	<u>Geschlossene Immobilienfonds</u>	34
4.2.1	<u>Ausgestaltung und steuerliche Behandlung</u>	34
4.2.2	<u>Situation vor dem Steuersenkungsgesetz</u>	35
4.2.3	<u>Auswirkungen und innovative Gestaltungsmöglichkeiten</u>	36
<u>4.3</u>	<u>Offene Immobilienfonds</u>	38
4.3.1	<u>Ausgestaltung und steuerliche Behandlung</u>	38
4.3.2	<u>Änderungen durch das Steuersenkungsgesetz und ihre Folgen</u>	39
<u>5</u>	<u>FAZIT</u>	42
<u>5.1</u>	<u>Aus Sicht der Immobilienwirtschaft</u>	42
<u>5.2</u>	<u>Aus Anlegersicht</u>	44
<u>6</u>	<u>AUSBLICK</u>	44
	<u>ANHANG</u>	46
	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	107

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft
AStG	Außensteuergesetz
AuslInvestmG	Auslandsinvestmentgesetz
BAKred	Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen
BB	Der Betriebsberater (Zeitschrift)
BFH	Bundesfinanzhof
BGBL	Bundesgesetzblatt
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT	Bundestag
DB	Der Betrieb (Zeitschrift)
DIMAX	Deutscher Immobilienaktienindex
Diss.	Dissertation
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zeitschrift)
DSWR	Datenverarbeitung Steuer Wirtschaft Recht (Zeitschrift)
EK	Eigenkapital
EK01	Teilbetrag des verwendbaren Eigenkapitals, der aus ausländischen Einkünften entstanden ist
EK02	Teilbetrag des verwendbaren Eigenkapitals, der aus sonstigen steuerfreien Vermögensmehrungen entstanden ist
EK03	Vor dem Systemwechsel 1977 entstandenes verwendbares Eigenkapital
EK04	Teilbetrag des verwendbaren Eigenkapitals, der aus Rücklagen der Anteilseigner entstanden ist, die nicht Nennkapital sind.
EK40	Mit 40% Körperschaftsteuer belastetes Eigenkapital
EK45	Mit 45% Körperschaftsteuer belastetes Eigenkapital
ESt	Einkommensteuer

EStG	Einkommensteuergesetz
et al.	et alii
EU	Europäische Union
e.V.	eingetragener Verein
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GE	Geldeinheiten
GewSt	Gewerbsteuer
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
HHP	Haarmann, Hemmelrath und Partner
i.S.	im Sinne
i.S.d.	im Sinne des
IBV	Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Bankgesellschaft Berlin mbH
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IFSt	Institut für Finanzen und Steuern
KAG	Kapitalanlagegesellschaft
KAGG	Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften
Kap.ges.	Kapitalgesellschaft
KG	Kommanditgesellschaft
KSt	Körperschaftsteuer
KStG	Körperschaftsteuergesetz
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
n.F.	neue Fassung
o.g.	oben genannte
o.S.	ohne Seite
o.V.	ohne Verfasser
PwC	PricewaterhouseCoopers
S.	Seite
StEntlG	Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002
StSenkErgG	Steuersenkungsergänzungsgesetz

StSenkG	Steuersenkungsgesetz
StuB	Steuern und Bilanzen (Zeitschrift)
StuW	Steuer und Wirtschaft (Zeitschrift)
UmwStG	Umwandlungssteuergesetz
vEK	verwendbares Eigenkapital
VZ	Veranlagungszeitraum

1 EINLEITUNG

1.1 Problemstellung und Zielsetzung

„Eichels Geschenkpaket für die Immobilienbranche“ –

so titelte Die Welt am 06. Januar 2000 bezugnehmend auf die angekündigten Pläne zur Reform der Unternehmensbesteuerung.¹ Daraus könnte man den Schluss ziehen, dass die Steuerreform vor allem der Immobilienbranche wesentliche Verbesserungen bringen sollte.

Am 14.07.2000 hat der Bundesrat der Unternehmenssteuerreform überraschend zugestimmt und so endgültig den Weg für das Steuersenkungsgesetz (StSenkG) geebnet,² welches am 01.01.2001 in Kraft trat.³ Gleichzeitig wurden damit eine ganze Reihe von Änderungen wirksam, die erhebliche Auswirkungen auf alle Unternehmen haben werden.⁴ Die Steuerreform war seit langem Gegenstand der politischen und wissenschaftlichen Diskussion⁵ und mehrfach Ursache heftiger Kontroversen. Nachdem sich die Parteien immer wieder gegenseitig blockierten, besteht nun zumindest Planungssicherheit für Unternehmen und Privatpersonen. Im Bereich der Unternehmensbesteuerung verfolgte die Regierung in erster Linie das Ziel einer rechtsformneutralen Besteuerung.⁶ Darüber hinaus sollten „fragwürdige Sonderregelungen“ und Steuervergünstigungen abgebaut werden,⁷ um mehr Transparenz im Steuersystem zu erreichen.⁸

Die Immobilienwirtschaft wurde zwar in der Gesetzesbegründung und auch in der öffentlichen Diskussion nicht explizit als ein Bereich mit besonderem Regelungsbedarf genannt. Trotzdem stehen Immobilien und Steuern seit jeher in einem besonders engen

¹ Zitelmann (2000), o.S.

² Die Zustimmung mehrerer Bundesländer erfolgte nur unter der Maßgabe, dass zwei gleichzeitig verabschiedete Entschließungsanträge später im Rahmen des Steuersenkungsergänzungsgesetzes (StSenkErgG) umgesetzt werden sollten. Vgl. zum Entwurf des StSenkErgG: BT-Drucksache 4217.

³ Vgl. StSenkG, BGBl. 2000 I vom 23.10.2000, S.1466; siehe auch Seifert (2000), S.756; Pelka (2000), S.389.

⁴ Vgl. o.V. (2000a), S.307-311; Seifert (2000a), S.786-788.

⁵ Vgl. PwC (2000), S.17.

⁶ Vgl. BT-Drucksache 14/2683 vom 15.02.2000, S.94; BT-Drucksache 14/3074 vom 30.03.2000, S.1; siehe auch Riotte (2000), S.6.

⁷ Vgl. BMF (2000a), S.1.

Abhängigkeitsverhältnis zueinander. So war die Immobilie in Deutschland, auch aufgrund ihrer großen volkswirtschaftlichen Bedeutung, ein ständiges Objekt der Steuergesetzgebung. Der Staat griff auf diese Weise immer wieder lenkend in den Immobilienmarkt ein.⁹ Folglich ist jede Veränderung im steuerlichen Bereich oft auch von großer Bedeutung für die Immobilienwirtschaft und beeinflusst etwaige Investitionsentscheidungen erheblich.¹⁰ Nicht zuletzt Paragraph 2b EStG, der im Rahmen des Steuerentlastungsgesetzes geändert wurde und die Verunsicherung am Anlagemarkt, die damit einherging, hat auf deutliche Weise die Abhängigkeit bestimmter Bereiche der Immobilienwirtschaft von den steuerlichen Rahmenbedingungen unter Beweis gestellt.¹¹ Darüber hinaus sind Immobilien von großer Bedeutung bei der Geldanlage.¹² Durch ihre hohe Sachwertsicherheit sind sie vor allem als langfristiges Investment immer gefragt.¹³

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Arbeit das Ziel, zu untersuchen, inwieweit die zahlreichen Änderungen der einzelnen gesetzlichen Regelungen, die das StSenkG mit sich brachte, die Immobilienbranche tangieren und welche Folgen sich durch die Veränderungen ergeben werden. Außerdem sollen für verschiedene Situationen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie durch eine gezielte organisatorische und rechtliche Aus- oder Umgestaltung des Unternehmens oder einzelner Projekte die neuen Bestimmungen zum Vorteil der Gesellschaft und der Anteilseigner genutzt werden können. Dabei werden insbesondere die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft betrachtet. Da aber auch zahlreiche Anlageentscheidungen privater Investoren im Immobilienbereich an die steuerlichen Rahmenbedingungen gekoppelt sind und somit das Wohl und Wehe der einzelnen Immobilieninvestoren an dieser Stelle entscheidend mit beeinflusst wird, kann die Ebene der Kapitalanleger nicht außer Acht gelassen werden.¹⁴ In diesem Zusammenhang soll der Frage nachgegangen werden, ob eine Verschiebung in der Gunst der Anleger bei der Vergabe von Geldern zum Vor- oder Nachteil einzelner Immo-

⁸ Vgl. zu den Zielen der Reform auch Abschnitt 2.2.

⁹ Vgl. Feinen (2000), S.37.

¹⁰ Vgl. Landowsky (2000), S.31.

¹¹ Vgl. Feinen (2000), S.39.

¹² So waren laut Bone-Winkel 1996 ca. 300 Milliarden DM von institutionellen Investoren in Immobilien investiert. Allein im Jahr 1999 kamen laut einer Studie von Bulwien bei den verschiedenen institutionellen Immobilieninvestoren noch einmal über 42 Milliarden DM hinzu. Vgl. hierzu Schulte/Hupach (2000), S.8; Leykam (2000), S.4.

¹³ Vgl. Schütz (1999), S.16.

¹⁴ So erlebten die geschlossenen Immobilienfonds nach der Einführung der Sonder-Abschreibung Ost im Jahr 1991 wegen der deutlich erhöhten Verlustzuweisungsmöglichkeiten eine enorme Nachfragesteigerung, die mit Einführung des §2b EStG abrupt endete.