

# Geschlossene Immobilienfonds

Bearbeitet von

Stephan Bartlsperger, Beatrix Boutonnet, Stefan Loipfinger, Hannes Nickl, Ludwig Nickl, Uli Richter

überarbeitet 2007. Buch. 571 S. Hardcover

ISBN 978 3 7910 2645 9

Format (B x L): 16,5 x 24 cm

Gewicht: 1134 g

[Wirtschaft > Finanzsektor & Finanzdienstleistungen: Allgemeines > Anlagen & Wertpapiere](#)

Zu [Leseprobe](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

**SCHÄFFER  
POESCHEL**

---

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| <b>Vorwort</b>   | 15 |
| <b>1 Einleitung</b>  | 17 |
| 1.1 Die Marktsituation bei geschlossenen Immobilienfonds:                          | 17 |
| 1.1.1 Nutzungsarten  | 28 |
| 1.1.2 Anfangsausschüttung  | 29 |
| 1.2 Charakteristika der Fondszeichner  | 32 |
| 1.2.1 Geschlechterspezifische Verteilung   | 33 |
| 1.2.2 Gesamtmarkt  | 33 |
| 1.2.2.1 Viele schwarze Schafe  | 33 |
| 1.2.3 Historische Platzierungszahlen geschlossener Immobilienfonds 2006            | 38 |
| <b>2 Grundlagen</b>  | 56 |
| 2.1 Unterschiede bei offenen und geschlossenen Immobilienfonds                     | 56 |
| 2.2 Der offene Immobilienfonds   | 58 |
| 2.2.1 Die Historie   | 58 |
| 2.2.2 Problemkreise und Lösungsversuche  | 60 |
| 2.2.2.1 Steigender Leerstand   | 60 |
| 2.2.2.2 Fehlende Transparenz   | 60 |
| 2.2.3 Zehn Gebote für mehr Transparenz   | 62 |
| 2.2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen   | 64 |
| 2.2.4.1 Wichtige rechtliche Eckpunkte  | 65 |
| 2.2.5 Steuerliche Behandlung von Anteilen an offenen Immobilienfonds               | 68 |
| 2.2.6 Einordnung in die richtige Risikoklasse                                      | 71 |
| 2.2.7 Ausblick: Wie wird der offene Immobilienfonds zukunftsfähig?                 | 73 |
| 2.3 Der geschlossene Immobilienfonds   | 74 |
| 2.3.1 Grundlagen   | 74 |
| 2.3.2 Steuerorientierte Fonds  | 76 |
| 2.3.3 Ausschüttungsorientierte Fonds   | 76 |
| 2.3.4 Blind Pool   | 76 |
| 2.3.5 Ansparfonds  | 77 |
| 2.3.6 Das Hamburger Modell   | 78 |
| 2.3.7 Leasingfonds   | 78 |
| 2.3.8 Geschlossene Immobilienfonds im Ausland                                      | 79 |
| 2.3.8.1 Vorbemerkungen   | 79 |
| 2.3.8.2 Das steuerliche Konzept  | 79 |
| 2.3.8.3 Auswirkungen durch den Wegfall der Steuervorteile                          | 79 |
| 2.3.8.4 Die grundsätzliche Besteuerung bei international aktiven Steuerpflichtigen | 80 |

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 2.3.8.5 | Wesentliche Regelungen eines Doppelbesteuerungsabkommens zu Immobilieneinkünften am Beispiel der USA . . . . . | 82  |
| 2.3.8.6 | Steuereldorado Ausland: Realität oder Wunschtraum? . . . . .   | 85  |
| 2.3.8.7 | In welchen Ländern lohnt sich ein Auslandsinvestment? . . . . .  | 85  |
| 2.3.9   | Modernisierungsfonds . . . . .   | 91  |
| 2.4     | Geschlossene Immobilienfonds<br>als Anlage- und Finanzierungsinstrumente . . . . .                             | 91  |
| 2.5     | Gesellschaftsrechtliche Gestaltung . . . . .   | 96  |
| 2.5.1   | Allgemeines . . . . .  | 96  |
| 2.5.2   | Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .   | 96  |
| 2.5.3   | Die Kommanditgesellschaft . . . . .  | 97  |
| 2.6     | Konstruktionsmerkmale geschlossener Immobilienfonds . . . . .  | 98  |
| 2.7     | Die richtige Anlegerzielgruppe und Fondsauswahl . . . . .  | 99  |
| 2.8     | Vorteile des geschlossenen Immobilienfondskonzeptes<br>für den Anleger . . . . .                               | 103 |
| 2.8.1   | Sicherheit . . . . .   | 104 |
| 2.8.2   | Rendite . . . . .  | 106 |
| 2.8.3   | Ausschüttung . . . . .   | 106 |
| 2.8.4   | Steuer . . . . .   | 107 |
| 2.8.4.1 | Vermögensteuer . . . . .   | 107 |
| 2.8.4.2 | Erbschaft- und Schenkungsteuer . . . . .   | 107 |
| 2.8.5   | Wertzuwachs . . . . .  | 112 |
| 2.8.6   | Inflationsschutz . . . . .   | 113 |
| 2.8.7   | Einfaches Handling . . . . .   | 116 |
| 2.8.8   | Finanzierbarkeit . . . . .   | 117 |
| 2.8.9   | Zukunfts- und Alterssicherung . . . . .  | 117 |
| 2.9     | Risiken des geschlossenen Immobilienfondskonzeptes<br>für den Anleger . . . . .                                | 117 |
| 2.9.1   | Kaufpreis/Bezugsfertigstellung . . . . .   | 117 |
| 2.9.2   | Erschließungskosten . . . . .  | 118 |
| 2.9.3   | Mietverträge/Anschlussvermietung . . . . .   | 118 |
| 2.9.4   | Wertzuwachs . . . . .  | 119 |
| 2.9.5   | Instandhaltung/Liquiditätsreserve . . . . .  | 120 |
| 2.9.6   | Finanzierung/Anschlussfinanzierung . . . . .   | 121 |
| 2.9.7   | Fungibilität der Anteile . . . . .   | 121 |
| 2.9.8   | Finanzierung in Fremdwährung . . . . .   | 122 |
| 2.9.9   | Haftung . . . . .  | 123 |
| 2.9.10  | Steuerliche Risiken . . . . .  | 123 |
| 2.10    | Vorteile des geschlossenen Immobilienfondskonzeptes<br>für den Vermittler . . . . .                            | 124 |
| 2.11    | Beraterhaftung . . . . .   | 125 |
| 2.11.1  | Anlegergerechte und objektbezogene Beratung . . . . .  | 126 |
| 2.11.2  | Prospektprüfung durch den Vermittler . . . . .   | 127 |
| 2.11.3  | Qualität der Beratung . . . . .  | 127 |

---

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| 2.11.4   | Fremdprodukte . . . . .  | 128 |
| 2.11.5   | Zielgruppe . . . . .   | 128 |
| 2.11.6   | Berateraussagen . . . . .  | 128 |
| 2.11.7   | Investitionszeitraum . . . . .   | 129 |
| 2.11.8   | Chancen und Risiken . . . . .  | 129 |
| 2.11.9   | Finanzierung von Fremdfonds . . . . .  | 129 |
| 2.12     | Abweichungen . . . . .   | 129 |
| 2.12.1   | Zusammenfassung der Beraterrisiken<br>und Vorbeugungsmaßnahmen . . . . .   | 130 |
| 2.13     | Sonstiges Wissenswertes . . . . .  | 131 |
| 2.13.1   | Bauspardgelder und Sparprämien . . . . .   | 131 |
| 2.13.2   | Tafelgeschäft . . . . .  | 131 |
| 2.14     | Zweitmarkt . . . . .   | 131 |
| 2.14.1   | Anteilswert als zentrale Frage . . . . .   | 132 |
| 2.14.2   | Geregelter Zweitmarkt noch Zukunftsmusik . . . . .   | 132 |
| 2.14.3   | Markt kommt in Bewegung . . . . .  | 134 |
| <b>3</b> | <b>Steuerliche Behandlung von geschlossenen Immobilienfonds</b> . . . . .  | 135 |
| 3.1      | Einführung . . . . .   | 135 |
| 3.2      | Einkommensteuerliche Behandlung . . . . .  | 136 |
| 3.2.1    | Laufende Einkünfte . . . . .   | 136 |
| 3.2.1.1  | Einkünftequalifikation und -zurechnung . . . . .   | 137 |
| 3.2.1.2  | Einkünfteermittlung und -feststellung . . . . .  | 147 |
| 3.2.1.3  | Verlustausgleichsbeschränkung durch § 15a EStG . . . . .   | 153 |
| 3.2.1.4  | Negative Einkünfte aus der Beteiligung an Verlustzuweisungs-<br>gesellschaften und ähnlichen Modellen nach § 2b EStG . . . . . | 156 |
| 3.2.1.5  | Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen . . . . .   | 158 |
| 3.2.1.6  | Verlustabzug nach § 10d EStG . . . . .   | 159 |
| 3.2.2    | Veräußerungsgewinne . . . . .  | 160 |
| 3.2.2.1  | Veräußerungen im privaten Bereich<br>(vormals Spekulationsgeschäfte) . . . . .   | 161 |
| 3.2.2.2  | Steuerbegünstigte Veräußerungsgewinne<br>im Sinne der §§ 16, 34 EStG . . . . .   | 162 |
| 3.3      | Behandlung in anderen Steuerarten . . . . .  | 164 |
| 3.3.1    | Vermögensteuer . . . . .   | 164 |
| 3.3.2    | Erbschaft- und Schenkungsteuer . . . . .   | 164 |
| 3.3.2.1  | Darstellung der Sachlage . . . . .   | 164 |
| 3.3.2.2  | Steuerklassen, Freibeträge, Steuersätze . . . . .  | 166 |
| 3.3.2.3  | Behandlung von Verbindlichkeiten<br>und ähnlichen Verpflichtungen . . . . .  | 166 |
| 3.3.2.4  | Mittelbare Grundstücksschenkung . . . . .  | 169 |
| 3.3.2.5  | Neuregelung der Bewertung<br>bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer . . . . .  | 169 |
| 3.3.3    | Umsatzsteuer . . . . .   | 170 |

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| <b>4</b> | <b>Bewertung von geschlossenen Immobilienfonds</b>                      | 173 |
| 4.1      | Grundfragen bei einer Investmententscheidung                            | 173 |
| 4.2      | Prospekt und Prospektprüfungsgutachten                                  | 173 |
| 4.2.1    | Prospekt  | 173 |
| 4.2.2    | Prospektprüfungsgutachten   | 175 |
| 4.3      | Die Vertragspartner   |     |
|          | – personelle und kapitalmäßige Verflechtung                             | 176 |
| 4.4      | Die Fondskonstruktion   | 178 |
| 4.4.1    | Rechtsform  | 178 |
| 4.4.2    | Mindestzeichnungssumme und Einzahlungstermine                           | 178 |
| 4.4.3    | Agio  | 178 |
| 4.4.4    | Fondsvolumen/Gesamtinvestition  | 179 |
| 4.4.5    | Fondsschließung   | 179 |
| 4.4.6    | Platzierungsgarantie  | 179 |
| 4.4.7    | Rückabwicklung  | 180 |
| 4.4.8    | Sonstige Garantien und Gewährleistungen                                 | 180 |
| 4.4.9    | Laufzeit/Laufzeitende   | 180 |
| 4.4.10   | Kündigung   | 181 |
| 4.4.11   | Sonstige Gestaltung des Vertragswerkes                                  | 181 |
| 4.4.12   | Anlegerinformation  | 182 |
| 4.5      | Das Beteiligungsobjekt  | 183 |
| 4.5.1    | Portfolio   | 183 |
| 4.5.2    | Nutzungsart   | 184 |
| 4.5.3    | Baujahr bzw. vorgesehenes Bauzeitende                                   | 187 |
| 4.5.4    | Fertigstellungsgarantien, Festpreise<br>und vereinbarte Vertragsstrafen | 187 |
| 4.5.5    | Vermietbare Fläche  | 188 |
| 4.5.6    | Die Faktorregelung/Kaufpreisanpassungsklausel                           | 188 |
| 4.5.7    | Baubeschreibung   | 191 |
| 4.5.8    | Bauzustand  | 192 |
| 4.5.9    | Gewährleistung  | 192 |
| 4.5.10   | Querschnittszeichnungen und/oder Modellansicht                          | 192 |
| 4.6      | Standort  | 192 |
| 4.6.1    | Die Makrolage: Lage und Verkehrsanbindung                               | 193 |
| 4.6.2    | Sozioökonomische Rahmenbedingungen                                      | 193 |
| 4.6.3    | Zukünftige Perspektiven des Standortes                                  | 194 |
| 4.6.4    | Bedarfsprognose, Angebots- und Konkurrenzsituation                      | 195 |
| 4.6.5    | Bewertung des Mikrostandortes   | 195 |
| 4.6.6    | Lagepläne und Standortgutachten   | 196 |
| 4.7      | Vermietung  | 196 |
| 4.7.1    | Vermietungsstand  | 197 |
| 4.7.2    | Mieterbonität/Mieterstruktur  | 198 |
| 4.7.3    | Mietgarantien   | 199 |
| 4.7.4    | Mietindexierung   | 200 |

---

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 4.7.5   | Nebenkostenregelung . . . . .                               | 201 |
| 4.7.6   | Laufzeiten und Verlängerungsoptionen . . . . .              | 204 |
| 4.7.7   | Kalkulierter Mietpreis pro Quadratmeter . . . . .           | 204 |
| 4.7.8   | Zusatzvereinbarungen . . . . .                              | 205 |
| 4.8     | Steuerliche Eckdaten . . . . .                              | 205 |
| 4.8.1   | Einkommensteuer . . . . .                                   | 205 |
| 4.8.2   | Gewerbesteuer . . . . .                                     | 205 |
| 4.8.3   | Erbschaft- und Schenkungsteuer . . . . .                    | 206 |
| 4.9     | Finanzierung . . . . .                                      | 206 |
| 4.9.1   | Konditionen des Fremdkapitals . . . . .                     | 206 |
| 4.9.2   | Darlehensaufnahme in Fremdwährung . . . . .                 | 207 |
| 4.9.3   | Zwischenfinanzierungsgarantie . . . . .                     | 207 |
| 4.9.4   | Fremdkapitalrisiko in Prozent . . . . .                     | 208 |
| 4.9.5   | Anfänglicher Fremdkapitalfaktor . . . . .                   | 209 |
| 4.9.6   | Restschuldfaktor . . . . .                                  | 210 |
| 4.10    | Investitionsrechnung . . . . .                              | 210 |
| 4.10.1  | Mittelherkunft . . . . .                                    | 210 |
| 4.10.2  | Mittelverwendung . . . . .                                  | 211 |
| 4.10.3  | Einkaufsfaktor der Immobilie für den Fonds . . . . .        | 213 |
| 4.10.4  | Einkaufsfaktor der Immobilie für den Zeichner . . . . .     | 215 |
| 4.10.5  | Investitionskosten pro Quadratmeter Mietfläche . . . . .    | 216 |
| 4.10.6  | Erworbenes Immobiliensubstanz in Prozent . . . . .          | 217 |
| 4.10.7  | Fondskostenrelation . . . . .                               | 217 |
| 4.10.8  | Liquiditätsrelation in Prozent . . . . .                    | 218 |
| 4.10.9  | Bewirtschaftungskostenrelation in Prozent . . . . .         | 219 |
| 4.11    | Prognoserechnung . . . . .                                  | 220 |
| 4.11.1  | Prognosezeitraum . . . . .                                  | 221 |
| 4.11.2  | Inflationsannahme . . . . .                                 | 221 |
| 4.11.3  | Mietausfallwagnis . . . . .                                 | 222 |
| 4.11.4  | Anschlussvermietung . . . . .                               | 222 |
| 4.11.5  | Guthabenverzinsung . . . . .                                | 223 |
| 4.11.6  | Anschlussfinanzierung . . . . .                             | 223 |
| 4.11.7  | Tilgung . . . . .   | 223 |
| 4.11.8  | Verkaufsfaktor . . . . .                                    | 224 |
| 4.11.9  | Kalkulierte Instandhaltungskosten . . . . .                 | 225 |
| 4.11.10 | Kalkulierte Barausschüttungen . . . . .                     | 225 |
| 4.11.11 | Bewirtschaftungskosten . . . . .                            | 227 |
| 4.11.12 | Renditeberechnungsmethoden . . . . .                        | 227 |
| 4.11.14 | Prognostiziertes steuerliches Totalüberschussjahr . . . . . | 229 |
| 4.11.15 | Alternative Prospektrenditen . . . . .                      | 229 |
| 4.12    | Chancen-Risiko-Raster . . . . .                             | 230 |
| 4.13    | Leistungsnachweise/Leistungsbilanzen . . . . .              | 230 |
| 4.13.1  | Allgemeines . . . . .                                       | 230 |
| 4.13.2  | Leistungsbilanzcheck . . . . .                              | 230 |

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| 4.13.2.1 | Leistungsbilanzkontrolle . . . . .  | 230 |
| 4.13.2.2 | Allgemeine Prüfkriterien . . . . .  | 231 |
| 4.13.2.3 | Anforderungsprofil für Leistungsbilanzen . . . . .                                    | 231 |
| 4.13.2.4 | Aktuelle Probleme mit Leistungsbilanzen und ihre Lösungsmöglichkeiten . . . . .       | 236 |
| 4.13.3   | VGF-Leistungsbilanzkatalog . . . . .  | 237 |
| 4.14     | Zweitmarktpflege . . . . .  | 237 |
| 4.15     | Beispiel für eine Zweitmarktkursermittlung auf Basis der DCF-Methode . . . . .        | 241 |
| 4.15.1   | Kurzüberblick . . . . .   | 241 |
| 4.15.2   | Angaben zur Gesellschaft . . . . .  | 242 |
| 4.15.3   | Allgemeine Angaben zur DCF-Bewertung . . . . .  | 243 |
| 4.15.4   | Spezielle Vorgehensweise bei dieser Gesellschaft . . . . .                            | 244 |
| 4.15.5   | Ergebnisse und Empfehlung . . . . .   | 245 |
| 4.15.6   | Allgemeine Hinweise . . . . .   | 246 |
| 4.16     | Checkliste zur Beurteilung von geschlossenen Immobilienfonds . . . . .                | 246 |
| <b>5</b> | <b>Auslandsimmobilienfonds – dargestellt am Beispiel US-Immobilienfonds</b> . . . . . | 258 |
| 5.1      | Spezielle Chancen und Risiken von US-Immobilienfonds . . . . .                        | 258 |
| 5.2      | Investitionen in US-Objekte . . . . .   | 260 |
| 5.3      | Unterteilung der US-Immobilienmärkte in Nutzungsarten . . . . .                       | 261 |
| 5.3.1    | Büroimmobilien . . . . .  | 261 |
| 5.3.2    | Einzelhandelsobjekte . . . . .  | 262 |
| 5.3.3    | Objekte aus dem Bereich Logistik und Lagerhaltung . . . . .                           | 263 |
| 5.3.4    | Wohnungsmarkt . . . . .   | 263 |
| 5.4      | Spezielle Investitionsmöglichkeiten in US-Immobilien . . . . .                        | 264 |
| 5.4.1    | Real Estate Investment Trusts (REIT, Reit) . . . . .                                  | 264 |
| 5.4.2    | Geschlossene US-Immobilienfonds . . . . .   | 266 |
| 5.5      | Steuerliche Besonderheiten von US-Immobilienfonds . . . . .                           | 269 |
| 5.5.1    | Die allgemeine Finanzverfassung . . . . .   | 269 |
| 5.5.2    | Ertragssteuern . . . . .  | 270 |
| 5.5.2.1  | Die Besteuerung laufender Vermietungseinnahmen . . . . .                              | 271 |
| 5.5.2.2  | Die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen . . . . .                                    | 271 |
| 5.5.3    | Substanzsteuern . . . . .   | 272 |
| 5.5.3.1  | Grundsteuern/Real Estate Tax . . . . .  | 272 |
| 5.5.3.2  | Erbschaft- und Schenkungsteuer . . . . .  | 272 |
| 5.5.4    | Vermögensteuer . . . . .  | 274 |
| 5.5.5    | Der Progressionsvorbehalt in Deutschland . . . . .                                    | 274 |
| 5.6      | Bewertung von Immobilien (Appraisal) . . . . .  | 276 |
| 5.6.1    | Kurzdarstellung und Bewertungsrichtlinien . . . . .                                   | 276 |
| 5.6.1.1  | Deckblatt, allgemeine Angaben . . . . .   | 277 |
| 5.6.1.2  | Anschreiben, allgemeine Erklärungen des Gutachters . . . . .                          | 277 |

---

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| 5.6.1.3  | Tatsächliche und rechtliche Ausgangspunkte des Gutachters – beschränktes Nutzungsrecht des Auftraggebers hinsichtlich Gutachten . . . . .    | 277 |
| 5.6.1.4  | Konformitätserklärung und Kurzdarstellung der Person des Gutachters . . . . .  | 278 |
| 5.6.1.5  | Datenblatt der Immobilie . . . . .   | 278 |
| 5.6.1.6  | Hauptteil des Gutachtens . . . . .   | 278 |
| 5.6.1.7  | Steuerliche Bemessungsgrundlagen . . . . .   | 279 |
| 5.6.1.8  | Standortgutachten . . . . .  | 279 |
| 5.6.1.9  | Detaillierte Beschreibung der Immobilie und ihrer Anlagen . . . . .  | 279 |
| 5.6.1.10 | Nutzungsempfehlungen, Herleitung des Schätzwertes . . . . .  | 280 |
| 5.6.1.11 | Wirtschaftlichkeitsrechnung, Wirtschaftlichkeitsparameter . . . . .  | 280 |
| 5.6.1.12 | Anlagen zum Gutachten . . . . .  | 281 |
| <b>6</b> | <b>Glossar</b> . . . . .   | 282 |
| <b>7</b> | <b>Anhang</b> . . . . .  | 309 |
|          | Inhaltsverzeichnis . . . . .   | 309 |
| 7.1      | Themenkomplex: Prospekt . . . . .  | 311 |
| 7.1.1    | IDW Standard: Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekt en über öffentlich angebotene Vermögensanlagen (IDW S 4) . . . . . | 311 |
|          | Anlage 1 zu IDW S 4: Anforderungen an den Inhalt von Verkaufsprospekt en . . . . .   | 323 |
|          | Anlage 2 zu IDW S 4: Zusatzangaben bei Immobilien . . . . .  | 346 |
| 7.1.2    | Gliederung des VGF (vormals VGI) Branchenstandards für die Prospektierung von geschlossenen Immobilienfonds . . . . .                        | 348 |
| 7.1.3    | VGF (vormals VGI) Branchenstandard . . . . .   | 349 |
| 7.1.4    | Vorab-Prüfungen für Wertpapier- und Vermögensanlagenprospekte seit dem 01.04.2005 . . . . .  | 372 |
| 7.1.5    | Checkliste BaFin Verkaufsprospekte . . . . .   | 374 |
| 7.1.6    | Empfehlung zur Prospektierung geschlossener Immobilienfonds . . . . .  | 389 |
| 7.1.7    | Haftung der Bank als Treuhandkommanditistin eines Immobilienfonds für unrichtige Prospektangaben . . . . .                                   | 393 |
| 7.2      | Themenkomplex: Leistungsbilanz . . . . .   | 399 |
| 7.2.1    | VGF (vormals VGI)-Arbeitskreis Leistungsbilanz Definitionen zur Leistungsbilanz . . . . .  | 399 |
| 7.2.2    | VGF (vormals VGI)-Arbeitskreis Leistungsbilanz Definitionen zur Unternehmensdarstellung in der VGF-Leistungsbilanz . . . . .                 | 404 |
| 7.2.3    | VGF (vormals VGI) Leistungsbilanz . . . . .  | 406 |
| 7.2.4    | VGF (vormals VGI) Unternehmensdarstellung zur Leistungsbilanz . . . . .  | 407 |
| 7.3      | Themenkomplex: Rechtliche Grundlagen . . . . .   | 408 |
| 7.3.1    | Bauherrnmodelle . . . . .  | 408 |
| 7.3.1.1  | 5. Bauherrenelass vom 20. Oktober 2003 . . . . .   | 408 |

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 7.3.1.2 | Negative Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung im Rahmen von so genannten Bauherrenmodellen und vergleichbaren Modellen sowie geschlossenen Immobilienfonds . . . . .   | 419 |
| 7.3.1.3 | Verjährung der Prospekthaftungsansprüche beim Bauherrenmodell. . . . .   | 428 |
| 7.3.1.4 | Modellbedingte Nebenaufwendungen bei einem Immobilienfonds keine Werbungskosten, sondern Anschaffungskosten<br>– Anleger an Immobilienfonds Bauherr oder Erwerber? . . . . .   | 432 |
| 7.3.2   | Leasing . . . . .  | 436 |
| 7.3.2.1 | Ertragsteuerliche Behandlung von Teilamortisations-Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter. . . . .   | 436 |
| 7.3.2.2 | Ertragsteuerliche Behandlung von Finanzierungs-Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter . . . . .  | 438 |
| 7.3.2.3 | Ertragsteuerliche Behandlung von Leasing-Verträgen über bewegliche Wirtschaftsgüter. . . . .   | 440 |
| 7.3.3   | Steuerliche Verfassungswidrigkeiten . . . . .  | 444 |
| 7.3.3.1 | Verfassungswidrigkeit der Einheitswertbesteuerung bei der Vermögensteuer . . . . .   | 444 |
| 7.3.3.2 | Verfassungswidrigkeit der Einheitswertbesteuerung bei der Erbschaftsteuer<br>(Beschluss des BVerfG vom 22. Juni 1995,<br>Az.: 2 BvR 552/91 – Auszug) . . . . .   | 445 |
| 7.3.3.3 | Verfassungswidrigkeit von §19 Abs.1 1 ErbStG i.d.F. des JStG 1997 i.V.m. § 10 Abs.1 Sätze 1 und 2, Abs.6 Satz 4 ErbStG, § 12 ErbStG sowie §§ 13a, 19a ErbStG<br>(Bundesfinanzhof Entscheidung vom 22.5.2002, II R 61/99) . . . . . | 446 |
| 7.3.3.4 | BFH Beschluss vom 22.05.2002 – II R 61/99 . . . . .  | 476 |
| 7.3.3.5 | Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zur Verfassungswidrigkeit der Erbschaft- u. Schenkungsteuer . . . . .  | 506 |
| 7.3.4   | Treuhandverhältnisse . . . . .   | 507 |
| 7.3.4.1 | Zurechnung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bei Treuhandverhältnissen (BFH-Urteil vom 27. Januar 1993,<br>StRK EStG 1975 § 21, R. 47) . . . . .   | 507 |
| 7.3.4.2 | Zurechnung von Einkünften im Rahmen von Treuhandverhältnissen (BMF-Schreiben vom 1. September 1994, BStBl. I 1994, S.604) . . . . .  | 513 |
| 7.3.5   | Verlustausgleichsbeschränkung . . . . .  | 516 |
| 7.3.5.1 | Anwendungsschreiben zu § 2 EStG . . . . .  | 516 |
| 7.3.5.2 | Modellbedingte Nebenaufwendungen als Anschaffungskosten des Grundstücks bei einem Geschlossenen Immobilienfonds<br>(BFH-Urteil vom 11. Januar 1994, BStBl. II 1995, S.166) . . . . .   | 526 |
| 7.3.6   | Steuer. . . . .  | 530 |
| 7.3.6.1 | Zur Körperschaft-/Gewerbesteuerpflicht bei einer GmbH & Co. KG<br>(BFH-Urteil vom 25. Juni 1984, BStBl. II 1984, 751 ff. – Auszug) . . . . .   | 530 |

|  |     |
|--|-----|
| 7.3.6.2 Ertragsteuerliche Beurteilung von Aufwendungen eines geschlossenen Immobilienfonds im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks . . . . .  | 553 |
| 7.3.6.3 Behandlung von Eigenkapitalvermittlungsprovisionen eines gewerblichen Immobilienfonds als Anschaffungs- Herstellungs- kosten, keine sofortige Teilwertabschreibung in der Steuerbilanz . . | 554 |
| <b>Literaturverzeichnis</b> . . . . .  | 561 |
| <b>Abbildungsverzeichnis</b> . . . . .   | 563 |
| <b>Tabellenverzeichnis</b> . . . . .   | 565 |
| <b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .  | 567 |