

IFRS  
EStG  
GrEStG  
ErbStG  
AfAB  
ABEAT  
StG  
GewStG



Euroforum-Lehrgang in 7 schriftlichen Lektionen



NEU

# Immobilien- besteuerung

**Umfassender Leitfaden für die steueroptimale  
Gestaltung Ihres Immobilienportfolios**

## **Sie profitieren von**

- ▶ topaktuell für Sie erstellten Lektionen!
- ▶ einer einzigartigen Steuerfibel für Ihr gesamtes Immobilienportfolio und dessen kompletten Lebenszyklus!
- ▶ dem gebündelten Praxiswissen und Erfahrungsschatz anerkannter Experten!
- ▶ allen Inhalten auch auf CD-ROM!

# Immobilienkonjunktur-Index steigt auf höchsten Stand seit 23 Monaten.

King Sturge Immobilienkonjunktur-Index für Mai 2010

## „Mehr Nebenkosten beim Immobilienkauf“ Financial Times, 15. April 2010

Die Stimmung am Immobilienmarkt hellt sich weiter auf, nicht zuletzt die Inflationsangst verstärkt den Trend, in Immobilien zu investieren. Gleichzeitig zeigt sich, dass die enormen Herausforderungen, vor denen die öffentlichen Haushalte stehen, vor dem Grundeigentum nicht Halt machen. Ganz im Gegenteil: So haben zum Beispiel drei Bundesländer den Grunderwerbsteuersatz bereits auf 4,5 % erhöht, zwei werden zum Jahresbeginn 2011 nachziehen, ein Dominoeffekt wird erwartet. Permanente steuerliche Anpassungen durch Rechtsprechung und Verwaltungserlasse kommen hinzu und der Klärungsbedarf ist groß: Hält die Konzernklausel des § 6a GrEStG bei konzerninternen Umstrukturierungen, was sie verspricht? Wie kann man im neuen Erbschaftsteuerrecht Verschonungsregelungen für Immobilientransaktionen erhalten?

### Kurzum:

Es ist an der Zeit, sich den genau so komplexen wie lukrativen Fragen der Immobilienbesteuerung zu widmen. Minimieren Sie Ihre Steuerlast, nutzen Sie Steuervorteile rechtssicher, passen Sie Ihre Investitionsentscheidungen an!

Mit diesem Lehrgang bieten wir Ihnen eine einmalige Profi-Toolbox für die steueroptimale Gestaltung Ihres Immobilienportfolios. Den konkreten Anwendungsfall stets vor Augen haben ausgewiesene Experten der jeweiligen Besteuerungsarten ihr Wissen und ihren Erfahrungsschatz für Sie auf den Punkt gebracht. Dabei sorgt die äußerst zeitnahe Erstellung der Lektionen dafür, dass Sie auf dem neuesten Stand sind und das flexible Format dieser Weiterbildung dafür, dass Sie Ihren Berufsalltag nicht aus den Augen verlieren.

**Die Immobilienbesteuerung bleibt in Bewegung.  
Wir halten Sie auf dem Laufenden!**

IFRS AfA  
EStG AfA  
GrEStG AfA  
EStG GewStG  
ErbStG

### INDIVIDUELL und FLEXIBEL wie Ihr Portfolio: Der ABLAUF

Jede Woche erhalten Sie eine Lektion, in deren Bearbeitung Sie zeitlich wie örtlich völlig unabhängig sind. Übungsaufgaben inklusive Musterlösungen ermöglichen Ihnen eine Kontrolle Ihres Lernfortschritts. Im Anschluss an den Lehrgang schicken wir Ihnen eine CD-ROM mit sämtlichen Lehrgangstexten und einer lektionsübergreifenden Suchfunktion sowie ein detailliertes Teilnahmezertifikat, das Ihre hochwertige Weiterbildung dokumentiert.



### KURZ und GUT: Ihr Zeitplan

Start: 8. Oktober 2010

Ende: 19. November 2010

Jede Woche erhalten Sie eine Lektion per Post.



### EXTRA PRAKTISCH

CD-ROM mit allen Volltexten und lektionsübergreifender Suchfunktion

Unser Kooperationspartner:

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.



[www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)

[Nadine.Falkowski@bfw-bund.de](mailto:Nadine.Falkowski@bfw-bund.de)

# KOMPAKT - UMFASSEND - PRAXISORIENTIERT:

## Ihre INHALTE

### Fachliche Leitung:

Dr. Christian Birkholz, StB, RA, Partner,  
SUSAT & PARTNER OHG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

### Lektion 1

#### Steuerrechtliche Rahmenbedingungen für Immobilientransaktionen

- ▶ Übersicht über die relevanten Steuerarten
  - Ertragsteuern
  - Umsatzsteuer
  - Grunderwerbsteuer
- ▶ Investitionsformen
  - Immobilien im Privatvermögen
  - Immobilien im Betriebsvermögen
  - Rechtsformwahl:  
Immobilien-Personengesellschaft/-Kapitalgesellschaft
  - Besteuerung ausländischer Investoren
- ▶ Kauf und Verkauf von Immobilien
  - Asset-Deal
  - Share-Deal
- ▶ Hinweise zu steuerrechtlichen Fallstricken und zur Vertragsgestaltung

Thomas Wisniewski, Fachanwalt für Steuerrecht und Partner,  
Taylor Wessing

### Lektion 2

#### Grunderwerbsteuer bei Immobilienkauf und Umstrukturierungen

- ▶ Grunderwerbsteuer beim Grundstückskauf
  - Grundstücke, Erbbaurechte, Betriebsvorrichtungen
  - Verhältnis zur Umsatzsteuer
  - Zwischenerwerbe
  - Verwertungsbefugnis: Immobilien-Leasing, Treuhandgeschäfte
- ▶ Grunderwerbsteuer beim Kauf von Beteiligungen an grundbesitzenden Gesellschaften
  - Verkauf von Gesamthandsanteilen vor Ablauf der Haltefristen nach §§ 5 Abs. 3, 6 Abs. 3 S. 2 GrEStG
  - Verkauf von Personengesellschaftsbeteiligungen
  - Verkauf von Kapitalgesellschaftsbeteiligungen
  - Gegenleistung, Bedarfswerte
- ▶ Grunderwerbsteuer bei Immobilienfonds
  - Geschlossene Fonds
  - Immobiliensondervermögen

- ▶ Rückgängigmachung grunderwerbsteuerlich relevanter Erwerbsvorgänge
  - Grundstücksgeschäfte
  - Anteilsgeschäfte
  - Veräußerungsketten

Dr. Stefan Behrens, StB, Fachanwalt für Steuerrecht, Partner, und  
Christof Braun, RA, Steueramtmann a. D.,  
Clifford Chance LLP

### Lektion 3

#### Immobilien in der Ertragbesteuerung

- ▶ Investitionen in inländische Immobilien, insbesondere:
  - Vermögensverwaltung vs. Gewerblichkeit
  - Steuerliche Begünstigungsvorschriften, z. B. § 6b EStG, AfA nach § 7 EStG
  - Anschaffungs-/Herstellungskosten vs. Erhaltungsaufwendungen
  - Finanzierungsgestaltung, insbesondere Zinsschrankenregelung
  - Steuerliche Behandlung von Verlusten, u. a. §§ 15a, 15b EStG, § 8c KStG
  - Körperschaftsteuerliche Organschaft
  - Besonderheiten bei beschränkter Steuerpflicht
- ▶ Investitionen in ausländische Immobilien, insbesondere:
  - Vermeidung der Doppelbesteuerung: Anrechnungs- und Freistellungsmethode
  - Vorschriften des Außensteuergesetzes
- ▶ Überblick über steuerliche Aspekte bei Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienfonds, z. B. offene und geschlossene Immobilienfonds, G-REIT, lux. FCP

Jürgen Bauderer, StB, Partner Financial Services Tax – Real Estate, und  
Niels Arnold, StB, Assistant Manager, Financial Services Tax – Real Estate,  
KPMG AG

### Lektion 4

#### Umsatzsteuer bei Immobilieninvestitionen

- ▶ Erwerb
- ▶ Veräußerung
- ▶ Vermietung/Verpachtung
- ▶ Vorsteuerabzug/Vorsteueraufteilung
- ▶ Vorsteuerberichtigung
- ▶ Leistungen in Zusammenhang mit Grundstücken

Peter Schilling, StB, Partner Tax-VAT, Ernst & Young AG

## Lektion 5

### Immobilien und Gewerbesteuer

- ▶ Warum Gewerbesteuer?
- ▶ Wann liegt überhaupt eine gewerbliche Immobiliennutzung vor?
- ▶ Neueste Abgrenzungskriterien zum gewerblichen Grundstückshandel
- ▶ Fallstricke und gesetzliche Einschränkungen bei der erweiterten Kürzung für Grundstücksunternehmen
- ▶ Besonderheiten bei Personengesellschaften
- ▶ Was müssen ausländische Immobilieninvestoren besonders beachten?
- ▶ Zusätzliche Mietkosten durch die neuen Hinzurechnungsvorschriften

**Winfried Figna**, StB, WP, Vorstand, und  
**Daniel Fürstenu**, StB, Manager,  
WTS AG Steuerberatungsgesellschaft

## Lektion 6

### Immobilien und Erbschaftsteuer

- ▶ Immobilien in der Grundkonzeption des neuen ErbStG
- ▶ Die Immobilienbewertung für ErbStG-Zwecke
- ▶ Die Immobilien in der Verschonungskonzeption
- ▶ Sonstige Sonderregelungen für die Immobilie
- ▶ Nießbrauch, gemischte Schenkungen
- ▶ Gestaltung zur Erlangung der Schonungsregelungen

**Dr. Christian Kirnberger**, RA, WP, geschäftsführender Gesellschafter,  
SUSAT & PARTNER OHG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Lektion 7

### Die Bilanzierung von Immobilien

- ▶ Arten von Immobilien in der Bilanzierung
- ▶ Anschaffungsformen: Kauf, Leasing, etc.
- ▶ Anschaffungs- und Herstellungskosten
- ▶ Modernisierung von Immobilien
- ▶ Abschreibung: planmäßig/außerplanmäßig
- ▶ Bilanzierung von Immobilien nach IFRS

**Hendrik Jung**, StB, WP, geschäftsführender Gesellschafter, und  
**Sylke Jakob**, StB, WP, Managerin,  
SUSAT & PARTNER OHG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Sie stehen bei uns im Mittelpunkt

Sie entscheiden sich für eine flexible Form der Weiterbildung, bei der wir Sie unterstützen.

Gerne können Sie jederzeit Fragen zu den Inhalten der Lektionen an uns senden. Wir setzen uns mit dem Autorenteam in Verbindung und liefern Ihnen schnellstmöglich eine Antwort.

**Info-Telefon: 02 11/96 86-31 73**

Ihre Ansprechpartner



Organisation

**Susanne Ludwig**

Senior-Lehrgangskoordinatorin

E-Mail: [susanne.ludwig@euroforum.com](mailto:susanne.ludwig@euroforum.com)

Konzeption und Inhalt

**RAin Christiane Daners**

Senior-Produktmanagerin Lehrgänge

## Nutzen Sie jetzt die Vorteile einer Gruppenschulung!

- ▶ Weiterbildung als Teamlösung ohne Reisekosten oder Fehlzeiten
- ▶ Flexibler Zeitplan nach Ihren Bedürfnissen
- ▶ Auf Wunsch: Maßgeschneiderte Inhalte und Lernerfolgskontrolle
- ▶ Lizenzvergabe für firmenweite Nutzung möglich

Fordern Sie Ihr individuelles Angebot zum Vorteilspreis an und kontaktieren Sie

**Susanne Sehmisch**

Telefon 02 11/96 86-31 55

E-Mail: [susanne.sehmisch@euroforum.com](mailto:susanne.sehmisch@euroforum.com)



## Immobilienbesteuerung AT ITS BEST: Unser Konzept ist Ihr Vorteil

Wir bieten Ihnen



**größtmögliche Flexibilität:**

Sie bestimmen, wann und wo Sie sich die Inhalte erarbeiten, Reisekosten oder Fehlzeiten ausgeschlossen!



**exklusives Praktikerwissen:**

Ausgewiesene Experten mit langjähriger Beratungserfahrung geben Ihnen ganz konkrete Tipps und Hilfestellungen.



**die entscheidenden Umsetzungshilfen:**

Dank zahlreicher Beispielfälle und Rechenexempel können Sie das Gelesene unmittelbar anwenden.



**individuelle Unterstützung:**

Während und auch nach Ablauf des Lehrgangs stehen Ihnen die Autoren bei Fragen zu den Lektionen und zum Erfahrungsaustausch zur Verfügung.



**langlebige Orientierung:**

Mit den Lektionen und der lehrgangsbegleitenden CD-ROM erhalten Sie ein ideales Nachschlagewerk für den gesamten Lebenszyklus Ihres Immobilienportfolios.

### Für wen haben wir diesen Lehrgang konzipiert?

Wir richten uns insbesondere an:

- ▶ Leiter und leitende Mitarbeiter aus den Abteilungen
  - Steuern
  - Finanzierung
  - Immobilien
  - Risikomanagement
  - Recht
  - M & A
  - Rechnungswesen

aus

- ▶ Immobiliengesellschaften
- ▶ Banken
- ▶ Fondsanbieter- und Projektentwicklungsgesellschaften
- ▶ Anlage- und Vermögensberatungen
- ▶ Bauunternehmen und Facility-Managementgesellschaften
- ▶ Konzernen aller Branchen

## Aus der PRAXIS für die PRAXIS: Ihr Autorenteam



Fachliche Leitung  
Dr. Christian Birkholz  
SUSAT & PARTNER OHG



Niels Arnold  
KPMG AG



Jürgen Bauderer  
KPMG AG



Dr. Stefan Behrens  
Clifford Chance LLP



Christof Braun  
Clifford Chance LLP



Winfried Figna  
WTS AG



Daniel Fürstenau  
WTS AG



Sylke Jakob  
SUSAT & PARTNER OHG



Hendrik Jung  
SUSAT & PARTNER OHG



Dr. Christian Kirnberger  
SUSAT & PARTNER OHG



Peter Schilling  
Ernst & Young AG



Thomas Wisniewski  
Taylor Wessing

Die Lebensläufe finden Sie unter:  
[www.euroforum-verlag.de/immobilienbesteuerung](http://www.euroforum-verlag.de/immobilienbesteuerung)

[Kenn-Nummer]



INFOPOST  
Ein Service der Deutschen Post

ALLEMAGNE Port payé

# Immobilien- besteuerung

Euroforum-Lehrgang in 7 schriftlichen Lektionen

## Information und Anmeldung

Susanne Ludwig

E-Mail: susanne.ludwig@euroforum.com

Telefon: 02 11/96 86 – 31 73, Fax: 02 11/96 86 – 41 50

Schriftlich: Euroforum Verlag,

ein Geschäftsbereich der Euroforum Deutschland SE

Postfach 11 12 34, 40512 Düsseldorf

[www.euroforum-verlag.de/immobilienbesteuerung](http://www.euroforum-verlag.de/immobilienbesteuerung)

## Zeitplan

Start: 8. Oktober 2010, Ende: 19. November 2010

Jede Woche erhalten Sie eine Lektion per Post.

## Unsere Leistung – Ihr Profit

Im Lehrgangspreis sind enthalten:

- Lehrgangsmaterial in 7 schriftlichen Lektionen
- CD-ROM mit allen Lektionstexten und einer praktischen Suchfunktion
- Übungsaufgaben und Musterlösungen zu jeder Lektion
- Individuelle Betreuung – auch nach Abschluss des Lehrgangs
- Detailliertes Teilnahmezertifikat

**Teilnahmebedingungen.** Der Preis für diesen Lehrgang beträgt € 1.799,- zzgl. MwSt. pro Person und ist nach Erhalt der Rechnung fällig. Nach Eingang Ihrer Anmeldung erhalten Sie eine Bestätigung. Sie können Ihre Bestellung innerhalb von 14 Tagen nach Eingang schriftlich widerrufen.

**Datenschutzinformation.** Der Euroforum Verlag ist ein Geschäftsbereich der Euroforum Deutschland SE. Die Euroforum Deutschland SE verwendet die im Rahmen der Bestellung und Nutzung unseres Angebotes erhobenen Daten in den geltenden rechtlichen Grenzen zum Zweck der Durchführung unserer Leistungen und um Ihnen postalisch Informationen über weitere Angebote von uns sowie unseren Partner- oder Konzernunternehmen zukommen zu lassen. Wenn Sie unser Kunde sind, informieren wir Sie außerdem in den geltenden rechtlichen Grenzen per E-Mail über unsere Angebote, die den vorher von Ihnen genutzten Leistungen ähnlich sind. Soweit im Rahmen der Verwendung der Daten eine Übermittlung in Länder ohne angemessenes Datenschutzniveau erfolgt, schaffen wir ausreichende Garantien zum Schutz der Daten. Außerdem verwenden wir Ihre Daten, soweit Sie uns hierfür eine Einwilligung erteilt haben. Sie können der Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Ansprache per E-Mail oder Telefax jederzeit gegenüber der Euroforum Deutschland SE, Postfach 11 12 34, 40512 Düsseldorf widersprechen.

- Ja, ich melde mich an für den Euroforum-Lehrgang „Immobilienbesteuerung“ zum Preis von € 1.799,- zzgl. MwSt. pro Person. [P6100660M780]
- In unserem Unternehmen interessieren sich \_\_\_\_ Personen für diesen Lehrgang. Bitte erstellen Sie uns ein individuelles Angebot zum Vorteilspreis.
- Ich möchte meine Adresse wie angegeben korrigieren lassen. [Wir nehmen Ihre Adressänderung auch gerne telefonisch auf: 02 11/96 86–33 33.]

Name:

Position:

Abteilung:

E-Mail:

Die Euroforum Deutschland SE darf mich über verschiedenste Angebote von sich, Konzern- und Partnerunternehmen wie folgt zu Werbezwecken informieren:

Zusendung per E-Mail:  Ja  Nein

Zusendung per Fax:  Ja  Nein

Firma:

Ansprechpartner im Sekretariat:

Straße:

PLZ/Ort:

Telefon:

Fax:

Rechnung an (Name):

Abteilung:

Lieferung an (Anschrift):

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Wer entscheidet über Ihre Teilnahme?  Ich selbst oder  Name: \_\_\_\_\_ Position: \_\_\_\_\_

# Per Fax an Susanne Ludwig 02 11/96 86–41 50