

E

40

Schriften zur Immobilienökonomie

Hrsg.: Prof. Dr. Karl-Werner Schulte

Jeannette Werner

Die Besteuerung von Gewerbe- immobilien in Europa

Effektive Steuerbelastung
und Steuerbeständigkeit in
einem Fünf-Länder-Vergleich

**40
QL**

**633
W493**

IESS SCHOOL
Haftliche Hochschule
hausen



Rudolf Müller

UBR

069030485747



Jeannette Werner

Die Besteuerung von Gewerbeimmobilien in Europa

**Effektive Steuerbelastung und Steuerbeständigkeit
in einem Fünf-Länder-Vergleich**

40vi'a-48

40/QL 633 W993

Die Deutsche Bibliothek - CIP-Einheitsaufnahme

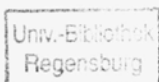
Werner, Jeannette:

Die Besteuerung von Gewerbeimmobilien in Europa : effektive Steuerbelastung und Steuerbeständigkeit in einem Fünf-Länder-Vergleich / Jeannette Werner. - Köln : Müller, 2002

(Schriften zur Immobilienökonomie ; Bd. 20)

Zugl.: Diss., 2001

ISBN 3-932687-88-4



ISBN 3-932687-88-4

© Immobilien Informationsverlag

Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2002

Alle Rechte vorbehalten

Umschlaggestaltung: Rainer Geyer, Köln

Druck: SDK Systemdruck Köln GmbH, Köln

Printed in Germany

Das vorliegende Buch wurde auf umweltfreundlichem Papier aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff gedruckt.

Geleitwort

In der Heterogenität von Steuersystemen mit den daraus resultierenden ungleichen Steuerbelastungen der Wirtschaftssubjekte besteht bei zunehmender Wirtschaftsverflechtung und sich angleichenden natürlichen Wettbewerbsbedingen ein Störfaktor für den freien Wettbewerb innerhalb der Europäischen Union. Bislang stand bei international-vergleichenden Untersuchungen die Besteuerung von produzierenden Unternehmen in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften im Mittelpunkt des wissenschaftlichen Forschungsinteresses. Die vorliegende Arbeit bezieht sich nun auf ein einzelnes Wirtschaftsgut, die Vermögensposition Immobilie, indem umfassend die Besteuerung von investiv genutztem Grundvermögen in fünf ausgewählten europäischen Ländern untersucht und damit auch die Bedeutung des Faktors Steuern auf die Rentabilität analysiert wird.

Von der Verfasserin, Frau Dipl.-Kff. Jeannette Werner, wird vor dem Hintergrund der Steuerharmonisierungsbestrebungen in der EU ein aktuelles Thema behandelt, dass für die gewerbliche Immobilienwirtschaft und für die Politik gleichermaßen von hohem Interesse ist.

Die Arbeit gliedert sich in sechs Teile. Im Anschluss an die Einführung werden die definitorischen und konzeptionellen Grundlagen gelegt. Insbesondere werden nach Betrachtung verschiedener methodischer Ansätze der partielle Rechtsnormenvergleich und der partielle Modellvergleich gemeinsam als geeignet zum Erreichen der Zielsetzung herausgearbeitet.

Der partielle Steuerrechtsnormenvergleich schließt sich an. Er umfasst, nach einem klaren, einheitlichen Raster, die qualitative Analyse der Besteuerung des Erwerbs, des Bestands und der Veräußerung von Gewerbeimmobilien. Im Ergebnis wird jeder mögliche Zugriff auf investiv genutztes Grundvermögen pro Betrachtungsland qualitativ erfasst, wobei die Verfasserin es sehr gut versteht, aus den komplexen Zusammenhängen genau das Wesentliche herauszuarbeiten und überaus anschaulich darzustellen.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen werden im vierten Kapitel die effektive Steuerbelastung und die Steuerbeständigkeit anhand einer aus dem Datenbestand der DID Deutschen Immobilien Datenbank herausgefilterten Modellimmobilie jeweils für alle betrachteten Länder quantifiziert. Weil nach möglichst konkreten Hinweisen für die Steuerbelastung in ihrem gesamten Ausmaß bezogen auf ein Wirtschaftssubjekt gefragt ist, verwendet die Verfasserin die vollständige Finanzplanung mit Endwertorientierung und die steuerliche Veranlagungssimulation als zur Zielerreichung geeignete Analysetechniken.

Im fünften Kapitel werden die Ergebnisse der qualitativen und der quantitativen Untersuchung systematisiert und zusammenfassend verbunden. Daneben wird geklärt, ob die herausgearbeiteten Belastungsunterschiede mittelfristig im Zuge eines dynamischen steuerlichen Anpassungsprozesses auf EU-Ebene abgebaut werden. Die gewonnenen Erkenntnisse werden für Empfehlungen an den deutschen Steuergesetzgeber genutzt. Das sechste Kapitel schließt die Ausführungen mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und einem Ausblick auf weiteren Forschungsbedarf ab.

Die vorliegende Arbeit, die als Dissertation an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL angenommen wurde, leistet mit diesem ersten länderübergreifenden Vergleich einen innovativen Beitrag zur Steuerbelastungsmessung von Gewerbeimmobilien in Europa. Ich wünsche ihr eine positive Aufnahme in der Wissenschaft und insbesondere in der Praxis, da die Arbeit erneut überzeugend beweist, dass das Forschungsgebiet Immobilienökonomie praxisbezogene Erkenntnisse liefert.

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte HonRICS
Lehrstuhl für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre,
insbesondere Immobilienökonomie (Stiftungslehrstuhl)
EUROPEAN BUSINESS SCHOOL
Schloß Reichartshausen
Oestrich-Winkel/ Rheingau

Vorwort

Mit fortschreitender europäischer Integration wird die internationale Standortkonkurrenz und mit ihr der Steuerwettbewerb der Staaten grundlegend diskutiert. Je mehr sich im Rahmen der wirtschaftlichen und politischen Union in Europa die Kostenstrukturen angleichen, um so stärker müssen sich künstliche Wettbewerbsfaktoren, wie ungleiche Steuerbelastungen, verzerrend und hemmend auswirken.

Die vorliegende Arbeit widmet sich erstmalig speziellen Gestaltungsfaktoren des Wirtschaftsguts Immobilie in einem steuerlichen Ländervergleich. Im Mittelpunkt der Untersuchung, bei der neben Deutschland die Niederlande, Großbritannien, Schweden und Kroatien einbezogen sind, steht das Herausarbeiten der Wettbewerbswirkungen länderspezifischer Immobiliensteuerrechtsvorschriften basierend auf dem Rechtsstand 1.1.2001 unter Bezugnahme auf aktuelle Entwicklungen.

Im Rahmen der qualitativen Analyse erfolgt die systematische Untersuchung der Besteuerung von Gewerbeimmobilien pro Vergleichsland, d. h. die detaillierte Betrachtung des Immobilienerwerbs, die steuerliche Erfassung während der Nutzungsphase und die differenzierte Darstellung steuerlicher Folgen von Immobilienveräußerungen. Auf den Erkenntnissen des Steuerrechtsnormenvergleichs aufbauend wird im quantitativen Teil die effektive Steuerbelastung und Steuerbeständigkeit mittels Sensitivitätsanalysen anhand einer Modellimmobilie und ausgewählter unternehmerischer Gestaltungsfaktoren strukturiert untersucht. Zugleich bietet die Arbeit ein nützliches Instrumentarium für die betriebliche Steuergestaltung und eine argumentative Basis für eine aufgeklärte Steuerpolitik.

Diese Arbeit entstand während meiner Zeit als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der ebs IMMOBILIENAKADEMIE in Berlin und Dozentin am Lehrstuhl für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Immobilienökonomie

(Stiftungslehrstuhl) an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL Schloß Reichartshausen in Oestrich-Winkel.

Für die Unterstützung, die mir von vielen Seiten gewährt wurde, möchte ich mich ganz herzlich bedanken, ohne leider alle Namen an dieser Stelle nennen zu können.

Ausdrücklicher Dank gilt zuallererst meinem Doktorvater, Herrn Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, der mich bei der Themenfindung maßgeblich unterstützte und die Abfassung der Dissertation durch konstruktive Anregungen begleitete. Herrn Prof. Dr. Werner Schaffer, Lehrstuhl für Betriebliche Steuerlehre an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL Schloß Reichartshausen, danke ich sehr für seine Bereitschaft, das Korreferat zu übernehmen.

Sowohl für die kontinuierliche Unterstützung in konzeptionellen Fragen, die kritische Überprüfung und Diskussion der Erkenntnisse als auch gleichzeitiges Korrekturlesen danke ich Herrn Dr. Gerrit Leopoldsberger, Herrn StB Dipl.-Kfm. Thomas Kupferschmidt und meinem Vater, Herrn Manfred Werner.

Auch meinen Freunden und früheren Kollegen an der ebs IMMOBILIENAKADEMIE in Berlin gilt mein Dank sowie Herrn Dr. Matthias Thomas, der durch die Bereitstellung aggregierten Datenmaterials der DID Deutsche Immobilien Datenbank die quantitative Analyse unterstützte.

Unermüdlich zum Erfolg der Arbeit haben durch ihren motivierenden Optimismus meine liebe Mutter und Monsti beigetragen, denen ich schließlich ganz besonders herzlich danke.

Berlin, im April 2002

Jeannette Werner

Inhaltsübersicht

1 Einführung.....	1
1.1 Problemstellung und Zielsetzung	1
1.2 Gang der Untersuchung	5
2 Definitorische und konzeptionelle Grundlagen	8
2.1 Begriffsbestimmungen.....	8
2.2 Anforderungen an Steuerbelastungsvergleiche und deren Methoden.....	16
2.3 Immobilienorientierte Untersuchungskonzeption.....	23
2.4 Zusammenfassung.....	26
3 Qualitative Analyse der immobilienpezifischen Steuerrechtsnormen in Deutschland, den Niederlanden, Großbritannien, Schweden und Kroatien	28
3.1 Deutschland	28
3.2 Niederlande	75
3.3 Großbritannien	104
3.4 Schweden.....	133
3.5 Kroatien	157
4 Quantifizierung der effektiven Steuerbelastung und der Steuerbeständigkeit anhand einer Modellimmobilie.....	182
4.1 Überblick	182
4.2 Analysetechniken	182
4.3 Konkretisierung des Analysemodells.....	191
4.4 Berechnungen und Ergebnisse	205
4.5 Zusammenfassung und Überleitung.....	233
5 Beurteilung der Untersuchungsergebnisse und Schlussfolgerungen	235
5.1 Beurteilung der Analyseergebnisse auf Steuersystemebene	235
5.2 Beurteilung der Analyseergebnisse auf Einzelsteuerartenebene	243
5.3 Europäische Steuerharmonisierung?	262
5.4 Empfehlungen an den deutschen Steuergesetzgeber.....	268
6 Zusammenfassung und Ausblick.....	273

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	VIII
Tabellenverzeichnis.....	IX
Abkürzungsverzeichnis	XI
1 Einführung	1
1.1 Problemstellung und Zielsetzung	1
1.2 Gang der Untersuchung.....	5
2 Definitorische und konzeptionelle Grundlagen	8
2.1 Begriffsbestimmungen	8
2.1.1 Immobiliensteuern	8
2.1.2 Steuerbelastung	12
2.1.3 Steuerbelastungsvergleich	15
2.2 Anforderungen an Steuerbelastungsvergleiche und deren Methoden	16
2.2.1 Anforderungen.....	16
2.2.2 Methoden	18
2.2.3 Qualitative und quantitative Grundlagenanalyse	20
2.2.3.1 Partieller Steuerrechtsnormenvergleich	20
2.2.3.2 Partieller Modellvergleich	21
2.3 Immobilienorientierte Untersuchungskonzeption	23
2.3.1 Ausrichtung der Untersuchung	23
2.3.2 Bestimmung des Untersuchungsumfangs	25
2.4 Zusammenfassung	26
3 Qualitative Analyse der immobilienpezifischen Steuerrechtsnormen in Deutschland, den Niederlanden, Großbritannien, Schweden und Kroatien.....	28
3.1 Deutschland	28
3.1.1 Einführung	28
3.1.2 Besteuerung des Immobilienerwerbs	29
3.1.2.1 Grunderwerbsteuer	29
3.1.2.1.1 Grundlagen.....	29
3.1.2.1.2 Steuerbarer Anteilerwerb grundstücks- haltender Gesellschaften	32

3.1.2.1.3 Bedarfsbewertung.....	33
3.1.2.1.4 Grunderwerbsteuer als Umsatzsteuer bei Grundstückstransaktionen	36
3.1.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer	37
3.1.3 Besteuerung des Immobilienbestands	40
3.1.3.1 Grundsteuer	40
3.1.3.2 Umsatzsteuer	42
3.1.3.2.1 Grundlagen	42
3.1.3.2.2 Steuerfreiheit von Vermietungsumsätzen	43
3.1.3.2.3 Steuerpflichtige Vermietungsumsätze durch Option	44
3.1.3.3 Einkommensteuer.....	48
3.1.3.3.1 Grundlagen	48
3.1.3.3.2 Bewertung von Immobilien.....	51
3.1.3.3.3 Verlustverrechnung und deren Beschränkungen	56
3.1.3.3.4 Steuerliche Konsequenzen der Gewerblichkeit bei Immobilienvermietung	58
3.1.3.4 Körperschaftsteuer	60
3.1.3.5 Gewerbesteuer	62
3.1.4 Besteuerung der Immobilienveräußerung	64
3.1.4.1 Umsatzsteuer	64
3.1.4.2 Einkommensteuer.....	66
3.1.4.2.1 Übertragung stiller Reserven	67
3.1.4.2.2 Begünstigung von betrieblichen Veräußerungsgewinnen	68
3.1.4.2.3 Gewinne aus privaten Veräußerungs- geschäften	69
3.1.4.2.4 Gewerblicher Grundstückshandel	70
3.1.4.3 Körperschaftsteuer	72
3.1.4.4 Gewerbesteuer	72
3.1.5 Zusammenfassung	73
3.2 Niederlande	75
3.2.1 Einführung	75
3.2.2 Besteuerung des Immobilienerwerbs	76
3.2.2.1 Grunderwerbsteuer.....	76
3.2.2.1.1 Grundlagen	76

3.2.2.1.2 Anteilserwerb von grundstückshaltenden Gesellschaften - grunderwerbsteuerbarer Vorgang?	78
3.2.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer	79
3.2.2.3 Gesellschaftsteuer	81
3.2.3 Besteuerung des Immobilienbestands	81
3.2.3.1 Grundsteuer	81
3.2.3.1.1 Grundlagen	81
3.2.3.1.2 Bewertung des Grundvermögens - Einheitswerte	82
3.2.3.2 Umsatzsteuer	84
3.2.3.3 Einkommensteuer	86
3.2.3.3.1 Übersicht	86
3.2.3.3.2 Das Boxensystem	87
3.2.3.3.3 Sollertragsbesteuerung des privaten Immobilienvermögens	89
3.2.3.3.4 Besteuerung von Immobilien im Unternehmensvermögen	92
3.2.3.4 Körperschaftsteuer	96
3.2.4 Besteuerung der Immobilienveräußerung	99
3.2.4.1 Umsatzsteuer	99
3.2.4.2 Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer	99
3.2.4.2.1 Grundsatz der Steuerfreiheit von privaten Veräußerungsgewinnen und der Grundstückshandel als dessen Ausnahme	99
3.2.4.2.2 Betriebliche Veräußerungsgewinne	101
3.2.5 Zusammenfassung	102
3.3 Großbritannien	104
3.3.1 Einführung	104
3.3.2 Besteuerung des Immobilienerwerbs	105
3.3.2.1 Grunderwerbsteuer	105
3.3.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer	108
3.3.3 Besteuerung des Immobilienbestands	111
3.3.3.1 Grundsteuer	111
3.3.3.2 Umsatzsteuer	113
3.3.3.3 Einkommensteuer	115
3.3.3.3.1 Übersicht	115

3.3.3.3.2 Besteuerung von eigengenutzten Immobilien im Unternehmensvermögen.....	118
3.3.3.3.3 Besteuerung des vermieteten Immobilienvermögens.....	123
3.3.3.4 Körperschaftsteuer	124
3.3.4 Besteuerung der Immobilienveräußerung.....	127
3.3.4.1 Umsatzsteuer	127
3.3.4.2 Einkommensteuer.....	127
3.3.4.3 Körperschaftsteuer	132
3.3.5 Zusammenfassung	132
3.4 Schweden.....	133
3.4.1 Einführung	133
3.4.2 Besteuerung des Immobilienerwerbs.....	135
3.4.2.1 Grunderwerbsteuer.....	135
3.4.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer	136
3.4.3 Besteuerung des Immobilienbestands.....	138
3.4.3.1 Vermögensteuer	138
3.4.3.2 Grundsteuer	140
3.4.3.3 Umsatzsteuer	141
3.4.3.4 Einkommensteuer.....	143
3.4.3.4.1 Übersicht.....	143
3.4.3.4.2 Immobilienbesteuerung im Rahmen gewerblicher Einkünfte.....	147
3.4.3.4.3 Immobilienbesteuerung im Rahmen der Einkünfte aus Kapital	150
3.4.3.5 Körperschaftsteuer	151
3.4.4 Besteuerung der Immobilienveräußerung.....	153
3.4.4.1 Umsatzsteuer	153
3.4.4.2 Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer	154
3.4.5 Zusammenfassung	156
3.5 Kroatien.....	157
3.5.1 Einführung	157
3.5.2 Besteuerung des Immobilienerwerbs.....	161
3.5.2.1 Grunderwerbsteuer.....	161
3.5.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer	163
3.5.3 Besteuerung des Immobilienbestands.....	165
3.5.3.1 Umsatzsteuer	165

3.5.3.2 Einkommensteuer	167
3.5.3.2.1 Übersicht	167
3.5.3.2.2 Besteuerung von Immobilien im Unternehmensvermögen	169
3.5.3.2.3 Besteuerung von privatem Immobilien- vermögen	172
3.5.3.3 Gewinnsteuer	173
3.5.4 Besteuerung der Immobilienveräußerung	177
3.5.4.1 Umsatzsteuer	177
3.5.4.2 Einkommensteuer	178
3.5.4.3 Gewinnsteuer	179
3.5.5 Zusammenfassung	180

4 Quantifizierung der effektiven Steuerbelastung und

der Steuerbeständigkeit anhand einer Modellimmobilie 182

4.1 Überblick..... 182

4.2 Analysetechniken..... 182

4.2.1 Kombination des Konzeptes vollständiger Finanzpläne mit Endwertorientierung und der Veranlagungssimulation 182

4.2.2 Der Steuerbeständigkeitstest auf Basis von Sensitivitäts- analysen 187

4.3 Konkretisierung des Analysemodells 191

4.3.1 Daten der Modellimmobilie 191

4.3.2 Auswahl von Einflussfaktoren auf die Steuerbelastung und Beschreibung der zu quantifizierenden Alternativfälle 195

4.3.2.1 Vorbemerkung 195

4.3.2.2 Einfluss der rechtlichen Immobilien-Halteform 196

4.3.2.3 Einfluss des Vorsteuerabzugsrechtes 196

4.3.2.4 Einfluss des Veräußerungszeitpunktes 197

4.3.2.5 Zusammenfassende Übersicht der Alternativfälle 198

4.3.3 Weitere Modell- und Rechnungsprämissen 199

4.3.4 Gesamtwirtschaftliche Basisdaten..... 203

4.4 Berechnungen und Ergebnisse..... 205

4.4.1 Übersicht 205

4.4.2 Alternativfallabhängige Steuerwirkungen in Deutschland..... 208

4.4.3 Alternativfallabhängige Steuerwirkungen in den Niederlanden ... 214

4.4.4 Alternativfallabhängige Steuerwirkungen in Großbritannien..... 219

4.4.5 Alternativfallabhängige Steuerwirkungen in Schweden 223

4.4.6 Alternativfallabhängige Steuerwirkungen in Kroatien.....	229
4.5 Zusammenfassung und Überleitung.....	233
5 Beurteilung der Untersuchungsergebnisse und	
Schlussfolgerungen	235
5.1 Beurteilung der Analyseergebnisse auf Steuersystemebene	235
5.1.1 Steuerbelastungsunterschiede	235
5.1.2 Steuerbeständigkeit der Gestaltungsfaktoren	241
5.2 Beurteilung der Analyseergebnisse auf Einzelsteuerartenebene	243
5.2.1 Direkte Immobiliensteuern	243
5.2.1.1 Grunderwerbsteuer.....	243
5.2.1.2 Umsatzsteuer	245
5.2.1.3 Grundsteuer	249
5.2.1.4 Ertragsteuern.....	251
5.2.2 Indirekte Immobiliensteuern	254
5.3 Europäische Steuerharmonisierung?	262
5.4 Empfehlungen an den deutschen Steuergesetzgeber.....	268
5.4.1 Grunderwerbsteuer	268
5.4.2 Umsatzsteuer.....	270
5.4.3 Grundsteuer	270
6 Zusammenfassung und Ausblick.....	273
 Literaturverzeichnis.....	 280
Anhang.....	307

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Gestaltungsfaktoren der quantitativen Analyse	195
Abbildung 2:	Alternativfälle der quantitativen Analyse.....	199
Abbildung 3:	Streuung der effektiven Steuerbelastungsquoten _{EV} der Alternativfälle in Deutschland	210
Abbildung 4:	Streuung der effektiven Steuerbelastungsquoten _{EV} der Alternativfälle in den Niederlanden.....	216
Abbildung 5:	Streuung der effektiven Steuerbelastungsquoten _{EV} der Alternativfälle in Großbritannien	221
Abbildung 6:	Streuung der effektiven Steuerbelastungsquoten _{EV} der Alternativfälle in Schweden	225
Abbildung 7:	Streuung der effektiven Steuerbelastungsquoten _{EV} der Alternativfälle in Kroatien.....	231
Abbildung 8:	Durchschnittliche effektive Steuerbelastungsquoten _{VOFI-EK-R} der Vergleichsländer in Abhängigkeit von der rechtlichen Immobilienhalteform	237
Abbildung 9:	Durchschnittliche effektive Steuerbelastungsquoten _{VOFI-EK-R} der Vergleichsländer in Abhängigkeit vom vermietet- seitigen Recht des Vorsteuerabzugs.....	239
Abbildung 10:	Durchschnittliche effektive Steuerbelastungsquoten _{VOFI-EK-R} der Vergleichsländer in Abhängigkeit vom Veräußerungs- zeitpunkt.....	241

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Immobiliensteuern in Deutschland, den Niederlanden, Großbritannien, Schweden und Kroatien.....	12
Tabelle 2:	Unbebaute Grundstücke gem. Bedarfsbewertung in Deutschland	34
Tabelle 3:	Deutscher Einkommensteuertarif 2001.....	49
Tabelle 4:	Einkommensteuertarifänderungen 2001 bis 2005 in Deutschland	50
Tabelle 5:	Steuerliche Anschaffungskosten einer Immobilie in Deutschland	51
Tabelle 6:	Steuerliche Gebäudeherstellungskosten in Deutschland.....	52
Tabelle 7:	Jährliche, lineare Abschreibungssätze in Deutschland	55
Tabelle 8:	Begünstigte Veräußerungsobjekte und die Möglichkeiten der Übertragung stiller Reserven in Deutschland	67
Tabelle 9:	Niederländischer Einkommensteuertarif der Box 1	88
Tabelle 10:	Abschreibungssätze in den Niederlanden	95
Tabelle 11:	Britische Grunderwerbsteuersätze 2000-2001.....	106
Tabelle 12:	Britischer Einkommensteuertarif 2000-2001	117
Tabelle 13:	Ermäßigte Einkommensteuersätze auf capital gains in Großbritannien	131
Tabelle 14:	Schwedischer Einkommensteuertarif 2001 für Erwerbseinkommen	145
Tabelle 15:	Abschreibungssätze in Schweden	148
Tabelle 16:	Abschreibungssätze in Kroatien	176
Tabelle 17:	Ermittlung von effektiver Steuerbelastung und effektiven Steuerbelastungsquoten im betrachteten Steuersystem	187
Tabelle 18:	Ausgangsdaten der Modellimmobilie	192
Tabelle 19:	Ergebnisse der Berechnungen für den Vorsteuerfall	205
Tabelle 20:	Durch die betrachteten Alternativfälle in den Vergleichsländern ausgelöste Steuern	207
Tabelle 21:	Ergebnisse der Belastungsrechnungen in Deutschland	208
Tabelle 22:	Grunderwerb- und Grundsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Deutschland	211
Tabelle 23:	Umsatzsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Deutschland	212
Tabelle 24:	Ergebnisse der Belastungsrechnungen in den Niederlanden.....	214
Tabelle 25:	Grundsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in den Niederlanden.....	217

Tabelle 26:	Umsatzsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in den Niederlanden	218
Tabelle 27:	Ergebnisse der Belastungsrechnungen in Großbritannien	219
Tabelle 28:	Umsatzsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Großbritannien.....	222
Tabelle 29:	Ergebnisse der Belastungsrechnungen in Schweden	224
Tabelle 30:	Vermögensteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Schweden.....	226
Tabelle 31:	Umsatzsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Schweden.....	228
Tabelle 32:	Ergebnisse der Belastungsrechnungen in Kroatien.....	229
Tabelle 33:	Umsatzsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Kroatien	232
Tabelle 34:	Effektive Steuerbelastungsquoten _{VOFI-EK-R} der Vergleichsländer.....	236
Tabelle 35:	Bandbreite der effektiven Steuerbelastungsquoten _{EV} in den Vergleichsländern	242
Tabelle 36:	Zusammenfassende Systematisierung der Grunderwerbbesteuerung in den Vergleichsländern	244
Tabelle 37:	Zusammenfassende Systematisierung der Umsatzbesteuerung bei der Lieferung von Grundstücken in den Vergleichsländern.....	246
Tabelle 38:	Zusammenfassende Systematisierung zur Grundsteuer bei Gewerbeimmobilien in den Vergleichsländern.....	250
Tabelle 39:	Zusammenfassende Übersicht zu den Abschreibungsgrundlagen und -sätzen der Vergleichsländer aus der quantitativen Analyse	256
Tabelle 40:	Zusammenfassende Übersicht zu den aggregierten Ertragsteuersätzen der Vergleichsländer aus der quantitativen Analyse.....	257
Tabelle 41:	Zusammenfassende Übersicht zu den Verlustverrechnungsvorschriften der Vergleichsländer	260

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AktG	Aktiengesetz
Art.	Artikel
AO	Abgabenordnung
Aufl.	Auflage
BauGB	Baugesetzbuch
Bd.	Band
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMG	Bemessungsgrundlage
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT-Drs.	Bundestags-Drucksache
bzw.	beziehungsweise
BV	Berechnungsverordnung
BVG	Bundesverfassungsgericht
ca.	circa
COM	Commission
DB	Der Betrieb
ders.	derselbe
d. h.	das heißt
DID	Deutsche Immobilien Datenbank
DIN	Deutsche Industrie-Norm(en)
DM	Deutsche Mark
DStR	Deutsches Steuerrecht
EC	European Commission
EDV	Elektronische Datenverarbeitung

EG	Europäische Gemeinschaft
EGV	Vertrag der Europäischen Gemeinschaft
EK	Eigenkapital
Einzel-UN	Einzelunternehmer
endg.	endgültig
ErbStR	Erbschaftsteuer-Richtlinie
Erl. v.	Erlass vom
ESTG	Einkommensteuergesetz
ESTR	Einkommensteuer-Richtlinie
ET	European Taxation
et al.	et aliter
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EUR	Euro
e. V.	eingetragener Verein
EV	Endvermögen
evtl.	eventuell
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
exkl.	exklusive
f.; ff.	folgende; fortfolgende
FG	Finanzgericht
FinMin.	Finanzministerium
FK	Fremdkapital
Fn.	Fußnote
FördergebietsG	Fördergebietsgesetz
gem.	gemäß
GBP	Britisches Pfund
GrESTG	Grunderwerbsteuergesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GewStR	Gewerbsteuer-Richtlinie
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrESTG	Grunderwerbsteuergesetz

GUG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
HFR	Höchststrichterliche Rechtsprechung
HGB	Handelsgesetzbuch
HRK	Kroatische Kuna
Hrsg.	Herausgeber
Hs.	Halbsatz
IBFD	International Bureau of Fiscal Documentation
i. d. R.	in der Regel
ifo	Institut für Wirtschaftsforschung
inkl.	inklusive
InvZulG	Investitionszulagengesetz
IPD	Investment Property Databank
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
ISTR	Internationales Steuerrecht
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Immobilienzeitung
Jg.	Jahrgang
KAGG	Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften
KG	Kommanditgesellschaft
KOM	Kommission
krEstG	kroatisches Einkommensteuergesetz
krGrEstG	kroatisches Grunderwerbsteuergesetz
krMWStG	kroatisches Mehrwertsteuergesetz
krÖRE	kroatische Ordnungsrichtlinie
krRechnG	kroatisches Rechnungslegungsgesetz
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KStR	Körperschaftsteuer-Richtlinie
LAG	Argebau Hochbauausschuss
lt.	laut
lit.	Litera
mbH	mit beschränkter Haftung
Mio.	Million(en)
Mrd.	Milliarde(n)

MWStG	Mehrwertsteuergesetz
n. Chr.	nach Christus
NLG	Niederländischer Gulden
No.	Number
Nr.	Nummer
o. ä.	oder ähnliche(s)
OECD	Organization for Economic Cooperation and Development
o. g.	oben genannte(n)
ORM	Ordnungsrichtlinie zur Mehrwertsteuer
o. V.	ohne Verfasser
p. a.	per annum
q	effektive Steuerbelastungsquote
RLEWG	Richtlinie der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft
RIW	Recht der Internationalen Wirtschaft
Rn.	Randnummer
S.	Seite
SEK	Schwedische Krone
StuW	Steuer und Wirtschaft
sog.	sogenannte(r)
SolZG	Solidaritätszuschlaggesetz
Sp.	Spalte
Suppl.	Supplement
SV	Sozialversicherung
SWI	Steuer & Wirtschaft International
TEUR	Tausend Euro
TPIR	Tax Planning International Review
u. a.	unter anderen
UK	United Kingdom
UR	Umsatzsteuer-Rundschau
UStG	Umsatzsteuergesetz
UStR	Umsatzsteuer-Richtlinie
vgl.	vergleiche
VOFI	Vollständiger Finanzplan
Vol.	Volume

WertV	Wertermittlungsverordnung
WISU	Wirtschaftsstudium
WOZ	Waadering onroerende zaken
WWU	Wirtschafts- und Währungsunion
z. B.	zum Beispiel
ZEW	Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung
ZfbF	Zeitschrift für betriebswirtschaftliche Forschung
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht

1 Einführung

1.1 Problemstellung und Zielsetzung

Mit fortschreitender europäischer Integration wird die internationale Standortkonkurrenz und mit ihr der Steuerwettbewerb der Staaten grundlegend diskutiert. Für die unternehmerische Standortwahl ist das Ausmaß der steuerlichen Belastung zunächst nur eine Komponente. Die Besteuerung steht - ob auf Landes- oder auf überstaatlicher Ebene - bei einer Vielzahl von Standortfaktoren, wie auch diese zueinander, in Konkurrenz. Unterschiede zwischen nationalen Steuersystemen können in ihrer Wirkung schließlich so dominant sein, dass alle sonstigen mit der Standortentscheidung verbundenen Nachteile überkompensiert werden.¹ Das zwischenstaatliche Steuergefälle verursacht somit zusätzliche Wettbewerbswirkungen, die außerhalb der auf Verkehrs- und Versorgungsbeziehungen fußenden standortbedingten Produktivitätsunterschiede liegen.² Je mehr sich im Rahmen der wirtschaftlichen und politischen Union in Europa die Kostenstrukturen angleichen, um so stärker müssen sich künstliche Wettbewerbsfaktoren, wie ungleiche Steuerbelastungen, verzerrend und hemmend auswirken.

Um der Divergenz Einhalt zu gebieten, ist im gemeinschaftlichen Vertragswerk der Europäischen Union (EU) in Bezug auf die indirekten Steuern, d. h. insbesondere auf die Umsatzsteuer und spezielle Verbrauchsteuern, ein unmittelbarer Harmonisierungsauftrag³ und für die direkten Steuern, wie Ertrag- und Substanzsteuern, eine allgemeine Rechtsangleichung⁴ verankert. Die Erfüllung wird jedoch durch das Konsenserfordernis der einstimmigen Beschlussfassung der Mitgliedstaaten und durch eine fehlende steuerpolitische Gesamtkonzeption auf EU-Ebene erschwert: Der Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei grenzüberschreitenden Vorgängen wird durch eine Steuervereinheitlichung angestrebt,

¹ Vgl. u. a. Rose, Steuerlehre, S. 75.

² Vgl. u. a. Esser, Belastungsvergleiche, S. 7.

³ Art. 93 EGV.

⁴ Art. 94 EGV.

jedoch, das Prinzip der Subsidiarität umsetzend, steht den einzelnen Mitgliedstaaten weiterhin die steuerpolitische Kompetenz zu.

Das in Deutschland am 1.1.2001 in Kraft getretene Gesetz zur Senkung der Steuersätze und zur Reform der Unternehmensbesteuerung soll nach dem Wortlaut des Regierungsentwurfes der „Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft“ dienen. Um dieses Ziel zu erreichen, „muss die Steuerbelastung für die Unternehmen zurückgeführt werden..., darf der Faktor „Steuerbelastung“ im Wettbewerb der Steuersysteme und Standorte zumindest nicht negativ belegt sein. Zurzeit rangiert die Bundesrepublik Deutschland bei diesem Aspekt noch im hinteren Feld.“⁵ Der internationale Steuerwettbewerb ist also Motor für die steuerpolitische Neugestaltung geworden. Dass diese treibende Kraft mit der wachsenden Verflechtung der nationalen Volkswirtschaften an Dynamik künftig zulegen wird, ist anzunehmen. Damit gewinnen Steuerbelastungsvergleiche auf europäischer Ebene sowohl bei einzelnen Investitionsvorhaben planender Unternehmensträger als auch bei politischen Entscheidungsprozessen an Bedeutung. Trotz einer Vielzahl an international-vergleichenden Untersuchungen stand bislang die Besteuerung von produzierenden Unternehmen in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften als Untersuchungsobjekt im Mittelpunkt der wissenschaftlichen Forschungsarbeit. Mit Hauptaugenmerk auf den ertragsteuerlichen Bereich wurden von verschiedenen Autoren⁶ anhand von mehrperiodigen Unternehmensmodellen mit detaillierter Erfassung der Vermögens- und Kapitalausstattung und unter Berücksichtigung von Angaben zur Unternehmensplanung Steuerbelastungsanalysen betrieben, die jedoch aufgrund der Modellkomplexität und dem folglich enormen Untersuchungsumfang spezielle steuerliche Einflussfaktoren einzelner Wirtschaftsgüter nicht mehr betrachten können.

Die vorliegende Arbeit widmet sich einem solchen einzelnen Wirtschaftsgut, der

⁵ Entwurf eines Gesetzes zur Senkung der Steuersätze und zur Reform der Unternehmensbesteuerung (StSenkG), BT-Drs. 14/2683 vom 15.2.2000, S. 93.

⁶ Vgl. z. B. Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser; Claassen, Steuerbelastung; Meyer, Simulation; Pütz, Besteuerung; Künne, Steuerbelastung; Leibfritz/ Parsche, Steuerbelastung.

Vermögensposition Immobilie in einem steuerlichen Vergleich: Ein Themenkomplex, der - wie sich zeigen wird - steuerpolitischer Neuerungen bedarf. Die Besonderheit der Immobilie als Wirtschaftsgut, vor allem deren hoher, langfristiger Kapitaleinsatz,⁷ die in Deutschland herrschende „Steuersensitivität von Grundstücksinvestitionen“⁸ und die Vermutung, dass im Zuge der Globalisierung die immer umfassendere Mobilität vor allem von Kapital, aber auch zunehmend von Wissen und Arbeit deren Besteuerung auf einzelstaatlicher Ebene dermaßen erschwert, dass zum Zwecke eines stabilen nationalen Einnahmenaufkommens immobile Produktionsfaktoren künftig wieder stärker steuerlich belastet werden,⁹ gaben den Anstoß, die Besteuerung speziell von Gewerbeimmobilien als Sachvermögen¹⁰ einem zwischenstaatlichen, europäischen Vergleich zu unterziehen.

Der Vergleich umfasst fünf Länder: Neben Deutschland sind die Niederlande, Großbritannien, Schweden und Kroatien einbezogen. Ausschlaggebend für die Wahl der Vergleichsländer war einmal deren Reformwille, ihr erkennbares politisches Bemühen um ein zukunftsfähiges Steuersystem, das der wirtschaftlichen Globalisierung gewachsen ist, und der dafür von ihnen eingeschlagene, „individuelle“ Weg, insbesondere bei den Ertragsteuern. Mit den Niederlanden und Schweden wurden Länder ausgesucht, die sich im Rahmen der Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen auf die Konzeption der sog. Schemulenbesteuerung¹¹ rückbesinnen und deren Steueraufkommensverhältnisse sich tendenziell wieder zu Gunsten der indirekten Steuern ändern. Im Gegensatz hierzu halten Deutschland und Großbritannien durch einen einheitlichen Steuertarif auf das Gesamteinkommen an der sog. synthetischen Einkommensteuer fest, wobei jedoch über Sonderregelungen die Ermittlung einzelner Einkunftsarten modifiziert wird. Um diesen vier historisch gewachsenen und fundamentierten westlichen Steuerrechtsordnungen, deren Reformziel vordergrün-

⁷ Vgl. Schulte/ Schäfers/ Hoberg, Immobilienökonomie, S. 21.

⁸ Mellwig, Besteuerung, S. 235.

⁹ So auch Sinn, Systems Competition, S. 247 - 249.

¹⁰ Vgl. Schulte/ Schäfers/ Hoberg, Immobilienökonomie, S. 16.

¹¹ Charakteristikum der Schemulenbesteuerung ist die unterschiedliche Besteuerung der einzelnen Einkunftsarten, vgl. z. B. Tipke/ Lang, Steuerrecht, S. 223.

dig die durch Verbreiterung der Bemessungsgrundlagen finanzierte Senkung der Steuersätze beinhaltet,¹² ein von Grund auf neu gestaltetes, transparentes und nahezu von Vergünstigungen freies System gegenüberzustellen, von dem keine die Marktprozesse verzerrenden Wirkungen ausgehen soll,¹³ wurde das osteuropäische Reformland Kroatien in die Untersuchung aufgenommen. Zusätzliches Auswahlkriterium für die drei EU-Mitgliedstaaten war ihr führender Rang in der Standortqualität, gemessen an der Performance direkter Immobilieninvestitionen, wie sie von der Investment Property Databank Ltd (IPD) in Kooperation mit den jeweiligen nationalen Immobiliendatenbanken¹⁴ regelmäßig veröffentlicht werden: Die Performance lag pro ausgewähltem Land sowohl 1998 als auch 1999 im zweistelligen Bereich (> 11 % p. a.) mit einer deutlichen Zuwachsrate in 1999 gegenüber dem Vorjahr.¹⁵

Ziel dieser Arbeit ist es, die Besteuerung von investiv genutztem Grundvermögen zu untersuchen und damit auch die Bedeutung des Faktors Steuern auf dessen Rentabilität kritisch zu analysieren sowie in einer ländervergleichenden Betrachtungsweise zu diskutieren. Ausgehend von der Frage nach der steuerlichen Behandlung des Erwerbs, des Haltens und der Veräußerung von Gewerbeimmobilien jeweils durch Inländer in verschiedenen europäischen Steuersystemen, sollen die durch das Grundstücksengagement verursachten Steuerbelastungen, basierend auf dem Rechtsstand 1.1.2001,¹⁶ unter Variation auszuwählender Gestaltungsfaktoren an einer Modellimmobilie quantifiziert, sich ergebende Steuerbelastungsdifferenzen und deren Ursachen aufgedeckt, syste-

¹² Vgl. Lang, Steuergesetzgebung, S. 145.

¹³ Vgl. z. B. Wagner/ Wenger, Marktwirtschaftliches Steuersystem, S. 399. Zu deren Befürworten siehe Kapitel 3.5.1, Fn. 734.

¹⁴ Immobiliendatenbanken, die Performanceindizes messen, existieren in den folgenden europäischen Ländern: Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Niederlande und Schweden.

¹⁵ Der durchschnittliche Total Return betrug pro Land und Jahr: Schweden 1999 (1998): 17,6 % (14,4 %); Niederlande 1999 (1998): 15,8 % (13,4 %); Großbritannien 1999 (1998): 14,5 % (11,8 %). Für das Jahr 2000 wurden mittlerweile folgende Werte veröffentlicht: Schweden: 22,1 %; Niederlande: 16,6 %; Großbritannien: 10,4 %. Im Vergleich hierzu betrug die Performance in Deutschland lediglich 5,1 % in 1999 bzw. 4,7 % in 1998. Vgl. Investment Property Databank Ltd, Indices. Der Total Return stellt die Summe der Netto-Wertminderung und des Netto-Cash-Flows, jeweils im Verhältnis zum gebundenen Kapital der betrachteten Periode, dar. Vgl. hierzu ausführlich Thomas, Performanceindex, S. 276 f.

¹⁶ Für Kroatien basiert die Analyse auf dem Rechtsstand 31.12.2000, siehe zur Begründung ausführlich Kapitel 3.5.1.

matisiert gegenübergestellt und abschließend beurteilt werden. Durch die weiterführende Frage nach dem Ausmaß der Wertveränderung der quantitativen Zielgröße Endvermögen in Abhängigkeit von der schrittweisen Änderung der zu analysierenden Modellvariablen wird im Ergebnis deren genereller Einfluss auf die Stabilität der Zielgröße Endvermögen verdeutlicht: Mit dem Kriterium der Steuerbeständigkeit der Gestaltungsfaktoren wird ein Untersuchungsinstrument zur messbaren Dispositionsbezogenheit von Steuerwirkungen geschaffen.

Das Analysemodell soll durch Aufdecken der Grund-Folge-Beziehungen Kenntnisse vermitteln, die zum einen vom Entscheidungsträger für Steuerplanungszwecke genutzt werden; er beurteilt die Untersuchungsergebnisse der Steuerbelastungsrechnungen, i. S. v. fundiertem Wissen über die Konsequenzen verschiedener Handlungsalternativen, nach den der Unternehmensbetätigung zugrundeliegenden Zielsetzungen, insbesondere dem Rentabilitätsstreben, und kann Rückschlüsse auf die steuerliche Standortattraktivität der in den Vergleich einbezogenen Länder ziehen. Zum anderen dienen die Erkenntnisse zur Durchleuchtung der deutschen Immobiliensteuernormen im Hinblick auf zu entwickelnde Gestaltungsvorschläge, wobei die Beurteilung der Analyseergebnisse hierbei an der Wahrung der Besteuerungsprinzipien¹⁷ zu messen ist.¹⁸

1.2 Gang der Untersuchung

Ausgehend von der gestellten Zielsetzung werden im Grundlagenteil, dem Kapitel 2, zunächst die der Untersuchung immanenten Begriffe Immobiliensteuern, Steuerbelastung und Steuerbelastungsvergleich definiert, um im Anschluss die an einen aussagekräftigen Steuerbelastungsvergleich zu stellenden Anforderungen aufzulisten. Im Hinblick auf diese Anforderungen ist nach Betrachtung verschiedener methodischer Ansätze, die im Rahmen der betriebswirtschaftli-

¹⁷ Zu den modernen Besteuerungsprinzipien, wie sie bei der Ausgestaltung eines Steuersystems zu beachten sind, zählen die ethisch-sozialen Grundsätze, insbesondere das Gerechtigkeitspostulat, die fiskalisch-budgetären Grundsätze, die wirtschaftspolitischen Anforderungen (einschließlich ökonomische Effizienz) sowie die steuertechnischen Anforderungen wie Praktikabilität und Transparenz. Vgl. hierzu u. a. Lang, Steuergesetzgebung, S. 89 - 94; Tipke/ Lang, Steuerrecht, S. 199 - 204; Schneider, Steuerbilanzen, S. 13 - 16.

¹⁸ So auch Schreiber, Unternehmensbesteuerung, S. 78.

chen Forschung entwickelt wurden, eine geeignete Methode zur Ermittlung und zur Messung von möglichen Wettbewerbswirkungen der länderspezifischen Immobiliensteuerrechtsnormen auszuwählen, konkret darzustellen und auf den Untersuchungszweck auszurichten.

Der dritte Teil der Arbeit beinhaltet eine ausführliche qualitative Analyse der immobilienpezifischen Steuerrechtsvorschriften in den fünf Untersuchungsländern Deutschland, Niederlande, Großbritannien, Schweden und Kroatien. Durch die Anzahl der zu betrachtenden Steuersysteme und deren komplexen Immobiliensteuern bedingt, werden alle Länder in Reihe, um auch die Interdependenzen einzelner Steuerarten innerhalb des betrachteten Systems besser aufzeigen zu können, und nach dem gleichen Muster, zum Zwecke der Übersichtlichkeit, analysiert. Nach einer einleitenden steuerpolitischen Charakterisierung jedes Landes, erfolgt die systematische Untersuchung der Besteuerung von Gewerbeimmobilien, beginnend mit der detaillierten steuerlichen Betrachtung des Immobilienerwerbs, daran anschließend der steuerlichen Erfassung während der Nutzungsphase und mit der differenzierten Darstellung steuerlicher Folgen von Immobilienveräußerungen endend. Jeder mögliche Steuerzugriff auf die Immobilie wird qualitativ erfasst.

Im vierten Kapitel werden die durch die Besteuerung ausgelösten Belastungen anhand einer Modellimmobilie jeweils für alle ausgewählten Länder quantifiziert. Dafür sind zunächst die anzuwendenden Untersuchungstechniken vorzustellen und deren Eignung zu begründen. Des weiteren ist das Analysemodell zu konkretisieren, indem die der Modellimmobilie zugrundeliegenden Basisdaten und Prämissen erläutert werden. Zum Zwecke der Vergleichbarkeit der länderspezifischen Steuerbelastungen muss die Untersuchungseinheit identisch sein. Dem Vergleich wird deshalb eine typische Bürobestandsimmobilie zugrundegelegt, die aus den, im Bestand der DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH befindlichen Objekten mittleren Investitionsvolumens nach vorgegebenen Merkmalen herausgefiltert wurde. Auf den Erkenntnissen der qualitativen Analyse fußend, sind in einem weiteren Schritt die immobiliensteuerlichen Einflussfaktoren zu kennzeichnen, die für die Höhe der Steuerbelastung bedeutsam sind und die die herausgearbeiteten Rechtsnormenunterschiede klar aufzeigen. Die

kombinatorische Variation dieser Einflussfaktoren jeweils auf Länderebene führt zu den einzelnen, im Rahmen der quantitativen Analyse letztlich zu untersuchenden Alternativfällen. Nach Durchführung von computergestützten Berechnungen pro länderspezifischem Alternativfall werden abschließend deren Resultate, wie im dritten Kapitel abschnittsweise für jedes Untersuchungsland, detailliert ausgewertet.

Kapitel 5 dient der abschließenden Beurteilung der in den untersuchten Ländern angewandten Immobiliensteuernormen, indem die Ergebnisse der, sich gegenseitig bedingenden, qualitativen und quantitativen Analyse, einerseits auf Steuersystemebene, andererseits auf Steuerartenebene, systematisiert und übersichtsmäßig zusammengefasst werden. Exkursartig wird anschließend geklärt, ob die herausgearbeiteten Belastungsunterschiede in absehbarer Zeit im Zuge eines dynamischen steuerlichen Angleichungsprozesses auf EU-Ebene abgebaut sein werden. Die gewonnenen Erkenntnisse münden in Empfehlungen an den deutschen Gesetzgeber.

Das sechste Kapitel schließt die Arbeit mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und Aussagen sowie einem kurzen Ausblick ab.

2 Definitiorische und konzeptionelle Grundlagen

2.1 Begriffsbestimmungen

2.1.1 Immobiliensteuern

Die Besteuerung von bebautem und unbebautem Grund und Boden gehört zu den ältesten Steuerformen.¹⁹ Schon während der griechischen Antike und darauf im Römischen Reich wurde das Vermögen, das vornehmlich aus Grundbesitz bestand, besteuert.²⁰ Auch im Byzantinischen Reich in den Jahren 600 bis 1450 n. Chr. war vermutlich die Grund- und Bodenertragsteuer²¹ die Haupteinkommensquelle der Machthaber.²² Die Prädestination eines Grundstücks (i. S. v. Grund und Boden mit und ohne Bebauung) als Objekt des Steuerzugriffs lässt sich leicht mit dessen Wesenseigenschaften erklären: Sichtbarkeit des steuerlichen Gegenstands, absolute Immobilität, physische Nichtabnutzbarkeit von Grund und Boden als eines Teils der Erdoberfläche und dessen damit einhergehende unbegrenzte Nutzungsdauer²³ sowie eine relative Wertbeständigkeit schaffen aus einem Grundstück eine ideale, immerwährende Steuerquelle.

Im Verlauf der Geschichte trat neben die Grund(stück-)steuer als substanz- und ertragsbezogene Objektsteuer ein System aus direkten und indirekten Steuern²⁴ (Gewerbe-, Umsatz-, Erbschaft-, Kopf- und spezielle Verbrauchsteuern), wobei im Mittelalter und zu Beginn der Neuzeit insbesondere die indirekten Steuern dominierten. Erst am Ende des 19. Jahrhunderts bildete sich die Ein-

¹⁹ Vgl. Schomburg, *Steuergeschichte*, S. 135.

²⁰ Vgl. Meier, *Athen*, S. 28 f.; Baatz, *Rom*, S. 46.

²¹ Die Ertragsfähigkeit der Landwirtschaft als Haupteinkommensquelle wurde besteuert. Vgl. auch Bringmann, *Steuern*, S. 54.

²² Vgl. Schomburg, *Steuergeschichte*, S. 135.

²³ Bei Gebäuden zählt deren Merkmal der langfristigen Nutzbarkeit.

²⁴ Direkte Steuern sind solche, bei denen der rechtliche Steuerschuldner und der wirtschaftliche Steuerträger identisch sind (z. B. Einkommen- sowie Erbschaft- und Schenkungsteuer). Fallen die Personen auseinander, handelt es sich um indirekte Steuern (z. B. Umsatzsteuer, spezielle Verbrauchsteuern wie Mineralölsteuer). Vgl. hierzu z. B. Tipke/ Lang, *Steuerrecht*, S. 205.

kommensteuer als Haupteinnahmequelle in den meisten europäischen Staaten heraus.²⁵

Die „hochentwickelten Steuerstaaten mit etablierten Steuerrechtsordnungen“²⁶, deren Prinzipien sich also im vorletzten Jahrhundert herausgebildet haben, kennen eine Vielzahl von Steuern, deren Erhebung an die verschiedensten Tatbestände anknüpft.

Unter dem Begriff der Steuern sind Abgaben i. S. v. Geldleistungen an den Staat und Gebietskörperschaften zu fassen, denen keine bestimmten Gegenleistungen an den Abgabepflichtigen gegenüberstehen²⁷ und die zur Erzielung von Einnahmen des öffentlich-rechtlichen Gemeinwesens dienen.²⁸ Die Steuergesetzgebung kann jedoch auch zur Durchsetzung sozial- und wirtschaftspolitischer, also nichtfiskalischer Ziele verwandt werden.²⁹ Dieser Lenkungscharakter der Steuern ist in der deutschen Steuerrechtsordnung gesetzlich fixiert, indem die Erzielung von Einnahmen auch Nebenzweck sein kann.³⁰ Die Besteuerung knüpft an die Erzielung von Einkünften, die Existenz eines Vermögensbestandes oder an einen Güter- und Leistungsverkehr. Betriebswirtschaftlich sind Steuern immer ergebniswirksame Belastungsfaktoren, die die Dispositionsfreiheit des Entscheidungsträgers durch Liquiditätsabzug einschränken.³¹

Grundstücke,³² im folgenden auch Immobilien, Liegenschaften, Grundbesitz

²⁵ Vgl. Neumark, Einkommensteuer, S. 232 - 244.

²⁶ Lang, Steuergesetzgebung, S. 143.

²⁷ Die Steuern sind von den Verwaltungsabgaben zu unterscheiden, die in Form von Beiträgen, als Entgelt für angebotene öffentliche Leistungen unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme (etwa Straßenanliegerbeiträge), und Gebühren, als Entgelt für tatsächlich in Anspruch genommene öffentliche Leistungen (also z. B. Müllabfuhrgebühren, Kanalbenutzungsgebühren, Straßenreinigungskosten o. ä.), entsprechend dem Äquivalenzprinzip erhoben werden. Vgl. hierzu Schaeberle/ Utech, Steuerlexikon, Stichwort Steuer.

²⁸ § 3 Abs. 1 AO.

²⁹ Als Mittel der steuerlichen Wirtschaftslenkung, insbesondere in jüngerer Zeit, sind zu nennen: Sonderabschreibungen gem. FördergebotsG, steuerfreie Rücklagen gem. § 6b EStG, Zulagen gem. InvZulG 1999.

³⁰ § 3 Abs. 1 S. 1 2. Hs. AO. Vgl. Tipke/ Lang, Steuerrecht, S. 48 f.

³¹ Vgl. Wacker, Steuern, S. 677; Schneider, Investition, S. 176.

³² Zum allgemeinen Grundstücksbegriff im zivilrechtlichen und ökonomischen Sinne vgl. ausführlich Bone-Winkel, Immobilienfonds, S. 20 - 26; Thomas, Performanceindex, S. 18 - 22; Schäfers, Unternehmensimmobilien, S. 15 f.

oder Grundvermögen genannt, können sowohl konsumtiv für Wohn- und Freizeit Zwecke als auch investiv zur direkten unternehmerischen Eigennutzung oder durch Vermietung, wobei der Mieter die Immobilie wiederum konsumtiv oder investiv nutzen kann, verwendet werden. Zur Eingrenzung des Begriffes Gewerbeimmobilie wird in der vorliegenden Arbeit nur die investive Verwendung von Grundstücken betrachtet. Des weiteren werden unter gewerblichen Immobilien nur solche Objekte erfasst, die nicht bzw. nur in geringem Maße³³ Wohnzwecken dienen.³⁴

Die Verkettung der erläuterten Termini führt zum Begriff der Immobiliensteuern, der entsprechend der Zielsetzung der anstehenden Analyse zur Abgrenzung der im folgenden zu betrachtenden Steuerarten dient. Er ist also ähnlich wie die Vokabel Umweltsteuern ein der Systematisierung dienender Überbegriff. Unter Immobiliensteuern³⁵ sind alle Steuern zu verstehen, die entweder direkt oder indirekt³⁶ an das Grundstück als steuerbares Wirtschaftsgut anknüpfen. Unter dem Begriff soll damit jeder Steuerzugriff auf die Immobilie erfasst werden.

Bei den direkten Immobiliensteuern ist der Steuergegenstand, d. h. der Tatbestand der steuerlich erfasst werden soll,³⁷ entweder die Immobilie selbst (als ruhendes Vermögen bzw. als Teil des steuerpflichtigen Gesamtvermögens) oder ein Rechtsvorgang im Rahmen eines Wirtschaftsverkehrs, der unmittelbar bzw. mittelbar eine Immobilie zum Gegenstand hat und dessen Steuerbemes-

³³ Gem. § 75 Abs. 3 BewG sind Grundstücke, die zu mehr als 80 %, berechnet nach der Jahresrohmiete entsprechend dem BewG, eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, nach bewertungs-/ steuerrechtlichem Sprachgebrauch Geschäftsgrundstücke; im Umkehrschluss an das deutsche Einkommensteuerrecht ist ein Gebäude schon dann als Gewerbeimmobilie zu bezeichnen, wenn es nicht überwiegend zum Wohnen genutzt wird: Ein Objekt dient dann überwiegend zu Wohnzwecken, wenn das Verhältnis der Wohnflächen zu den übrigen Flächen (Gewerbeflächen und Funktionsflächen) 66 2/3 % übersteigt (§ 7b Abs. 1 EStG). Die Flächenberechnung erfolgt nach sinngemäßer Anwendung der §§ 43, 44 II. BV (BFH-Urteil vom 9.9.1980, BStBl. 1981 II, S. 258 - 260).

³⁴ Vgl. ausführlich zum Begriff der Gewerbeimmobilie Ropeter, Investitionsanalyse, S. 69 - 71.

³⁵ Die Steuern lassen sich nach unterschiedlichen rechtlichen (z. B. in direkte/ indirekte Steuern oder Verkehr- und Besitzsteuern), wirtschaftlichen (z. B. Produktionsfaktorsteuern, Betriebsleistungsteuern, Ertragsteuern) und statistischen Gesichtspunkten (z. B. nach der Steuerhoheit) einteilen. Vgl. u. a. Wöhe, Steuern, S. 19 - 25.

³⁶ Die Verwendung der Vokabeln direkt/ indirekt steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit der Einteilung von Steuern in direkte und indirekte Steuern (zu deren Definition siehe Fn. 24).

³⁷ Vgl. Wöhe, Steuern, S. 8.

sungsgrundlage³⁸ vom Wert dieser Immobilie bestimmt wird. Für die Entstehung der direkten Immobiliensteuern ist die Erfolgserzielung aus der Immobilie durch deren Nutzung oder Verwertung, abgesehen von der ertragsteuerlichen Erfassung von Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien, ohne Bedeutung.

Indirekte Immobiliensteuern betrachten nicht die Immobilie als Steuerobjekt oder verwenden etwa den Immobilienwert als steuerliche Bemessungsgrundlage, sondern sie beziehen sich auf das wirtschaftliche Ergebnis der Immobilien-nutzung in einer Periode.

Bei Betrachtung der in den Vergleich einzubeziehenden Steuersysteme ergibt sich, dass nach den genannten Kriterien für Immobiliensteuern die in Tabelle 1 dargestellten Steuerarten mit ihren gegenseitigen Abhängigkeiten zu analysieren sind; zur Systematisierung wurden die Steuerarten den einzelnen Phasen im Lebenszyklus einer Immobilie³⁹ zugeordnet.

Jede Steuerart hat ihre eigene Bemessungsgrundlage. Insbesondere bei den direkten Immobiliensteuern hängt die Bemessungsgrundlage in starkem Maße vom zugrundeliegenden steuerlichen Bewertungsverfahren ab. Sowohl für Zwecke der direkten Immobilienbesteuerung als auch für Zwecke der Ergebnisbesteuerung gelten in Deutschland, den Niederlanden, Großbritannien, Schweden und Kroatien jeweils spezielle Bewertungsvorschriften und damit verbunden länderspezifische steuerrechtliche Begriffsbestimmungen vom Grundstück und dessen Bestandteilen. Auch sind Unterscheidungen nach Grundstücksarten und Abgrenzungsfragen bezüglich bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Differenzierungen hinsichtlich der steuerlichen Vermögenszuordnung von Immobilien vorzunehmen. Diese Problemkreise werden im Rahmen der qualitativen Analyse auf Länderebene für alle existierenden Immobiliensteuern dargestellt.

³⁸ Steuerliche Bemessungsgrundlage ist die Größe, die den Steuergegenstand quantifiziert und an der sich die Höhe der Steuerschuld konkret ausrichtet. Vgl. hierzu z. B. Schneider, *Investition*, S. 174.

³⁹ Zum Begriff des Lebenszyklusses von Immobilien und dessen Phasen vgl. insbesondere Isenhöfer/ Vöth, *Lebenszyklus*, S. 143 - 146.

	Immobilienlebenszyklus		
	Erwerb	Bestands-/ Nutzungsphase	Veräußerung
Direkte Immobiliensteuern	Grunderwerbsteuer ¹ Erbschaft- und Schenkungssteuer ¹ Gesellschaftsteuer ²	Grundsteuer ³ Vermögensteuer ⁴	Einkommensteuer ¹ Körperschaftsteuer/ Gewinnsteuer ⁶ Gewerbsteuer ⁷ Solidaritätszuschlag ⁷ Kirchensteuer ⁷
	Umsatzsteuer ⁵		
Indirekte Immobiliensteuern		Einkommensteuer ¹ Körperschaftsteuer/ Gewinnsteuer ⁶ Gewerbsteuer ⁷ Solidaritätszuschlag ⁷ Kirchensteuer ⁷	

¹ Alle betrachteten Länder.
² Niederlande.
³ Alle betrachteten Länder mit Ausnahme Kroatiens.
⁴ Schweden.
⁵ Alle betrachteten Länder, sofern (wenn nicht bereits Umsatzsteuerpflicht herrscht) eine Option erfolgt, mit Ausnahme Schwedens beim Immobilienerwerb.
⁶ Alle betrachteten Länder, wobei in Kroatien anstelle der Körperschaft- eine Gewinnsteuer erhoben wird.
⁷ Deutschland, wobei die Kirchensteuerpflicht die Mitgliedschaft in einer als Körperschaft des öffentlichen Rechts anerkannten Religionsgemeinschaft voraussetzt.

Tabelle 1: Immobiliensteuern in Deutschland, den Niederlanden, Großbritannien, Schweden und Kroatien^{40, 41}

2.1.2 Steuerbelastung

Entsprechend der Rechtsdefinition von Steuern verursacht jede Steuerzahlung beim Steuerpflichtigen einen finanziellen Verzicht, nach finanzwissenschaftlichem Sprachgebrauch einen sogenannten Nutzenentgang. Steuerzahlungen wirken negativ auf das Erreichen finanzieller Zielgrößen des Entscheidungsträ-

⁴⁰ Rechtsstand 1.1.2001.

⁴¹ Eine lebenszyklusorientierte Gliederung der Steuerarten findet sich auch bei Ropeter, Investitionsanalyse, S. 260.

gers, ob durch Kürzung der Bruttoerträge bzw. der Vermögenssubstanz oder durch Reduzierung des Konsumbudgets. Sie schränken somit auch die Entscheidungsfreiheit des Wirtschaftenden durch Liquiditätsentzug ein und werden deshalb als „Steuerbelastung“ des Steuerzahlers, desjenigen der eine Steuer an den Fiskus abführt, verstanden.⁴² Unter dem Begriff Steuerbelastung oder auch Steuerlast werden hier alle vom Steuerzahler gezahlten bzw. zu zahlenden Steuern erfasst, unabhängig, ob der Markt eine Überwälzung zulässt oder nicht.^{43, 44, 45}

Bei der Belastungsmessung ist zwischen nominaler (rechtlicher) und effektiver (wirtschaftlicher) Steuerbelastung des Wirtschaftssubjekts zu differenzieren. Wesensmerkmal der nominalen Steuerbelastung ist, dass die Steuerzahlungen zu einer steuerrechtlich definierten Maßgröße in Relation gesetzt werden, wie z. B. zum zu versteuernden Einkommen. Im Gegensatz hierzu ist die effektive Steuerbelastung gekennzeichnet durch das Inbeziehungsetzen der Steuerzahlungen zu einer finanziellen Maßgröße, einer betriebswirtschaftlich definierten Zielgröße, wie z. B. dem ökonomischen Gewinn.⁴⁶

Des weiteren sind bei der Messung der effektiven Steuerbelastung eines Steuerzahlers verschiedene Verhältniszahlen zu unterscheiden: Die Gesamtsteuer-

⁴² Vgl. Schneider, Investition, S. 176.

⁴³ Vgl. Esser, Methoden, S. 9; Pütz, Besteuerung, S. 6.

⁴⁴ Aus finanzwissenschaftlicher Sicht wird hier die formale Steuerinzidenz betrachtet. Die effektive Inzidenz dagegen bezieht sich auf den Steuerträger, denjenigen der nach Marktanpassungen/ Überwälzungsmechanismen letztlich und tatsächlich durch die Steuer belastet ist. Hierzu vgl. z. B. Zeitel, Steuerlast, S. 9; Blankart, Finanzen, S. 332.

⁴⁵ Im Zusammenhang mit dem Begriff Steuerbelastung wird auch gelegentlich der Begriff steuerähnliche Belastung genutzt. Dazu sind vor allem neben Gebühren Sozialversicherungsbeiträge zu zählen, deren Belastungswirkungen insbesondere bei Staaten mit eigenständigen Sozialversicherungssystemen ins Gewicht fallen und somit zu berücksichtigen sind. Aufgrund der länderspezifischen Beitragserhebung, ob als separate Sozialversicherungsabgaben (z. B. in Deutschland), in den allgemeinen Einkommensteuertarif integriert (z. B. in den Niederlanden, siehe hierzu Kapitel 3.2.3.3.2) oder generell aus Steuermitteln finanzierte Sozialversicherungsbeiträge (z. B. in Dänemark), sind die Berechnungen der Steuerbelastung und der Sozialversicherungsbelastung getrennt durchzuführen. Hierzu vgl. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 44; Bundesministerium der Finanzen, Steuerbelastung, S. 18; Esser, Belastungsvergleiche, S. 13 - 16.

⁴⁶ Vgl. Schneider, Investition, S. 181; Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 113 f.

belastung⁴⁷ oder auch Durchschnittssteuerbelastung⁴⁸ bezieht sämtliche Steuerzahlungen eines Investors auf eine ökonomische Zielgröße, womit die steuerlichen Verteilungsfolgen aufgedeckt werden. Die Grenzsteuerbelastung stellt die Relation zwischen der mit einer Investition zusätzlich verbundenen Steuerzahlung und einer Maßgröße des Handelns dar. Sie zeigt also die steuerliche Belastung dieser einzelnen Handlungsmöglichkeit auf.⁴⁹

Voraussetzung für eine genaue Berechnung der Steuerzahlungen und damit für eine exakte Messung der Steuerbelastung⁵⁰ ist, alle Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Steuerarten wie auch zwischen den Steuerarten und den Wirtschaftsdaten, auf denen die steuerlichen Ermittlungen aufbauen, sachgerecht abzubilden. Deshalb gilt es, eine geeignete Methode der Investitionsrechnung und eine passende Technik zur Berechnung der Steuerzahlungen zu bestimmen. Alternative investitionsrechnerische Verfahren stellen beispielsweise die neoklassische, auf der Grenznutzentheorie aufgebaute Kapitalwertmethode als gesamtwirtschaftliches Investitionsmodell zur Messung sogenannter *Effective Tax Rates*⁵¹ und die Vermögensendwertmethode in der endwertorientierten Ausprägung in Form des Endvermögens als ökonomische Zielgröße zur Ermittlung der Gesamtbelastung⁵² dar. Die Auswahl des zweckmäßigsten Verfahrens hängt von der Zielsetzung der jeweiligen Steuerbelastungsmessung ab: Soll gemessen werden inwieweit sich die Rangfolge konkurrierender Handlungsalternativen aufgrund der Struktur des Steuersystems ändert, so ist das Modell effektiver Grenzsteuersätze zu bevorzugen. Ist nach möglichst konkre-

⁴⁷ Begriffsverwendung z. B. bei Jacobs/ Spengel, *European Tax Analyser*.

⁴⁸ Begriffsverwendung z. B. bei Schneider, *Investition*.

⁴⁹ Vgl. Schneider, *Investition*, S. 195; Jacobs/ Spengel, *European Tax Analyser*, S. 151 f.

⁵⁰ Im folgenden ist unter dem Begriff Steuerbelastung bzw. Steuerlast immer die effektive Steuerbelastung zu verstehen.

⁵¹ Vgl. King/ Fullerton, *Taxation*: In der vorgelegten Studie wird eine im Rahmen eines Kapitalmarktgleichgewichtsmodells auf effektiven Grenzsteuerbelastungen aufgebaute Steuerwirkungsanalyse präsentiert, die die jeweiligen nationalen Steuerbelastungen Deutschlands, Großbritanniens, der USA und Schwedens vergleicht, indem über *Effective Tax Rates* die durch die jeweiligen Steuersysteme hervorgerufenen Spar- und Investitionsanreize gemessen werden. Vgl. auch Snoy, *Investment Income*. Zur Anwendung bei Steuerbelastungsmessungen vgl. des weiteren z. B. Jorgenson/ Landau, *Tax Reform*; Claassen, *Steuerbelastung*.

⁵² Siehe Kapitel 2.3.1. Zur Anwendung bei Steuerbelastungsmessungen vgl. beispielsweise Künne, *Steuerbelastung*; Jacobs/ Spengel, *European Tax Analyser*; Pütz, *Besteuerung*; Smith, *Analyse*.

ten Hinweisen über die Steuerbelastungen in ihrem gesamten Ausmaß bezogen auf ein Wirtschaftssubjekt und deren Folgen auf einzelwirtschaftliche Dispositionen in Abhängigkeit von steuerlichen Gestaltungsvarianten, betrieblichen Besonderheiten sowie verschiedenen Marktverhältnissen wie in der vorliegenden Arbeit gefragt, dann sind Endwertmodelle als vorteilhaft einzustufen.⁵³ Bei der Berechnung der Steuerzahlungen stehen sowohl die Teilsteuererechnung⁵⁴ als auch die kasuistische Veranlagungssimulation⁵⁵ als Methoden zur Verfügung.⁵⁶

2.1.3 Steuerbelastungsvergleich

Unter dem Begriff Steuerbelastungsvergleich ist i. w. S. das Untersuchen der Steuerbelastung verschiedener Steuersubjekte, -objekte, Planungshorizonte oder generell steuerbelastungsrelevanter Gegebenheiten zu verstehen.⁵⁷

Steuerbelastungsvergleiche innerhalb eines gemeinsamen Marktes, wie der der EU, können Wettbewerbsverzerrungen, die außerhalb der natürlichen Standort- und Marktbedingungen durch behördliche Eingriffe verursacht werden, offenlegen.⁵⁸ Die gegenwärtige oder zukünftige Steuerlast realisierter oder in Planung befindlicher Sachverhalte wird, meist in quantifizierter Form, dargestellt. Steuerbelastungsvergleiche stellen die Auswirkungen der Besteuerung unter ökonomischen Gesichtspunkten gegenüber, bringen entscheidungsrelevante Informationen über steuerliche Umweltsituationen und ermöglichen Reduktions-, Vermeidungs- und Ersparniseffekte.⁵⁹

Ein aus einem methodisch fundierten Steuerbelastungsvergleich hervorgegan-

⁵³ Vgl. z. B. Schulte, Investition, S. 140; Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 153.

⁵⁴ Vgl. grundsätzlich Rose, Steuerlehre, S. 38 - 43; kritisch Schreiber, Unternehmensbesteuerung, S. 17 - 32.

⁵⁵ Siehe Kapitel 2.3.1.

⁵⁶ Zur Begründung der ausgewählten Analysetechniken siehe Kapitel 4.2.1.

⁵⁷ Vgl. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 14.

⁵⁸ Vgl. Esser, Methoden, S. 9.

⁵⁹ Vgl. Aprath, Steuerbelastungsvergleiche, Sp. 5118; Koschmieder, Steuerbelastungsvergleich, S. 652 f.

genes, belastbares Datenmaterial ist Voraussetzung für eine Klarheit schaffende Steuerwirkungsanalyse. Als Ergebnis bietet sich ein nützliches Instrumentarium für die betriebliche Steuerplanung und eine argumentative Basis für eine aufgeklärte Steuerpolitik. Bei der bisherigen Positionsbestimmung des deutschen Steuersystems im internationalen Vergleich stand insbesondere die Besteuerung der inländischen Kapitalgesellschaften als Untersuchungsobjekt und die steuerliche Belastung internationaler Investitionen im Zentrum der wissenschaftlichen Forschungsarbeit⁶⁰ und auch des politischen Interesses⁶¹. In dieser Arbeit richtet sich nun eine gleiche Aufmerksamkeit und Absicht auf den Betrachtungsgegenstand der Immobilienökonomie.⁶²

2.2 Anforderungen an Steuerbelastungsvergleiche und deren Methoden

2.2.1 Anforderungen

Bevor die verschiedenen methodischen Ansätze für Steuerbelastungsvergleiche dargestellt werden und die für den hier durchzuführenden Vergleich problemadäquate Methode bestimmt wird, sind die Anforderungen zu formulieren, die insbesondere an quantitative zwischenstaatliche Steuerbelastungsvergleiche zu stellen sind.

- (1) Um die durch die verschiedenen nationalen Steuersysteme induzierten Belastungsunterschiede isoliert darstellen zu können, d. h. eine Vergleichbarkeit der Steuerbelastungen ermöglichen zu können, müssen die Untersu-

⁶⁰ Beleg hierfür ist eine Vielzahl an umfangreichen Veröffentlichungen, von denen beispielhaft an dieser Stelle genannt seien: Claassen, Steuerbelastung, Meyer, Simulation; Pütz, Besteuerung; Künne, Steuerbelastung; Leibfritz/ Parsche, Steuerbelastung; Jacobs/ Spengel, Tax Burden.

⁶¹ Vgl. z. B. vom niederländischen Finanzministerium veröffentlichte Studien der beiden internationalen Beratungsunternehmen Price Waterhouse Coopers („Study of Potential of Effective Corporate Tax Rates in Europe“) und Baker & McKenzie, letztere in Zusammenarbeit mit dem „Lehrstuhl und Seminar für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, Treuhandwesen und Betriebswirtschaftliche Steuerlehre II“ der Universität Mannheim („Survey of the Effective Tax Burden in the European Union“): Dutch Ministry of Finance, Tax Competition; Bundesministerium der Finanzen, Steuerbelastung.

⁶² Zur Charakterisierung des Fachgebietes Immobilienökonomie vgl. insbesondere Schulte, Immobilienökonomie, S. 37 f.

chungseinheiten identisch sein (Forderung nach Gleichförmigkeit der Vergleichsobjekte⁶³).⁶⁴

- (2) Quantitativ aussagefähige Steuerbelastungsvergleiche werden aufgrund des Komplexitätsgrades der Wirklichkeit über Modellrechnungen vollzogen. Um aus ihnen möglichst allgemeingültige Aussagen zu gewinnen, ist der Aufbau des Modells flexibel zu gestalten und, darauf basierend, möglichst wirklichkeitsnah.⁶⁵
- (3) Die Forderung nach Vollständigkeit des Steuerbelastungsvergleichs ist gleich zweifach zu stellen. Einerseits sind in den Berechnungen alle entscheidungsrelevanten, also alle durch die betrachteten Handlungsalternativen berührten Steuern und auch deren Vorschriften zur Ermittlung der jeweiligen Bemessungsgrundlagen exakt⁶⁶ zu berücksichtigen.⁶⁷ Andererseits muss die betrachtete Untersuchungseinheit abgegrenzt werden. Die einzelnen Belastungsebenen des Analyseobjekts sind entsprechend der Zielsetzung der Untersuchung einzubeziehen und ihre Wechselwirkungen sind aufzudecken.⁶⁸
- (4) Der Anfall von Steuerzahlungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten ist durch eine mehrperiodische Untersuchung zu erfassen. Neben Steuereffekten sind so auch resultierende Zins- und Liquiditätseffekte darstellbar.⁶⁹

⁶³ Vgl. Wysocki, Theorie und Praxis, S. 36 f.

⁶⁴ Vgl. Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, S. 137; Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 65; Zu Einwendungen und deren Widerlegungen siehe beispielhaft Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 107 f.

⁶⁵ Vgl. auch Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, S. 137; Schneider, Investition, S. 192. Zur Problematik des Ausmaßes der Ähnlichkeit zwischen Original und Modell vgl. Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 109 f.

⁶⁶ Exaktheit im Sinne von Genauigkeit wird insbesondere durch den Einsatz von EDV-gestützten Vergleichen erreicht. Ausführlich hierzu vgl. Kaefer, Steuerbelastungsanalysen, S. 26; Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 114 f.

⁶⁷ Zur Problematik der Erfassung von Subventionen und Sozialabgaben vgl. ausführlich Esser, Belastungsvergleiche, S. 13; Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 111 f.

⁶⁸ Vgl. z. B. Smith, Analyse, S. 7; Claassen, Steuerbelastung, S. 34 f.; Pütz, Besteuerung, S. 10.

⁶⁹ Vgl. Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 113; Scheffler, Grenzüberschreitendes Leasing, S. 491.

(5) Werden die ermittelten Steuerzahlungen zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit zu einer Maßgröße in Beziehung gesetzt, muss bei deren Bestimmung beachtet werden, dass sie nicht durch steuerrechtliche Vorschriften zu ermitteln ist⁷⁰ bzw. davon berührt wird. Als Beurteilungsmaßstab allgemein anerkannt sind finanzielle Zielgrößen.⁷¹

2.2.2 Methoden

Um mögliche Wettbewerbswirkungen der länderspezifischen immobiliensteuerlichen Rechtsvorschriften und deren jeweiliger Anwendung zu ermitteln, muss eine geeignete Methode zur Durchführung eines zwischenstaatlichen Belastungsvergleichs als Basis für die weitere Untersuchung bestimmt werden.⁷² Ausschlaggebend für die Wahl der Vergleichsmethode ist grundsätzlich die konkrete ökonomische Entscheidungssituation.⁷³

Die Vergleichsmethoden, die die Betriebswirtschaftslehre und ihr nahestehende Wissenschaften in den letzten Jahrzehnten entwickelt bzw. weiterentwickelt haben, dienen insbesondere zur Ermittlung der Steuerbelastung von Unternehmen. Daher müssen die nachfolgend dargestellten Analyseverfahren auf die vorzunehmenden Untersuchungen transponiert werden.

Das bei Belastungsvergleichen zugrundegelegte Datenmaterial kann aus Finanzstatistiken⁷⁴ gewonnen oder empirisch ermittelt werden; auch als typisch unterstellte fiktive Tatbestände können Datenbasis sein.⁷⁵ Daneben können

⁷⁰ Die steuerrechtlichen Größen Gewinn und Einkommen werden international z. B. uneinheitlich definiert.

⁷¹ Vgl. King/ Fullerton, Taxation, S. 7 - 9; Schneider, Hochsteuerland, S. 541; Claassen, Steuerbelastung, S. 27 - 30; Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 114.

⁷² Vgl. Zeitel, Steuerlast, S. 12 f.; Esser, Methoden, S. 13 - 15; Esser, Last- und Strukturunterschiede, S. 6.

⁷³ Vgl. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 196.

⁷⁴ Probleme bereiten bei zwischenstaatlichen Vergleichen auf Basis von Finanzstatistiken die Unterschiede bezüglich Datenerhebung, -erfassung und -aggregation sowie deren Kontinuität in den einzelnen Ländern.

⁷⁵ Vgl. Neumark, Finanz- und Steuerbelastungsvergleich, S. 654 f.; Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, S. 131.

auch Rechtsvorschriften als solche vergleichend analysiert werden, wie z. B. steuerliche Immobilienbewertungsverfahren.⁷⁶

Die Untersuchungsmethoden für internationale Steuerbelastungsvergleiche⁷⁷ lassen sich in zwei Kategorien einteilen: gesamtwirtschaftliche und einzelwirtschaftliche Belastungsvergleiche.^{78, 79}

Unter gesamtwirtschaftlichen Belastungsvergleichen, auch als makroökonomische bezeichnet, wird primär der Vergleich der Wichtigkeit von Steuereinnahmen in Bezug zum Bruttosozialprodukt verstanden.⁸⁰ Nach den aktuellen Veröffentlichungen der OECD⁸¹ beträgt z. B. die volkswirtschaftliche Steuerquote in der Bundesrepublik Deutschland 37,2 %; sie liegt damit unter dem EU-Durchschnitt von 41,5 %. Die in der EU höchste Quote hat Schweden mit 51,9 %, die niedrigste Großbritannien mit 35,4 %. Diese Globalfeststellungen können für die vorliegende Untersuchung lediglich Indizcharakter besitzen.⁸² Fehlendes steuerstatistisches Zahlenmaterial schließt es aus, einzelne Immo-

⁷⁶ Vgl. Zeitel, Steuerlast, S. 14.

⁷⁷ Unter internationalen Steuerbelastungsvergleichen sind Vergleiche zu verstehen, die neben der Analyse von mindestens zwei nationalen Steuerrechtssystemen und/ oder von nationalem auch internationales Steuerrecht mit dem Ziel untersuchen, grenzüberschreitende Steuerbelastungen offenzulegen und in den Vergleich einzubeziehen. Vgl. hierzu Warneke, Internationale Betriebswirtschaftliche Steuerlehre, S. 699; Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 14 und S. 51.

⁷⁸ Vgl. Neumark, Finanz- und Steuerbelastungsvergleich, S. 656 - 658; Esser, Methoden, S. 14 - 16; Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, S. 131 f.; Anders Mennel, Vergleich, S. 540: Separierung von steuerstatistischen Belastungsvergleichen als dritte Gruppe.

⁷⁹ Anders z. B. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 60: Hier werden die Untersuchungsrichtungen in externe (aus unternehmensexterner Sicht) und interne (aus unternehmensinterner Sicht) Steuerbelastungsvergleiche differenziert. Zu den Analysetechniken der ersten Gruppe werden produkt- und unternehmensbezogene relative Steuerquoten und *Effective Tax Rates* nach King/ Fullerton bzw. Snoy gezählt; die zweite Gruppe umfaßt folgende Analysetechniken: Steuerrechtsnormenvergleiche, die kasuistische Veranlagungssimulation und die Teilsteuerverrechnung.

⁸⁰ Der Aussagegehalt dieses Vergleichs beschränkt sich generell auf die Widerspiegelung der nationalen Unterschiede bezüglich der Aufteilung des Bruttosozialprodukts zwischen privaten Wirtschaftseinheiten und öffentlichen Wirtschaften. Steuerprovozierte zwischenstaatliche Wettbewerbsverschiebungen lassen sich nicht aufdecken. Vgl. hierzu Neumark, Finanz- und Steuerbelastungsvergleich, S. 656.

⁸¹ Vgl. Kippenberg, OECD-Statistik 1999, S. 1*: lt. OECD-Ausgabe von 1999 mit Fortschreibung der Zahlen bis 1998.

⁸² Vgl. Esser, Methoden, S. 15; Zur mangelnden Aussagefähigkeit volkswirtschaftlicher Steuerquoten siehe beispielhaft Schneider, Investition, S. 184 f.

liensteuern zu einer übergeordneten Größe wie dem Bruttosozialprodukt in Beziehung zu setzen.

Sowohl die betriebswirtschaftliche Steuerwirkungslehre als auch die wertend-normative Steuerlehre gehen bei der Analyse von Steuerwirkungen von den einzelnen Wirtschaftssubjekten aus und nutzen somit vorzugsweise einzelwirtschaftliche Steuerbelastungsvergleiche. Zu diesen mikroökonomischen Belastungsvergleichen zählen Modellvergleiche anhand eines bestimmten abstrakten Betriebstyps (Sollmethode) und Belastungsrechnungen für einzelne Produkte oder Branchen (Istmethode).⁸³ Die letztgenannte Methode hat im Rahmen von Unternehmensvergleichen den Vorteil, dass man von repräsentativem Zahlenmaterial ausgehen kann, da die Unternehmen die Daten selbst liefern (Jahresabschlüsse, Geschäftsberichte, Börsenprospekte etc.).⁸⁴ Je nach Umfang der einbezogenen Steuerarten lassen sich wiederum partielle und globale Vergleiche unterscheiden, d. h. die Gegenüberstellungen können sich auf Einzelsteuern, Gruppen von Steuern oder auf das gesamte Steuersystem beziehen.⁸⁵

Um den Informationsbedürfnissen der weiteren Untersuchung und damit dem angestrebten Erkenntniszweck zu entsprechen, werden damit als Basismethoden des einzelwirtschaftlichen Steuerbelastungsvergleichs der partielle Rechtsnormenvergleich und der partielle Modellvergleich gewählt.

2.2.3 Qualitative und quantitative Grundlagenanalyse

2.2.3.1 Partieller Steuerrechtsnormenvergleich

Steuerrechtsnormenvergleiche sind verbale Darstellungen zur Beschreibung länderspezifischer Steuerrechtsnormen und deren Steuerbelastungswirkungen. Sie können dem steuerfachlich versierten Entscheidungsträger Hilfestellung bei

⁸³ Vgl. Mennel, Vergleich, S. 540; Esser, Last- und Strukturunterschiede, S. 7 f.

⁸⁴ Vgl. Esser, Methoden, S. 24 f.; anders z. B. Schneider, Investition, S. 192, der den Informationsgehalt veröffentlichter Jahresabschlüsse berechtigterweise infragestellt.

⁸⁵ Vgl. Neumark, Finanz- und Steuerbelastungsvergleich, S. 660; Nach Vorschlag von Neumark, sollen bei globalen Vergleichen auch Zwangsabgaben zur staatlichen Sozialversicherung (gesonderter Ausweis) berücksichtigt werden.

der Abschätzung künftiger Steuerwirkungen geben; im Besonderen, wenn notwendiges Zahlenmaterial zur Analyse der Handlungsalternativen nicht bzw. noch nicht vollständig zur Verfügung steht.⁸⁶

Vergleichsobjekte können Definitionen einzelner Steuerrechtsbegriffe wie Einkommen, Gewinn, Anschaffungs- und Herstellungskosten, die rechtlichen Gestaltungen einzelner Steuerarten (Bemessungsgrundlagen, Tarifnormen, Steuersätze etc.) und insbesondere bestimmte Verflechtungen von Steuerrechtsnormen wie hier die Rechtsnormenkomplexe der Immobiliensteuern ausgewählter Länder sein.

Der Vergleich dieser rechtlichen Gestaltungen lässt jedoch eine wirtschaftliche Wertung nicht zu, da das quantitative Gewicht voneinander abweichender Rechtsnormen nicht darstellbar ist.⁸⁷ Um dennoch eine quantitative Analyse zu ermöglichen, ist zuvor der Steuerrechtsnormenvergleich unabdingbar.⁸⁸ Nur wenn dieser detailliert und innerhalb des betrachteten Normenkomplexes umfassend durchgeführt worden ist, kann eine korrekte modellmäßige Abbildung der beziehungsreichen steuerrechtlichen Sachverhalte vorgenommen werden.

2.2.3.2 Partieller Modellvergleich

Der steuerrechtliche Modell- oder Typenvergleich fußt auf den Erkenntnissen des Rechtsnormenvergleichs, indem er dessen Ergebnisse quantifiziert und zu exakten Wirkungsaussagen führt. An typischen Besteuerungsfällen werden Belastungseffekte der betrachteten Steuern demonstriert.

Für die Typenbildung kommen zum einen Merkmale der Steuerbemessung in Kombination mit Annahmen über die gegebene Verflechtung steuerpflichtiger Tatbestände in Betracht, zum anderen typische Ausprägungen der Unterneh-

⁸⁶ Vgl. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 104.

⁸⁷ Aus diesem Grunde kann nur begrenzt von einem typischen Steuerlastvergleich gesprochen werden. Vgl. hierzu Zeitel, Steuerlast, S. 14; Mennel, Vergleich, S. 539 f.

⁸⁸ So auch z. B. Fischer, Wettbewerbswirkungen, S. 21; Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, S. 133 f.; Pütz, Besteuerung, S. 42.

mungsaktivität z. B. bezüglich Anschaffung, Nutzung und Veräußerung von Gewerbeimmobilien.⁸⁹

Von den verschiedenartigen außersteuerlichen Verhältnissen in den betrachteten Ländern wird über vereinfachende Annahmen abstrahiert. Im Ergebnis sind die Untersuchungseinheiten in allen Vergleichsländern hinsichtlich wirtschaftlicher und rechtlicher Merkmale homogen. Aufgrund eben dieser Identität der Vergleichsobjekte ist so eine isolierte Darstellung der steuersystembedingten Belastungsunterschiede möglich. Die ausgewählte Untersuchungseinheit, hier eine typische deutsche Bürobestandsimmobilie,⁹⁰ wird dann den einzelnen nationalen Steuersystemen unterworfen.

Das Beschaffen repräsentativer Daten ist problembehaftet. Auch wenn Daten vorliegen, ist der Erkenntniswert der Untersuchung begrenzt, da die ermittelte Steuerbelastung das Ergebnis der konkreten Datenausprägungen, d. h. der Modelleinheit ist. Wie hoch die Aussagekraft des Vergleichs ist, hängt davon ab, inwieweit das Untersuchungsobjekt mit tatsächlichen Objekten in den verschiedenen Ländern übereinstimmt.⁹¹ Um die Allgemeingültigkeit der Ergebnisse zu erhöhen, können Simulationsrechnungen bei schrittweiser systematischer Änderung der Daten der Modelleinheit mit dem Ziel hoher Realitätsnähe durchgeführt werden.

Die errechneten Steuerlasten modellgestützter Analysen sind aufgrund der als typische Prämissen gesetzten Annahmen kritisch zu gewichten.⁹² Insbesondere für die Formulierung zielgerichteter Empfehlungen an den deutschen Gesetzgeber durch das Aufdecken von Zusammenhängen, ist es jedoch gerecht-

⁸⁹ Vgl. Zeitel, Steuerlast, S. 15.

⁹⁰ Zur Charakterisierung der der Untersuchung zugrundeliegenden Modellimmobilie siehe ausführlich Kapitel 4.3.1.

⁹¹ Vgl. z. B. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 65.

⁹² Vgl. Neumark, Finanz- und Steuerbelastungsvergleich, S. 662; Zeitel, Steuerlast, S. 15; Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, S. 134.

fertigt, im Rahmen des Modellvergleichs auf tendenzielle Wirkungsaussagen abzielen.⁹³

2.3 Immobilienorientierte Untersuchungskonzeption

2.3.1 Ausrichtung der Untersuchung

Drei Entscheidungen sind zur Analyseausrichtung im Vorfeld jedes Steuerbelastungsvergleichs zu treffen: Der Zweck der Steuerbelastungsanalyse ist zu bestimmen; die zu betrachtende Wirtschaftseinheit ist festzulegen; die Maßgröße für die Steuerbelastung ist auszuwählen.⁹⁴

Die vorliegende Untersuchung hat die Beurteilung von zwischenstaatlichen Belastungsunterschieden bei der Immobilienbesteuerung zum Gegenstand. Aus den in der quantitativen Analyse zu ermittelnden Steuerzahlungen abgeleitete Steuerbelastungen werden unmittelbar für zu vergleichende Alternativfälle auf Länderebene,⁹⁵ unter Berücksichtigung aller in der qualitativen Analyse herausgearbeiteten steuerbelastungsrelevanten Tatbestandsmerkmale der zu betrachtenden Wirtschaftseinheit berechnet und zur Bewertung gegenübergestellt. Eine nach Tatbeständen differenzierte Steuererhebung, d. h. unterschiedlich hohe Steuerzahlungen bei den betrachteten Alternativfällen, löst über Zahlungsstromänderungen beobachtbare Wirkungen aus. Über die Analyse dieser dispositionsbezogenen Steuerwirkungen⁹⁶ werden sog. Wenn-Dann-Aussagen⁹⁷ gewonnen. Sie dienen sowohl zur Deckung der Informationsbedürfnisse des planenden Unternehmers als auch zur rechtsorientierten Gestaltung im Sinne von Steuerrechtsänderungsempfehlungen.⁹⁸

⁹³ So auch Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, S. 137; Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 110.

⁹⁴ Vgl. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 70 - 74.

⁹⁵ Zu Darstellung und Begründung der Auswahl der untersuchten Alternativfälle siehe Kapitel 4.3.2.

⁹⁶ Zu erwartende Steuerbelastungen erzeugen beim Entscheidungsträger Anpassungshandlungen, sog. Steuerwirkungen. Vgl. Schneider, Investition, S. 176.

⁹⁷ Diese spiegeln Grund-Folge-Beziehungen wider: Wenn dieser Sachverhalt realisiert wird, dann treten jene Steuerwirkungen ein. Vgl. Rose, Steuerlehre, S. 19; Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 70.

⁹⁸ Vgl. Rose, Steuerlehre, S. 20.

Objekt der Analyse sind Alternativfälle jeweils auf Länderebene, die ausgewählte unternehmerische Handlungsalternativen abbilden.⁹⁹ Sie haben in variiert Form den Erwerb, die Nutzung und Desinvestition einer Gewerbeimmobilie unter verschiedenen europäischen Steuersystemen zum Gegenstand. Die Selektion von modellmäßig zu erfassenden Handlungsalternativen und die konkrete Ausgestaltung der zu analysierenden Alternativfälle ist abhängig von den aus der sorgfältigen Normenanalyse gewonnenen Steuerrechtsgegebenheiten in den zu betrachtenden Ländern.

Dem Vergleich wird eine typische Bürobestandsimmobilie zugrundegelegt, die aus konkreten, in Deutschland projektierten Objekten mittleren Investitionsvolumens nach vorgegebenen Merkmalen herausgefiltert wurde. Um die Forderung nach Gleichförmigkeit der Untersuchungseinheiten zu erfüllen,¹⁰⁰ unterliegt dieselbe Modellimmobilie jeweils dem zu analysierenden Steuerrecht.

Maßgröße des quantitativen, modellgestützten Steuerbelastungsvergleiches ist die effektive, d. h. am Endvermögen als ökonomischer Bezugsgröße¹⁰¹ gemessene Steuerbelastung.¹⁰² Da aus der Beantwortung der auf der vorliegenden Untersuchung basierenden Fragestellung¹⁰³ entscheidungsrelevante Informationen über die Auswahl eines Immobilienstandortes¹⁰⁴ aus steuerlichen Gesichtspunkten gewonnen werden können, ist die berechnete (Gesamt-) Steuerbelastung gleichzeitig die Grenzsteuerbelastung der Handlungsalternative/ Investitionsmaßnahme.^{105, 106}

⁹⁹ Vgl. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 72.

¹⁰⁰ Siehe Kapitel 2.2.1, Anforderung (1).

¹⁰¹ Zum Endvermögen als in der vorliegenden Untersuchung zugrundegelegte finanzielle Zielgröße siehe Kapitel 4.2.1.

¹⁰² Entsprechend der fünften Anforderung an Steuerbelastungsvergleiche, siehe Kapitel 2.2.1.

¹⁰³ Welche Steuerbelastungswirkungen hätte der Erwerb, die investive Nutzung und die Veräußerung einer gewerblichen Immobilie, wenn diese jeweils in den Vergleichsländern liegen würde?

¹⁰⁴ Der Immobilienerwerb und die -nutzung wird als der Betriebs- bzw. Teilbetriebszweck des jeweils betrachteten Unternehmens angesehen: Der gesamte Betrieb bzw. Teilbetrieb steht folglich (als zusätzliche Investition und damit als zu treffende Grenzentscheidung) zur Disposition. Vgl. hierzu Spengel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 51.

¹⁰⁵ Vgl. Sigloch, Wirkungen, S. 235.

¹⁰⁶ Bei den Berechnungen in Kapitel 4.4 werden Grenzsteuersätze zugrundegelegt.

2.3.2 Bestimmung des Untersuchungsumfangs

Nach Abgrenzung der Untersuchungsrichtung ist der Umfang der Analyse hinsichtlich der zu betrachtenden Belastungssphären, der einzubeziehenden Steuerarten und der zeitlichen Dimension, durch das Festlegen des Planungshorizonts, zu bestimmen.

Gemäß der Forderung nach Vollständigkeit¹⁰⁷ sind in die Untersuchung die Steuerbelastungen aller Personen einzubeziehen, die am Unternehmen, das in Abhängigkeit vom jeweiligen Alternativfall die Modellimmobilie in der Rechtsform einer Personen- oder Kapitalgesellschaft hält, beteiligt sind. Bei Personengesellschaften ist die Einbeziehung der Gesellschafterbelastungssphäre zwingend, da insbesondere einkommensteuerlich in allen betrachteten Ländern nicht die Gesellschaft sondern deren Gesellschafter Steuersubjekt sind.¹⁰⁸ Die Berücksichtigung der Steuerbelastung des Anteilseigners einer Kapitalgesellschaft ist insbesondere aus Vergleichbarkeitsgründen zu den Steuerbelastungen von Personenunternehmen angebracht, bei denen eben nicht zwischen Gesellschafts- und Gesellschafterbelastungssphäre getrennt werden kann. Die Einbeziehung der Gesellschafterbelastung fußt jedoch nicht auf der Berücksichtigung aller relevanten persönlichen Verhältnisse jedes Anteilseigners, sondern erfolgt im Wege von modellhaften Annahmen^{109 110}.

Materiell ist der Steuerbelastungsvergleich hinsichtlich der einzubeziehenden Steuerarten abzugrenzen.¹¹¹ Es werden die direkten und indirekten Immobiliensteuern berücksichtigt, die in den jeweiligen Ländern durch das Immobilienengagement einer wirtschaftlichen Einheit, d. h. einer natürlichen Person bzw. in Rechtsform einer Personen- oder Kapitalgesellschaft, anfallen. Damit werden alle in steuerlichem Bezug zum Objekt Immobilie stehenden ertragsunabhängigen und ertragsabhängigen Steuerarten, die entweder einmalig oder laufend

¹⁰⁷ Siehe Kapitel 2.2.1., Anforderung (3).

¹⁰⁸ Auf die Immobiliensteuern bezogen, sind Personengesellschaften beispielsweise in Deutschland nur steuerrechtsfähig bei der Umsatzsteuer und der Gewerbesteuer.

¹⁰⁹ Siehe ausführlich Kapitel 4.3.3.

¹¹⁰ Vgl. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 79.

¹¹¹ So auch Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 81.

anfallen, einbezogen. Auf der Ebene der Anteilseigner einer Kapitalgesellschaft werden die indirekten Immobiliensteuern rechnerisch eingeschlossen, die mittelbar durch das Immobilienengagement, d. h. durch das Gesellschaftsverhältnis, ausgelöst werden.

Die unternehmerische Disposition über die Investition in eine Gewerbeimmobilie betrifft mehrere Planungs- und damit auch mehrere Besteuerungsperioden, da im Jahr der Anschaffung und in den Folgejahren bestimmte Auszahlungs- und Einzahlungsreihen zu unterstellen sind, die die steuerlichen Bemessungsgrundlagen der betrachteten Perioden bestimmen.^{112, 113} Der Vergleichszeitraum orientiert sich aus Sicht des Investors am gesamten Lebenszyklus einer Gewerbeimmobilie. Er beginnt mit der Anschaffung der gewerblichen Immobilie und endet mit dem Zeitpunkt, ab dem keine unterschiedlichen steuerlichen Folgen mehr auftreten, der Immobilienveräußerung. In Bezug auf den Zeitpunkt der Immobilienveräußerung werden die Alternativenfälle in zwei Gruppen aufgeteilt: der Betrachtungshorizont wird sowohl auf 5 als auch auf 10 Jahre festgelegt.¹¹⁴

2.4 Zusammenfassung

Die ersten Ausführungen im Rahmen der Begriffsbestimmungen zeigen, dass die Immobilienbesteuerung von je her im Zentrum des fiskalischen Interesses steht: Ob in Form der direkten oder indirekten Immobiliensteuern, das Gemeinwesen kann auf Grundbesitz in vielfältiger Weise zugreifen. Die Steuerbelastung eines Steuerpflichtigen aus dessen Immobilienengagement besteht somit aus der Summe einzelner Steuer(-arten)zahlungen, die sich untereinander beeinflussen können. Inwieweit Steuersubjekte unterschiedlich hohe Steuerbelastungen tragen, wird mittels Steuerbelastungsvergleich untersucht.

Um mögliche Wettbewerbswirkungen der länderspezifischen Immobiliensteuer-

¹¹² Vgl. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 88.

¹¹³ Siehe Kapitel 2.2.1., Anforderung (4).

¹¹⁴ Zur Begründung siehe Kapitel 4.3.2.4.

rechtsvorschriften über die Gewinnung von belastbarem Datenmaterial für die Steuerwirkungsanalyse zu ermitteln, wurden in diesem Kapitel zunächst Anforderungen formuliert, die insbesondere an quantitative, zwischenstaatliche Steuerbelastungsvergleiche zu stellen sind.

Zur Bestimmung einer geeigneten Vergleichsmethode wurden verschiedene Verfahren vorgestellt und im partiellen Rechtsnormenvergleich sowie im partiellen Modellvergleich als die zweckmäßigsten zur Erreichung des angestrebten Erkenntniszieles der Untersuchung gefunden.

Nach Auswahl und Begründung der nachfolgend anzuwendenden Basismethoden war in diesem Kapitel eine immobilienorientierte Ausrichtung der Untersuchung vorzunehmen sowie deren Umfang zu bestimmen: So wurden insbesondere der Zweck der Analyse formuliert, die effektive Steuerbelastung als Maßgröße des quantitativen, modellgestützten Vergleiches festgelegt sowie die zu betrachtenden Belastungssphären und einzubeziehenden Steuerarten erarbeitet.

Die im Kapitel gelegten definitiorischen und konzeptionellen Grundlagen bilden die Basis für die nun folgende qualitative Analyse der immobilienpezifischen Steuerrechtsnormen von fünf europäischen Ländern sowie für deren Quantifizierung.

3 Qualitative Analyse der immobilienpezifischen Steuerrechtsnormen in Deutschland, den Niederlanden, Großbritannien, Schweden und Kroatien

In den nachfolgenden Abschnitten werden neben den überblicksartig zu skizzierenden, zur Einführung und zum weiteren Verständnis notwendigen allgemeinen Besteuerungsgrundsätzen die komplexe steuerliche Erfassung von Gewerbeimmobilien in den einzelnen Ländern systematisch untersucht. Da die qualitative, belastungsorientierte Analyse den Ermittlungsaufwand im Rahmen des quantitativen Vergleichs im Sinne einer Kompensationsbeziehung erheblich verringert, wird ihr besondere Aufmerksamkeit eingeräumt.

3.1 Deutschland

3.1.1 Einführung

Das Steuersystem der Bundesrepublik Deutschland ist durch eine Vielzahl von Steuerarten und deren Interdependenzen geprägt. Dem Arbeitsziel entsprechend werden die direkten und indirekten Immobiliensteuern während eines Gewerbeimmobilienlebenszyklusses untersucht, wobei auf diverse Verflechtungen von Steuerarten bezüglich Bemessungsgrundlagen und Steuerobjekten einzugehen ist.

Die Gesellschaftsteuer¹¹⁵ wurde mit Wirkung vom 1.1.1992 abgeschafft. Auch die Vermögensteuer wird seit dem 1.1.1997 nicht mehr erhoben.¹¹⁶

Das Steuerentlastungsgesetz 1999/ 2000/ 2002, das nach seiner Zielsetzung zu einer nachhaltigen Förderung von Wachstum und Beschäftigung, zu mehr Steuergerechtigkeit, Transparenz und Planungssicherheit im Steuersystem so-

¹¹⁵ Der Gesellschaftsteuer unterlag die Eigenkapitalzufuhr an inländische Kapitalgesellschaften.

¹¹⁶ Nach einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts, wonach das Vermögensteuergesetz gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt, war das Gesetz bis zum 31.12.1996 anwendbar. Vgl. BVG-Beschluss vom 22.6.1995, BStBl. 1995 II, S. 655; danach wurde es vom Gesetzgeber weder neu gefasst, noch abgeschafft.

wie zu einer steuerlichen Entlastung von Arbeitnehmern und Familien führen soll, hat im Immobilienbereich weitgreifende Änderungen bewirkt. Im Juli 2000 hat der Bundesrat den in Einzelheiten modifizierten Gesetzentwurf zur Senkung der Steuersätze und zur Reform der Unternehmensbesteuerung gebilligt. Zentrale Punkte sind die Strukturerneuerung im Unternehmenssteuerrecht mit der gebündelten Absicht, das deutsche Steuerrecht europatauglich zu machen, die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft durch deutliche Steuerentlastungen für die Unternehmen zu stärken und die Attraktivität des Standorts Deutschland für in- und ausländische Investoren zu erhöhen.¹¹⁷

3.1.2 Besteuerung des Immobilienerwerbs

3.1.2.1 Grunderwerbsteuer

3.1.2.1.1 Grundlagen

Umsätze inländischer Grundstücke unterliegen der Grunderwerbsteuer. Grundtatbestand ist der Erwerb der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über ein Grundstück.¹¹⁸ Dieser kann durch den zivilrechtlichen Eigentumsübergang¹¹⁹ oder durch den Übergang der wirtschaftlichen Verwertungsbefugnis ohne Eigentumsübertragung^{120, 121} erfolgen. Der Grunderwerbsteuer unterliegen da-

¹¹⁷ Vgl. Bundesministerium der Finanzen, Steuerreform 2000, S. 11.

¹¹⁸ Grundsätzlich übt der Eigentümer die wirtschaftliche Verfügungsmacht über sein Grundstück aus. Vgl. Tipke/ Lang, Steuerrecht, S. 692.

¹¹⁹ § 1 Abs. 1 GrEStG.

¹²⁰ § 1 Abs. 2 GrEStG. Diese Rechtsnorm dient zum Auffangen von Umgehungstatbeständen, z. B. das Einräumen einer unwiderruflichen Veräußerungsermächtigung mit der Abrede, dass der Verkaufserlös dem Nichteigentümer zusteht (atypischer Maklervertrag). Vgl. hierzu Tipke/ Lang, Steuerrecht, S. 698 f.

¹²¹ In seinem Urteil vom 1.3.2000 hat der BFH eine Entscheidung des FG Düsseldorf vom 14.8.1998 aufgehoben, wonach bei einem kombinierten Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag der Tatbestand der Verschaffung der Verwertungsbefugnis von der Organgesellschaft an den Organträger verwirklicht wird mit der Folge, dass zwei Grunderwerbsteuer-relevante Vorgänge bestehen können. Dies hätte für die Immobilienwirtschaft eine „Inflation“ von Grunderwerbsteuertatbeständen ausgelöst, da viele Unternehmen, die Grundstücksgeschäfte im Umlaufvermögen tätigen, Organgesellschaften innerhalb einer körperschaftsteuerlichen Organschaft sind. Vgl. hierzu ausführlich Fuchs/ Lieber, Grunderwerbsteuer, S. 1334 - 1337.

nach in erster Linie Rechtsgeschäfte wie der Kaufvertrag, die einen Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks begründen. Auch bei Umwandlungen im Rahmen von Unternehmensumstrukturierungen fällt, sofern sich im Vermögen des übertragenden Rechtsträgers Grundstücke befinden, Grunderwerbsteuer an, da ein Eigentumserwerb beim übernehmenden Rechtsträger erfolgt.¹²²

Maßgebender Grundstücksbegriff ist der des Zivilrechts:¹²³ Grundstücke sind der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile, insbesondere Gebäude.¹²⁴ Nach dem Grunderwerbsteuergesetz umfassen Grundstücke daneben auch Erbbau- und Erbpachtrechte sowie Gebäude auf fremdem Boden.¹²⁵ Betriebsvorrichtungen gehören, abweichend vom bürgerlichen Recht, nicht zum Grundstück.^{126, 127}

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist generell der Wert der Gegenleistung.¹²⁸ Zur Gegenleistung zählt jede Leistung, die der Erwerber kausal aufgrund des Grundstückserwerbs dem Veräußerer oder einem von diesem benannten Dritten erbringt. Beim Kauf gelten als Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen Verbindlichkeiten und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.¹²⁹ In besonderen Fällen, wie etwa beim Fehlen einer Gegenleistung, erfolgt eine sog. Bedarfsbewertung: die Grund-

¹²² Eine Ausnahme bildet der Formwechsel. Bei dieser Art der Umwandlung nach dem Umwandlungsgesetz kommt es nicht zum Eigentumsübergang, da lediglich das „Rechtskleid“ der Gesellschaft geändert wird und die Identität des Rechtsträgers nach Umwandlung erhalten bleibt, so dass keine Grunderwerbsteuer anfällt.

¹²³ §§ 94 - 97 BGB.

¹²⁴ Als Gebäude wird ein Bauwerk angesehen, sofern es: Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden und von einiger Beständigkeit ist. Diese Kriterien wurden erstmals für Zwecke der Einheitswert-Ermittlung entwickelt. Vgl. BFH-Urteil vom 24.5.1963, BStBl. 1963 III, S. 376.

¹²⁵ § 2 Abs. 2 GrEStG.

¹²⁶ § 2 Abs. 1 GrEStG; vgl. auch Pahlke/ Franz, GrEStG-Kommentar, § 2 Rn. 39 - 44.

¹²⁷ Dies hat zur Folge, dass die umsatzsteuerliche Befreiung gem. § 4 Abs. 9a und 12 UStG nicht auf die Lieferung und Vermietung von Betriebsvorrichtungen anwendbar ist. Siehe hierzu Kapitel 3.1.3.2.2 sowie Kapitel 3.1.4.1.

¹²⁸ § 8 Abs. 1 GrEStG.

¹²⁹ § 9 Abs. 1 GrEStG enthält eine nicht abschließende Auflistung von Gegenleistungen für verschiedene Tatbestände.

erwerbsteuer bemisst sich dann nach dem Wert des Grundstücks entsprechend den Spezialvorschriften des Bewertungsgesetzes.¹³⁰

Der Grunderwerbsteuersatz beträgt gegenwärtig 3,5 %.¹³¹

Steuerschuldner sind regelmäßig die am Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen gesamtschuldnerisch.¹³² Üblicherweise wird die Grunderwerbsteuer im Vertrag dem Erwerber auferlegt.¹³³

Steuerbefreiungen sieht der Gesetzgeber insbesondere für folgende Übergänge vor: Grundstückserwerbe von Todes wegen sowie Grundstücksschenkungen unter Lebenden i. S. d. Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes;¹³⁴ Grundstückserwerbe durch den Ehegatten des Veräußerers und durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind.¹³⁵

Steuerbegünstigt sind Grundstücksübertragungen von Miteigentümern bzw. vom Alleineigentümer auf die Gesamthand sowie für die jeweils umgekehrten Fälle.¹³⁶ Die Begünstigung besteht darin, dass die Grunderwerbsteuer in Höhe des Anteils des Übertragenden bzw. des Erwerbers an der Gesamthand, soweit diese seinem Bruchteil am Grundstück entspricht, nicht erhoben wird. Um einen Missbrauch zu vermeiden, ist der Übergang auf eine Gesamthand nur begünstigt, wenn sich die Beteiligung des Veräußerers an der Gesamthand innerhalb von 5 Jahren nach dem erfolgten Grundstücksübergang nicht vermindert. Parallel gilt für den Übergang von einer Gesamthand, dass der Gesamthänder nicht innerhalb von 5 Jahren seinen Anteil an der Gesamthand durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat. Weiteres Ausschlusskriterium beim Übergang von einer Gesamthand ist eine vom Beteiligungsverhältnis abwei-

¹³⁰ Hierzu siehe ausführlich Kapitel 3.1.2.1.3.

¹³¹ § 11 Abs. 1 GrEStG.

¹³² § 13 Nr. 1 GrEStG.

¹³³ Dies ändert jedoch nichts an der gesamtschuldnerischen Haftung des Veräußerers. Vgl. hierzu Benkert/ Haritz/ Slabon, Steuerarten, S. 1280.

¹³⁴ § 3 Nr. 2 GrEStG.

¹³⁵ § 3 Nr. 4 und 6 GrEStG.

¹³⁶ §§ 5 und 6 GrEStG.

chende Auseinandersetzungsquote, die innerhalb von 5 Jahren vor Auflösung der Gesamthand vereinbart wurde.

3.1.2.1.2 Steuerbarer Anteilserwerb grundstückshaltender Gesellschaften

Der Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, zu deren Vermögen Grundstücke zählen, ist nach dem Grunderwerbsteuergesetz prinzipiell nicht steuerbar.

Um Umgehungsmöglichkeiten zu verhindern, sah der Gesetzgeber sich in die Pflicht genommen, mehrere Ausnahmen von diesem Grundsatz als Rechtsnorm zu verankern.

Gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück und ändert sich deren Gesellschafterbestand innerhalb von 5 Jahren unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mindestens 95 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen, wird die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst.¹³⁷

Zählt eine Gesellschaft zu ihrem Vermögen inländischen Grundbesitz, unterliegt eine Anteilsübertragung dann der Grunderwerbsteuer, wenn unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % der Anteile der Gesellschaft übertragen werden.¹³⁸

Auch die Vereinigung von mindestens 95 % unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Anteilen an einer grundstücksbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaft, ist ein grunderwerbsteuerpflichtiger Tatbestand.¹³⁹ Die Anteilsvereinigung kann sich in der Weise vollziehen, dass 95 % der Anteile an einen neuen Gesellschafter übergehen oder dass ein alter Anteilseigner die verbleibende Beteiligung erwirbt.

Die Vielzahl an Unternehmensverflechtungen führt dazu, dass das Merkmal der mittelbaren Beteiligung, d. h. einer Beteiligung über abhängige Unternehmen,

¹³⁷ § 1 Abs. 2a GrEStG.

¹³⁸ § 1 Abs. 3 Nr. 3, 4 GrEStG.

¹³⁹ § 1 Abs. 3 Nr. 1, 2 GrEStG.

bezüglich der Grunderwerbsteuerpflicht an Bedeutung zunimmt. Allerdings sind nur solche mittelbaren Beteiligungen zu berücksichtigen, die vom herrschenden Unternehmen zu mindestens 95 % gehalten werden.¹⁴⁰

3.1.2.1.3 Bedarfsbewertung

Die Bedarfsbewertung ist als Verfahren zur Ermittlung der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage in besonderen Fällen vorgeschrieben: bei Fehlen einer Gegenleistung, bei Umwandlungen und Einbringungen sowie bei anderen Erwerbsvorgängen auf gesellschaftsvertraglicher Basis; des weiteren auf steuerbare Anteilerwerbe grundstückshaltender Gesellschaften, wie sie im vorigen Kapitel dargestellt wurden, sowie auf sog. Vertragsbündel, d. h. auf formal getrennte Verträge über den Erwerb des unbebauten Grundstücks und über die Errichtung des Gebäudes, die aber für grunderwerbsteuerliche Zwecke als ein einheitlicher Vorgang betrachtet werden.¹⁴¹

Im Rahmen der Bedarfsbewertung wird der Grundbesitzwert als grunderwerbsteuerliche Ersatzbemessungsgrundlage für das jeweilige Grundstück gesondert festgestellt. Grundbesitzwerte werden für wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens,¹⁴² des Grundvermögens,¹⁴³ und für Betriebsgrundstücke¹⁴⁴ ermittelt.

Entsprechend dem Bebauungszustand werden für unbebaute und für bebaute Grundstücke unterschiedliche Bewertungsmethoden angewendet. Kriterium der Zweiteilung ist das Vorhandensein bzw. die Nutzbarkeit der auf den Grundstücken befindlichen Gebäude.

Ausgangsgröße für die Bedarfsbewertung unbebauten wie auch bebauten

¹⁴⁰ Vgl. FinMin. Baden-Württemberg, Erlass vom 14.2.2000, DSIR 10/2000, S. 430.

¹⁴¹ § 8 Abs. 2 GrEStG; Vgl. BFH-Urteil vom 27.10.1999, BStBl. II 2000, S. 34; siehe auch Kapitel 3.1.2.1.4.

¹⁴² § 138 Abs. 2 i. V. m. §§ 139 - 144 BewG.

¹⁴³ § 138 Abs. 3 i. V. m. §§ 139, 145 - 150 BewG.

¹⁴⁴ § 138 Abs. 2 i. V. m. §§ 139 - 144 bzw. § 138 Abs. 3 i. V. m. §§ 139, 145 - 150 BewG.

Grundvermögens ist jeweils der Bodenrichtwert des Grundstücks, der von den Gutachterausschüssen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs auf den Stichtag 1.1.1996 zu ermitteln ist.¹⁴⁵

Unbebaute Grundstücke	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">{</div> <div> <p>keine benutzbaren Gebäude (Zerstörung, Verfall, nicht bezugsfähig)</p> <p>zur Nutzung vorgesehene Gebäude sind im Bau befindlich</p> <p>Gebäude, die keiner oder nur einer unbedeutenden Nutzung zugeführt werden können¹⁴⁶</p> </div> </div>
-----------------------	--

Tabelle 2: Unbebaute Grundstücke gem. Bedarfsbewertung in Deutschland

Der Wert des unbebauten Grundstücks ergibt sich aus dem Produkt seiner Fläche und dem um 20 % ermäßigten Bodenrichtwert. Die Pauschalermäßigung soll wertbeeinflussende Merkmale wie etwa Zuschnitt, Ecklage, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, Altlasten, aber auch Grunddienstbarkeiten abgleiten. Ist der gemeine Wert des unbebauten Grundstücks niedriger als der ermittelte Wert, ist dieser anzusetzen. Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes¹⁴⁷ erfolgt durch den Steuerpflichtigen, wobei regelmäßig ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten

¹⁴⁵ Die Wertverhältnisse zum 1.1.1996 gelten für Feststellungen von Grundbesitzwerten bis zum 31.12.2006. § 138 Abs. 4 BewG. Ein Gesetzentwurf sah eine umfassende Neuregelung vor, so dass künftig die aktuellen Wertverhältnisse gelten sollten. Vgl. Bundesrat, Pressemitteilung 50/2001, Top 45; dieser Entwurf wurde jedoch nicht umgesetzt.

¹⁴⁶ Eine unbedeutende Nutzung des Gebäudes wird angenommen, wenn die Jahresnettomiete kleiner als 1 % des Bedarfswertes des Grundstückes beträgt.

¹⁴⁷ Nach der Legaldefinition des § 9 Abs. 2 BewG wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre; dabei sind alle Umstände, außer persönliche bzw. ungewöhnliche, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Kleiber bezeichnet den gemeinen Wert als Verkehrswert im Steuerrecht. Inhaltlich stimmt der gemeine Wert mit dem in § 194 BauGB definierten Verkehrswert überein. Lediglich in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag sowie die Ermittlungsmethodik weichen beide Begriffe voneinander ab. Vgl. u. a. hierzu Kleiber/ Simon/ Weyers, Verkehrswertermittlung, S. 95, S. 267 f.

und vereidigten Sachverständigen erforderlich ist¹⁴⁸ oder ein stichtagsnaher Kaufpreis eines vergleichbaren Grundstücks vorliegt.^{149, 150}

Bebaute Grundstücke sind Grund und Boden mit darauf befindlichen, nutzbaren¹⁵¹ Gebäuden, welche nicht von untergeordneter Bedeutung sind. Die Bewertung von bebauten Grundstücken erfolgt grundsätzlich nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren.¹⁵²

Bei gewerblich vermieteten Grundstücken wird die durchschnittliche Nettokaltmiete,¹⁵³ ermittelt aus den letzten 3 Jahren vor dem Besteuerungszeitpunkt, mit einem Einheitsvervielfältiger von 12,5 kapitalisiert, wobei der sich ergebende Wert um eine Alterswertminderung gekürzt wird. Diese beträgt jährlich 0,5 % für jedes vollendete Jahr nach Bezugsfertigkeit, insgesamt jedoch höchstens 25 %.

Der nach den vorstehenden Grundsätzen ermittelte Grundbesitzwert ist nach unten auf den sogenannten Mindestwert begrenzt, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück anzusetzen wäre. Obergrenze ist der gemeine Wert des Grundstückes. Dieser ist wie bei unbebauten Grundstücken vom Steuerpflichtigen nachzuweisen.

Lässt sich für bebaute Grundstücke keine übliche Miete feststellen, wie z. B. bei eigengenutzten Produktions- und Werkstattgebäuden, ist der Wert des Grundstücks im Wege eines Sachwertverfahrens als Summe von Boden- und Gebäudewert zu ermitteln.¹⁵⁴ Der Wert des Grund und Bodens ist analog zu den Vor-

¹⁴⁸ R 163 ErbStR; mittlerweile werden in einzelnen Bundesländern auch Gutachten qualifizierter freier Sachverständiger anerkannt, vgl. hierzu Reiser, Grundbesitzbewertung, S. 9.

¹⁴⁹ Vgl. Ländererlass vom 15.4.1997, BStBl. 1997 I, S. 394.

¹⁵⁰ Zum Nachweis eines niedrigeren Verkehrswertes vgl. ausführlich Reiser, Grundbesitzbewertung, S. 9 - 12.

¹⁵¹ Die Nutzbarkeit beginnt im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. § 145 Abs. 1 BewG.

¹⁵² § 146 BewG; R 164 - R 177 ErbStR. Danach werden bewertet: Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke, Einfamilien- und Zweifamilienhäuser.

¹⁵³ Bei Eigennutzung, Nichtnutzung oder unentgeltlicher Nutzung des Gebäudes tritt an die Stelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete die übliche Miete, d. h. die Miete, die für nach Art, Lage, Größe, Ausstattung und Alter vergleichbare, nicht preisgebundene Grundstücke von fremden Mietern bezahlt wird.

¹⁵⁴ § 147 BewG.

schriften über die Bewertung unbebauter Grundstücke zu berechnen, wobei der Pauschalabschlag 30 % beträgt. Der Gebäudewert bestimmt sich nach den ertragsteuerlichen Bewertungsvorschriften, d. h. bei Bilanzierungspflichtigen nach dessen Wert gemäß Steuerbilanz zum Besteuerungszeitpunkt.¹⁵⁵

Für die Bewertung von Erbbaurechten, von Gebäuden auf fremden Grund und Boden sowie von Grundstücken im Zustand der Bebauung gelten weitere Spezialvorschriften.¹⁵⁶

Schätzungen¹⁵⁷ gehen davon aus, dass die im Rahmen der Bedarfsbewertung ermittelten Grundbesitzwerte ca. 60 % der Verkehrswerte betragen.

3.1.2.1.4 Grunderwerbsteuer als Umsatzsteuer bei Grundstücks-transaktionen

Als Abgabe, die auf Grundstücksumsätze anfällt, ist die Grunderwerbsteuer eine Sonderform der Umsatzsteuer. Grunderwerbsteuerbare Vorgänge sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit,¹⁵⁸ so dass die Grunderwerbsteuer an die Stelle der allgemeinen Umsatzsteuer tritt.

Dennoch kann eine Doppelbelastung mit Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer auftreten:

Wird zusätzlich zum Grund und Boden ein zu errichtendes Gebäude aufgrund eines sog. Bündels von Verträgen, das vom Erwerber nur einheitlich abgeschlossen werden kann, erworben, wird als Vertragsgegenstand nicht das unbebaute sondern das bebaute Grundstück betrachtet mit der Folge, dass neben

¹⁵⁵ Vgl. ausführlich Reiser, Grundbesitzbewertung, S. 5 f.

¹⁵⁶ §§ 148 und 149 BewG.

¹⁵⁷ Vgl. Sigloch, Besteuerung, S. 85.

¹⁵⁸ § 4 Nr. 9a UStG.

den Baukosten die auf die Baukosten entfallende Umsatzsteuer¹⁵⁹ Teil der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage wird.¹⁶⁰

Des weiteren kommt es zu einer Zweifachbelastung, wenn der Verkäufer für die Grundstücksveräußerung auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet.¹⁶¹ Die dem Erwerber in Rechnung gestellte Umsatzsteuer ist zusätzlich Teil der Gegenleistung und damit Teil der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage, mit der Folge, dass der effektive Grunderwerbsteuersatz von 3,5 % auf 4,06 % anwächst unter Zugrundelegung des aktuellen Umsatzsteuersatzes von 16 %.

3.1.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Gegenstand der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuer ist der Übergang von Vermögenswerten durch Erwerb von Todes wegen, durch Schenkung unter Lebenden, infolge von Zweckzuwendungen und ebenso das Vermögen von Familienstiftungen oder -vereinen.¹⁶²

Als Bemessungsgrundlage gilt die Bereicherung des Erwerbers: beim Erbfall entspricht diese dem Wert des Vermögensanfalls abzüglich von Nachlassverbindlichkeiten, bei der Schenkung dem Wert der Bereicherung, bei einer Zweckzuwendung der Verpflichtung des mit der Zuwendung Beschwerten und im Falle der Erbersatzsteuer dem Stiftungs- bzw. Vereinsvermögen.

Unbeschränkte Steuerpflicht besteht, wenn der Erblasser bzw. der Schenker oder der Erwerber zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs Inländer ist. Es erfolgt die Besteuerung des gesamten in- und ausländischen Vermögensan-

¹⁵⁹ Lieferungen und sonstige Leistungen von Bauhandwerkern sind nicht - wie die reine Grundstückslieferung - gem. § 4 Nr. 9a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

¹⁶⁰ Kodifizierung der Rechtsprechung zum „einheitlichen Vertragswerk“ in § 8 Abs. 2 S. 2 GrEStG im Rahmen des Steuerentlastungsgesetzes 1999/ 2000/ 2002, allerdings beschränkt auf den Regelungsbereich des § 8 Abs. 2 GrEStG. Vgl. hierzu Pahlke/ Franz, GrEStG-Kommentar, § 8 Rn. 72 f., § 9 Rn. 3.

¹⁶¹ Ausübung der Umsatzsteueroption gem. § 9 UStG. Vgl. ausführlich Kapitel 3.1.4.1.

¹⁶² Bei Stiftungen und Vereinen erfolgt die Erhebung einer Erbersatzsteuer alle 30 Jahre. § 1 Abs. 1 Nr. 4 ErbStG.

falls. Sind beide Personen nicht Inländer, beschränkt sich die Besteuerung auf den inländischen Vermögensanfall in Form einer beschränkten Steuerpflicht.¹⁶³

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich mit dem gemeinen Wert.¹⁶⁴ Handelt es sich beim Erwerb um inländischen Grundbesitz, erfolgt eine sog. Bedarfsbewertung.¹⁶⁵ Ausländische Immobilien werden ebenfalls mit dem gemeinen Wert, der im wesentlichen dem Verkehrswert entspricht,¹⁶⁶ bemessen.¹⁶⁷

Der Erbschaft- und Schenkungsteuertarif ist gekennzeichnet durch ein komplexes Netz von persönlichen und sachlichen Besteuerungselementen. Es werden drei Steuerklassen nach dem persönlichen Verhältnis des Erwerbers zum Erblassers bzw. Schenkers unterschieden.¹⁶⁸ Der Steuersatz ist progressiv gestaltet. Er beginnt bei einer Erwerbshöhe bis einschließlich 51.129 EUR in Steuerklasse I mit 7 % und endet bei einer Erwerbshöhe über 25.564.594 EUR in Steuerklasse III mit 50 %.^{169, 170} Juristische Personen, insbesondere Kapitalgesellschaften werden in Steuerklasse III erfasst, deren Steuersatz fast kontinuierlich in 6 %-Schritten von 17 % auf 50 % ansteigt.

Der Gesetzgeber räumt dem Steuerpflichtigen verschiedene sachliche Befreiungen und persönliche Freibeträge ein.

¹⁶³ § 2 ErbStG.

¹⁶⁴ § 9 BewG.

¹⁶⁵ Siehe ausführlich Kapitel 3.1.2.1.3.

¹⁶⁶ Siehe hierzu Kapitel 3.1.2.1.3, Fn. 147.

¹⁶⁷ § 12 Abs. 6 ErbStG i. V. m. §§ 31, 9 BewG.

¹⁶⁸ Zur Steuerklasse I zählen Ehegatten, Kinder, Stiefkinder, Abkömmlinge der Kinder und Stiefkinder sowie Eltern und Voreltern beim Erbfall; Der Steuerklasse II zugehörig sind Eltern und Voreltern, soweit nicht in I erfasst, Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehegatten; in Steuerklasse III sind alle übrigen Erwerber, Stiftungen und Zweckzuwendungen enthalten. § 15 ErbStG.

¹⁶⁹ Der Konversionsfaktor beträgt 1 EUR = 1,95583 DM. Vgl. hierzu Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 2/2001, S. 74*. Alle nachfolgenden Währungsangaben unter Kapitel 3.1 wurden nach diesem Faktor aus Gründen der Ländervergleichbarkeit berechnet. Die gerundeten EUR-Beträge lt. Gesetz zur Umrechnung und Glättung steuerlicher EUR-Beträge (StEuGIG) werden nicht verwendet, da diese erst mit der Einführung des Euro als offizielles Zahlungsmittel ab 1.1.2002 in Kraft treten.

¹⁷⁰ § 19 Abs. 1 ErbStG.

Hervorzuheben sind die Steuervergünstigungen, die inländische Betriebsvermögen, inländische Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie unmittelbare Beteiligungen zu mehr als 25 % an im Inland ansässigen Kapitalgesellschaften¹⁷¹ betreffen.¹⁷² Ihnen wird bei Erwerb von Todes wegen oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein Freibetrag i. H. v. 255.646 EUR sowie im Anschluss an den Freibetragsabzug ein Bewertungsabschlag von 40 % gewährt.¹⁷³ Des weiteren gelten für diese Vermögenswerte letztlich die Steuersätze der Steuerklasse I.¹⁷⁴ Die Vergünstigungen können nach 10 Jahren bei Erwerb von derselben Person wieder steuermindernd angesetzt werden. Nicht begünstigt sind insbesondere vermögensverwaltende Kommanditgesellschaften und geschlossene Immobilienfonds mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Zu beachten ist außerdem, dass der Freibetrag und der verminderte Wertansatz rückwirkend wegfallen, wenn der Erwerber innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb die o. g. begünstigten Vermögen veräußert oder im Rahmen einer Geschäftsaufgabe entnimmt.¹⁷⁵

Von der Erbschaft- und Schenkungsteuer wird der Erwerb des Ehegatten bis zu 306.775 EUR nicht erfasst. Weitere persönliche Freibeträge werden vor allem den Kindern i. H. v. 204.517 EUR und den anderen Steuerpflichtigen aus Steuerklasse I i. H. v. 51.129 EUR gewährt.¹⁷⁶

Um eine Umgehung der Steuerprogression und eine Mehrfachnutzung der Freibeträge durch ratenweise Schenkungen zu verhindern, werden die von derselben Person innerhalb von 10 Jahren anfallenden Erwerbe zusammengefasst und steuerlich im Ergebnis wie ein Erwerb behandelt.¹⁷⁷

¹⁷¹ Der Sitz oder die Geschäftsleitung der Kapitalgesellschaft befindet sich im Inland.

¹⁷² § 13a Abs. 4 ErbStG.

¹⁷³ § 13a Abs. 1, 2 ErbStG.

¹⁷⁴ Gesetzestechnisch erfolgt der Abzug eines Entlastungsbetrags von der tariflichen Erbschaftsteuer gem. § 19a ErbStG.

¹⁷⁵ § 13a Abs. 5 ErbStG.

¹⁷⁶ § 16 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ErbStG.

¹⁷⁷ § 14 ErbStG.

3.1.3 Besteuerung des Immobilienbestands

3.1.3.1 Grundsteuer

Als laufende Substanzsteuer wird die deutsche Grundsteuer jährlich von den hebeberechtigten Gemeinden erhoben.¹⁷⁸ Steuerlicher Gegenstand ist der inländische Grundbesitz i. S. d. Bewertungsgesetzes; dazu zählen Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, unbebaute und bebaute Grundstücke als auch Betriebsgrundstücke.

Bemessungsgrundlage ist der Einheitswert. Einheitswerte werden u. a. für inländischen Grundbesitz, d. h. für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für Grundstücke und für Betriebsgrundstücke festgestellt.¹⁷⁹ Für die alten Bundesländer basieren diese auf den Wertverhältnissen zum 1.1.1964; für die neuen Bundesländer hat der zum 1.1.1935 festgestellte Einheitswert Geltung.^{180, 181} Für später errichtete Gebäude wird die Bemessungsgrundlage für den Grundbesitz über Schätzverfahren, in Form von Ertrags- und Sachwertverfahren, ermittelt.^{182, 183} Untersuchungen¹⁸⁴ zufolge betragen die Einheitswerte von Immobilien im Verhältnis zu deren tatsächlichen Verkehrswerten je nach Grundstücksart lediglich 5 % bis 30 %.

Steuerpflichtig ist diejenige Person, der das Steuerobjekt bei der Feststellung

¹⁷⁸ Da Grundsteuern als Betriebskosten auf den Mieter überwälzbar sind, finden Tipke/ Lang, dass sie den Charakter einer Einwohnersteuer innehaben. Vgl. hierzu ders., Steuerrecht, S. 597.

¹⁷⁹ § 19 Abs. 1 BewG.

¹⁸⁰ §§ 13 Abs. 1 und 41 GrStG.

¹⁸¹ Für Zwecke der Vermögensteuer sowie der Erbschaft- und Schenkungsteuer wurde die Verwendung dieser veralterten Einheitswerte für den Grundbesitz vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt.

¹⁸² §§ 36, 76, 99 BewG.

¹⁸³ Nach einem mehrheitlichen Vorschlag der Länderfinanzminister im ersten Halbjahr 2000 zu einer Grundsteuer-Reform, der die Orientierung an Bodenrichtwerten mit typisierten Gebäudewerten sowie Alterswertminderungen vorsieht (eine sog. kombinierte Bodenwert- und Gebäudewertsteuer), wird bislang ein Gesetzentwurf des Bundes erwartet.

¹⁸⁴ Zur Gegenüberstellung von verschiedenen Untersuchungsergebnissen vgl. z. B. Leopoldberger, Wertermittlung, S. 130; Josten, Bodenwertsteuer, S. 321.

der Einheitswerte zugerechnet wird, im Ergebnis der wirtschaftliche Eigentümer^{185 186}.

Die Grundsteuer berechnet sich aus dem Steuermessbetrag und einem von den Gemeinden jährlich festzusetzenden Hebesatz. Ersterer ist das Produkt aus Einheitswert und Steuermesszahl, die per Grundsteuergesetz für die einzelnen Grundbesitzformen wie folgt festgelegt ist: für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft mit 0,6 % sowie für unbebaute und bebaute Grundstücke mit 0,35 %.¹⁸⁷ Der Hebesatz ist ein auf den Steuermessbetrag anzuwendender Multiplikator, der von jeder Gemeinde per Satzung, in jedem Rechnungsjahr oder mehrjährig, für die in ihrem Gebiet liegenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) und die übrigen dort befindlichen Grundstücke (Grundsteuer B) festzusetzen ist.^{188, 189}

Befreit von der Grundsteuer ist insbesondere Grundbesitz der öffentlichen Hand, Grundvermögen, das von gemeinnützigen Körperschaften für steuerbegünstigte Zwecke genutzt wird, sowie Grundbesitz von Kirchen und Religionsgemeinschaften.¹⁹⁰

Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Ertragsteuern ist die Grundsteuer als Betriebsausgabe bzw. Werbungskosten abzugsfähig.

¹⁸⁵ § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO.

¹⁸⁶ § 10 GrStG.

¹⁸⁷ §§ 14 und 15 Abs. 1 GrStG.

¹⁸⁸ Vgl. u. a. Tipke/ Lang, Steuerrecht, S. 602.

¹⁸⁹ Im Vergleich der Gemeinden zwischen 250.000 bis 500.000 Einwohnern lagen im Jahr 1999 die Hebesätze der Grundsteuer B in Karlsruhe mit 370 % am niedrigsten, in Gelsenkirchen mit 530 % am höchstens; für Gemeinden mit über 500.000 Einwohnern lag der minimale Hebesatz in München bei 400 % und der maximale Hebesatz in Berlin bei 600 %. Im Durchschnitt betrug der Satz bei Gemeinden über 250.000 Einwohnern 460 %. Vgl. hierzu Datev, Tabellen, S. 131 und eigene Berechnungen.

¹⁹⁰ §§ 3 bis 8 GrStG.

3.1.3.2 Umsatzsteuer

3.1.3.2.1 Grundlagen

Die Umsatzsteuer wird mit dem Ziel erhoben, den Konsum des Endverbrauchers zu belasten. Als Steuer auf den allgemeinen Verbrauch¹⁹¹ unterliegt ihr insbesondere der Leistungsaustausch, d. h. Lieferungen und sonstige Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt.¹⁹² Umsatzsteuerliche Bemessungsgrundlage ist generell das Nettoentgelt: Das Entgelt, welches der Leistungsempfänger aufwendet, um die Leistung zu erhalten; die Umsatzsteuer selbst rechnet nicht zum Entgelt.¹⁹³

Der deutsche Regelsteuersatz beträgt seit 1.4.1998 16 %.¹⁹⁴

Steuersubjekt ist der Unternehmer. Er schuldet grundsätzlich die Umsatzsteuer.¹⁹⁵ Unternehmer ist derjenige, der eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit, zum Zweck der Erzielung von Einnahmen, selbständig und nachhaltig ausübt.¹⁹⁶ Steuerträger ist der Konsument, auf den die Umsatzsteuer letztendlich überwältzt wird.

Steuersystematisch ist die Umsatzsteuer als Allphasen-Netto-Umsatzsteuer mit Vorsteuerabzug angelegt.¹⁹⁷ Der Vorsteuerabzug ist das Recht des Unternehmers, von seiner Umsatzsteuerschuld die an Vorunternehmer entrichtete Umsatzsteuer (Vorsteuer) abzuziehen. Der Vorsteuerabzug hat zur Folge, dass Wirtschaftsgüter und Leistungen im Unternehmensbereich grundsätzlich frei

¹⁹¹ Gesetzestextlich ist die deutsche Umsatzsteuer eine Verkehrssteuer; materiell wird sie vom EuGH, entsprechend der 6. Mehrwertsteuer-Richtlinie, als Verbrauchsteuer betrachtet. Vgl. hierzu Bunjes/ Geist, Umsatzsteuergesetz, S. 4.

¹⁹² § 1 Abs. 1 UStG zählt abschließend alle Arten von steuerbaren Umsätzen auf.

¹⁹³ § 10 Abs. 1 UStG.

¹⁹⁴ § 12 Abs. 1 UStG.

¹⁹⁵ § 13 Abs. 2 UStG.

¹⁹⁶ § 2 Abs. 1 UStG.

¹⁹⁷ Im Zuge der Umsatzsteuer-Harmonisierung wird dieses System in allen EU-Staaten angewandt.

von der Umsatzsteuerbelastung bleiben, letztlich nur die Wertschöpfung des Betriebes der Umsatzsteuer unterliegt.¹⁹⁸

Das Umsatzsteuergesetz sieht diverse Steuerbefreiungen vor.¹⁹⁹ Diese lassen sich in drei Gruppen einteilen:

- Steuerfreie Umsätze mit Vorsteuerabzug, wie z. B. Exportumsätze;
- Steuerfreie Umsätze ohne Vorsteuerabzugsrecht, wie z. B. Umsätze von Ärzten, Versicherungsvertretern, Theatern und Privatschulen;
- Steuerfreie Umsätze, bei denen auf die Steuerbefreiung verzichtet werden kann, wie z. B. Umsätze im Geld- und Kapitalverkehr, Umsätze, die der Grunderwerbsteuer unterliegen, Umsätze im Zuge der Vermietung und Verpachtung von Immobilien.

3.1.3.2.2 Steuerfreiheit von Vermietungsumsätzen

Grundstücksvermietungen sind von der Umsatzsteuer befreit.²⁰⁰ Der Grundstücksbegriff des Umsatzsteuerrechts entspricht dem der Zivilrechtsvorschriften: insbesondere Gebäude gehören als wesentliche Bestandteile zum Grundstück.²⁰¹

Die Steuerbefreiung erfasst auch Nebenleistungen, die mit der steuerfreien Grundstücksvermietung unmittelbar wirtschaftlich zusammenhängen, aber im Vergleich zur Hauptleistung nebensächlich sind. Dazu zählen beispielsweise die Überlassung von Waschmaschinen, die Flur- und Treppenreinigung,²⁰² aber auch die Kfz-Stellplatzvermietung.²⁰³

Bei Verträgen, bei denen Merkmale einer Vermietung als auch Merkmale anderer Leistungen gleichrangig auftreten, sog. gemischte Verträge, ist das Entgelt

¹⁹⁸ Zum Vorsteuerabzug § 15 UStG.

¹⁹⁹ §§ 4, 4a, 4b und 5 UStG.

²⁰⁰ § 4 Nr. 12a UStG.

²⁰¹ §§ 94 bis 97 BGB.

²⁰² A 76 Abs. 5 UStR.

²⁰³ A 77 Abs. 3 S. 3 USIR.

auf die steuerfreie Grundstücksvermietung und auf den die steuerpflichtige Leistung entfallenden Teil aufzuspalten, erforderlichenfalls mittels Schätzung.²⁰⁴

Sofern jedoch ein Vertrag besonderer Art vorliegt, d. h. wenn die Gebrauchsüberlassung des Grundstücks gegenüber anderen wesentlicheren Leistungen zurücktritt und das Vertragsverhältnis ein einheitliches, unteilbares Ganzes darstellt, findet die Steuerbefreiung insgesamt keine Anwendung.²⁰⁵

Ausnahmen bezüglich der Steuerbefreiung von Vermietungsumsätzen werden im Umsatzsteuergesetz abschließend aufgezählt: die Vermietung von Wohn- und Schlafplätzen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält; die Vermietung von Fahrzeugabstellplätzen; die kurzfristige Vermietung von Campingplätzen; die Vermietung und Verpachtung von Betriebsvorrichtungen, auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind.²⁰⁶

3.1.3.2.3 Steuerpflichtige Vermietungsumsätze durch Option

Ein Unternehmer kann den Verzicht auf die Anwendung der Steuerbefreiungsvorschrift für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken erklären, sofern verschiedene Voraussetzungen erfüllt sind, sog. Umsatzsteueroption.^{207, 208}

Zum einen verlangt der Gesetzgeber, dass die Vermietung an einen anderen

²⁰⁴ Als gemischter Vertrag ist z. B. der Vertrag über einen Platz im Altenpflegeheim anzusehen: Verpflegung und Betreuung sowie Überlassung von Wohnraum. A 80 UStR.

²⁰⁵ Vom BGH wird als Vertrag besonderer Art z. B. angesehen: Überlassung von Freiflächen oder Ständen in Hallen zur Schaustellung von gewerblichen Erzeugnissen unter speziellen Auflagen. A 81 UStR.

²⁰⁶ § 4 Nr. 12 S. 2 UStG.

²⁰⁷ § 9 Abs. 2 UStG.

²⁰⁸ Am 1.1.1994 trat ein neugefasster § 9 Abs. 2 UStG in Kraft. Die neue Rechtsvorschrift gilt für nach dem 31.12.1997 fertiggestellte Gebäude bzw. für Bauwerke, mit deren Errichtung erst nach dem 10.11.1993 begonnen wurde. Für „Altgebäude“ gelten weniger strenge Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption. Vgl. hierzu Oho/ Schelnberger, Steuerfolgen, S. 1307 f.

Unternehmer, für dessen Unternehmen erfolgt.²⁰⁹ Zum anderen muss der Mieter das Grundstück ausschließlich für Umsätze nutzen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, d. h. also, der Mieter muss steuerpflichtige Umsätze tätigen.²¹⁰ Um Härten zu vermeiden, hat die Finanzverwaltung eine Bagatellgrenze eingeräumt: Der Vermieter kann auch dann zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Mieter das Grundstück so nutzt, dass die von ihm erbrachten Umsätze zu höchstens 5 % den Vorsteuerabzug ausschließen, also z. B. umsatzsteuerfrei sind.²¹¹ Der Vermieter hat die Erfüllung dieser Voraussetzungen gegenüber dem Finanzamt nachzuweisen.

Die Folgen der Umsatzsteuroption sind weitgreifend. Der Vermieter hat die erzielten Vermietungsumsätze der Umsatzsteuer zu unterwerfen. Die Vorsteuern der mit diesen Umsätzen im Zusammenhang stehenden Kosten können von seiner Umsatzsteuerschuld abgezogen werden. Sowohl die Umsatzsteuer auf die während der Entwicklungsphase der Immobilie angefallenen Baukosten ist als Vorsteuer abziehbar, als auch die Umsatzsteuer auf die während der Haltephase der Immobilie anfallenden laufenden Kosten.²¹²

Auch schon in der Entwicklungsphase der Immobilie kann der Grundstückseigentümer zur Umsatzsteuer optieren, sofern er ernsthaft beabsichtigt, nach Fertigstellung umsatzsteuerpflichtige Umsätze auszuführen, und diese Absicht nachweisen bzw. glaubhaft machen kann.²¹³

Unter den Begriff des Grundstücks fallen nicht nur Grundstücke insgesamt, sondern auch selbständig nutzbare Grundstücksteile, wie etwa Wohnungen, gewerbliche Flächen, Büro- und Praxisräume. Die Möglichkeit zur Umsatzsteuer-

²⁰⁹ § 9 Abs. 1 UStG.

²¹⁰ Vgl. ausführlich BMF-Schreiben vom 30.12.1994, BStBl. 1994 I, S. 943.

²¹¹ A 148a Abs. 3 UStR.

²¹² Optierte der Grundstücksveräußerer zur Umsatzsteuer, kann der Erwerber, der nun steuerpflichtiger Vermieter ist, die Umsatzsteuer auf den Grundstückserwerb als Vorsteuer geltend machen. Siehe auch Kapitel 3.1.4.1.

²¹³ Kommt es aufgrund einer Fehlinvestition nicht zu einer späteren Vermietung, können abgezogene Vorsteuerbeträge vom Finanzamt nicht zurückgefordert werden, Fall des sog. „erfolglosen“ Unternehmers. A 19 Abs. 5 UStR.

eroption, sofern deren Voraussetzungen erfüllt sind, besteht für jeden Grundstücksteil gesondert.²¹⁴ Bei gemischt genutzten Gebäuden, d. h. bei Bewirken von umsatzsteuerfreien und umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen, kommt es im Wege einer sachgerechten Schätzung zur Aufteilung von Vorsteuerbeträgen, wenn diese sich wirtschaftlich nicht eindeutig den o. g. Umsätzen zuordnen lassen.²¹⁵ Als Aufteilungsmaßstab kann sowohl die tatsächliche Nutzfläche bzw. das entsprechende Volumen als auch der Mietumsatz dienen.²¹⁶

Die Umsatzsteueroption erzeugt für Grundstücke eine zehnjährige Bindung an die für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse des Erstjahres²¹⁷, d. h. eine Rückkehr zur Nichtbesteuerung vor Ablauf dieses Zeitraumes führt zu einer Berichtigung des Vorsteuerabzugs und damit zu einer zeitanteiligen Rückerstattung der auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten entfallenden Vorsteuer. Der maßgebliche Berichtigungszeitraum beginnt mit der erstmaligen Verwendung des Wirtschaftsgutes zur Ausführung von Umsätzen, bei Immobilien mit Vermietungsbeginn. Ändern sich die Verhältnisse des Erstjahres in den Folgejahren, d. h. ergäbe sich ein niedrigerer oder höherer Vorsteuerabzug, so ist dieser zu berichtigen. Eine Änderung der Verhältnisse tritt bei Grundstücken durch Nutzungsänderung, wie etwa den Übergang von steuerpflichtiger zu steuerfreier Vermietung oder umgekehrt, und durch Veräußerung²¹⁸ oder unentgeltliche Lieferung ein.²¹⁹

Die Korrektur des Vorsteuerabzugs²²⁰ erfolgt anteilig i. H. v. 1/10 der auf das Grundstück entfallenden Vorsteuer pro Kalenderjahr der Änderung während

²¹⁴ A 148a UStR.

²¹⁵ Beispielhaft seien hier Maßnahmen genannt, die das Gebäude als Ganzes betreffen, wie Treppenhaus-, Fassaden- und Dacharbeiten.

²¹⁶ § 15 Abs. 4 UStG, A 208 UStR. Vgl. auch Oho/ Scheinberger, Steuerfolgen, S. 1305.

²¹⁷ Erstjahr: Erfüllung der Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption.

²¹⁸ Sofern es sich bei der Veräußerung nicht um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt. Siehe ausführlich Kapitel 3.1.4.1.

²¹⁹ A 215 Abs. 7 UStR.

²²⁰ § 15a Abs. 2 UStG i. V. m. A 217 UStR.

des Berichtigungszeitraumes.²²¹ Einkommensteuerlich sind Vorsteuerrückerstattungen an das Finanzamt als Werbungskosten oder Betriebsausgaben, Vorsteuererstattungen vom Finanzamt als (Betriebs-)Einnahmen zu behandeln; damit werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie nicht nachträglich geändert.²²²

Wird ein Gebäude, für das die Umsatzsteueroption ausgeübt wurde, nach Fertigstellung nicht sofort vermietet, ist die Vorsteuerkorrektur von der tatsächlichen Vermietung nach Leerstand abhängig. Die Leerstandszeit wird entsprechend angerechnet.²²³ Gleiches gilt für ein Nichtvermieten nach einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung.

Durch die Aufgabe der Steuerfreiheit wandelt sich also die Umsatzsteuer von einer nicht unerheblichen Kostenkomponente in einen aufwandsneutralen, durchlaufenden Posten mit dem Ergebnis niedrigerer Investitions- und Bewirtschaftungskosten um. Da die von Vorunternehmern in Rechnung gestellte Umsatzsteuer (Vorsteuer) sofort, z. B. während der Bauphase, an den Unternehmer vom Finanzamt vergütet wird, während die Vermietungsleistungen erst mit ihrer späteren Ausführung in den nachfolgenden Jahren der Umsatzsteuer unterliegen, ist mit der Option ein weiterer positiver Liquiditäts- und Zinseffekt verbunden. Die Vorteilhaftigkeit der freiwilligen Steuerpflicht wird auch durch die in

²²¹ Ab 1.1.2000 muss die Vorsteuerkorrektur bereits in der monatlichen bzw. quartalsweisen Umsatzsteuer-Voranmeldung erfolgen, wenn der Berichtigungsbetrag 6.135 EUR übersteigt. Nach alter Rechtslage wurde die Vorsteuer in der jeweiligen Jahressteuererklärung berichtigt. § 44 Abs. 4 UStDV. Diese Änderung der Vorsteuerberichtigung hat gerade für die Immobilienwirtschaft erhebliche Folgen: insbesondere bei der Vermietung von gemischt genutzten Immobilien, wo das Verhältnis steuerpflichtiger zu steuerfreien Umsätzen aufgrund von Mieterwechseln über ein Jahr variieren kann, muss bei Abgabe der monatlichen Umsatzsteuervoranmeldung geschätzt werden, inwieweit Ereignisse im laufenden Kalenderjahr eintreten können, die Einfluss auf eine Vorsteuerberichtigung haben. Vgl. Radeisen, Vorsteuerberichtigung, S. 369 f.

²²² § 9b Abs. 2 EStG. Wird dagegen z. B. nach Fertigstellung der Immobilie direkt umsatzsteuerfrei vermietet, obwohl während der Entwicklungsphase optiert wurde, erhöhen die zurückzahlenden Vorsteuerbeträge als nachträgliche Herstellungskosten die AfA-Bemessungsgrundlage des Gebäudes. Vgl. hierzu Schmidt, EStG-Kommentar, § 9b Rn. 16.

²²³ Vgl. BFH-Urteil vom 15.9.1994, BStBl. 1995 II, S. 88. Anders sieht es der EuGH, der eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs nur anteilig ab dem Zeitpunkt, ab dem die Absicht zur steuerfreien Vermietung bestand, für notwendig erachtet. EuGH-Urteil vom 15.1.1998, HFR 1998, S. 415.

der Folge erhöhten Bruttomieten nicht beschnitten, da nach den gesetzlich fixierten Umsatzsteueroptionsvoraussetzungen die Vermietung an vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer erfolgt, die mit Nettomieten kalkulieren. Dem wirtschaftlichen Nutzen einer Option steht ein erhöhter Verwaltungsaufwand gegenüber: Der Unternehmer hat nunmehr regelmäßig Umsatzsteuervoranmeldungen und -erklärungen abzugeben.²²⁴ Ist ein vormaliger Vorsteuer-Abzug zu berichtigen, ist dieser zunächst mit einem entsprechenden Zahlungsmittelabfluss verbunden; der positive Optionseffekt wird damit teilweise neutralisiert.

3.1.3.3 Einkommensteuer

3.1.3.3.1 Grundlagen

Im Rahmen der deutschen Einkommensteuersystematik kann der wirtschaftliche Erfolg einer natürlichen Person, der aus einer direkten oder indirekten Immobilieninvestition resultiert, als Einkommen in einer von sechs der insgesamt sieben möglichen Einkunftsarten erfasst werden: als Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, als Einkünfte aus Gewerbebetrieb, wie etwa Vermietung einer Büroimmobilie einschließlich eines umfangreichen Dienstleistungsangebots,²²⁵ als Einkünfte aus selbständiger Arbeit, wie z. B. die Einnahmen eines Architekten aus der Vermietung einer zum Betriebsvermögen gehörenden Gewerbeimmobilie,²²⁶ als Einkünfte aus Kapitalvermögen, insbesondere über Anteile an offenen Immobilienfonds²²⁷ oder Immobilienaktiengesellschaften,²²⁸ als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, beispielsweise über die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds oder direkter Vermögensverwaltung,

²²⁴ § 18 UStG.

²²⁵ Siehe ausführlich Kapitel 3.1.3.3.4.

²²⁶ § 21 Abs. 3 EStG: Subsidiarität der Nebeneinkunftsarten. Vgl. hierzu z. B. Wacker, Deutsche Besteuerung, S. 709 f.

²²⁷ Der offene Immobilienfonds ist ein Grundstücks-Sondervermögen, das von einer Kapitalanlagegesellschaft geführt wird und den Regelungen des Kapitalanlagegesetzes unterliegt. Gem. § 44 S.1 i. V. m. § 38 Abs. 1 und 2 KAGG ist das Sondervermögen selbst körperschaft- und gewerbesteuerbefreit. Die Ertragsbesteuerung erfolgt auf Ebene der Anteilseigner des Sondervermögens. Kapitalerträge und Zwischengewinne unterliegen einer 30%igen Kapitalertragsteuer. Für Ausschüttungen gilt ab 2002 das Halbeinkünfteverfahren (§ 45 KAGG). Siehe hierzu Kapitel 3.1.3.4.

²²⁸ Siehe auch Kapitel 3.1.3.4.

sowie als sonstige Einkünfte bei bestimmten Veräußerungsgeschäften.²²⁹ Liegt dagegen keine Einkommenserzielungsabsicht vor, wird die entsprechende Aktivität des Steuerpflichtigen zur Einkommensverwendungsseite gezählt und nicht einer der sieben Einkunftsarten zugerechnet; insbesondere negative Einkünfte fließen damit nicht in die Berechnung der Einkommensschuld ein.²³⁰

Unbeschränkte Steuerpflicht besteht für natürliche Personen, d. h. für Einzelpersonen und Mitunternehmer von Personengesellschaften, die im Inland einen Wohnsitz oder einen gewöhnlichen Aufenthalt²³¹ haben mit ihrem gesamten Welteinkommen.²³²

Zur Ermittlung der einkommensteuerlichen Bemessungsgrundlage, dem zu versteuernden Einkommen, werden von der Summe der Einkunftsarten verschiedene Posten, wie etwa Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen, vor- und zurückgetragene Verluste sowie diverse Freibeträge abgezogen.²³³

Der linear-progressive Einkommensteuertarif besteht aus einer Nullzone zur Sicherung des Existenzminimums, zwei aufeinanderfolgenden Progressionszonen und einer Proportionalzone in Höhe des Spitzensteuersatzes und stellt sich zahlenmäßig wie folgt dar:

Zu versteuerndes Einkommen in EUR	Grenzsteuersatz in %
bis 7.206	0
7.207 - 9.249	19,9 - 23
9.250 - 54.998	23 - 48,5
ab 54.999	48,5

Tabelle 3: Deutscher Einkommensteuertarif 2001²³⁴

²²⁹ Siehe ausführlich Kapitel 3.1.4.2.

²³⁰ Problematik der „Liebhaberei“-Einkünfte. Vgl. hierzu Sigloch, Immobilien, S. 777 - 779; Schmidt, EStG-Kommentar, § 2 Rn. 22 - 33.

²³¹ §§ 8 und 9 AO.

²³² § 1 Abs. 1 S. 1 EStG.

²³³ R 3 UStR.

²³⁴ § 32a EStG.

Dieser Tarif wird im Zuge des Steuerentlastungsgesetzes 1999/ 2000/ 2002, geändert durch das Steuersenkungsgesetz, in den folgenden Jahren wie folgt herabgesetzt:

Änderungen des Einkommensteuertarifs	ab 1.1.2001	ab 1.1.2003	ab 1.1.2005
Anhebung des Grundfreibetrags	7.206 EUR	7.427 EUR	7.664 EUR
Senkung des Eingangsteuersatzes	19,9 %	17 %	15 %
Senkung des Höchststeuersatzes	48,5 %	47 %	42 %

Tabelle 4: Einkommensteuertarifänderungen 2001 bis 2005 in Deutschland

Die einkommensteuerliche Tarifbegrenzung für bestimmte gewerbliche Einkünfte entfällt ab 1.1.2001.²³⁵

Etwa 80 % der deutschen Unternehmen sind Personenunternehmen: Ihre Gewinne unterliegen damit der progressiven Einkommensteuer.

Auf die Einkommensteuerschuld wird ein Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % als Ergänzungsabgabe erhoben.²³⁶

Auch der Kirchensteuer dient die festzusetzende Einkommensteuer als Bemessungsgrundlage. Steuerpflichtig sind Mitglieder einer als Körperschaft des öffentlichen Rechts anerkannten Religionsgemeinschaft.²³⁷ Der Kirchensteuersatz beträgt 8 % bzw. 9 %, je nach Bundesland;²³⁸ die gezahlte Kirchensteuer ist als Sonderausgabe bei der Ermittlung der Einkommensteuer vollständig abzugsfähig.²³⁹

²³⁵ Im Veranlagungsjahr 2000 war der Einkommensteuertarif für gewerblich Einkünfte, die tatsächlich der Gewerbesteuer unterlagen, auf maximal 43 % begrenzt. § 32c EStG.

²³⁶ § 4 SolZG.

²³⁷ Nach Angaben der jüngsten OECD-Statistik zahlen 2/3 aller deutschen Haushalte Kirchensteuer, vgl. hierzu Kippenberg, OECD-Steuerstatistik 2000, S. 1*.

²³⁸ Vgl. u. a. Tipke/ Lang, Steuerrecht, S. 470; Kirchensteuergesetze der einzelnen Bundesländer.

²³⁹ § 10 Abs. 1 Nr. 4 EStG.

3.1.3.3.2 Bewertung von Immobilien

Grundlage und Obergrenze für die ertragsteuerliche Bewertung eines Wirtschaftsgutes sind dessen Anschaffungs-²⁴⁰ bzw. Herstellungskosten.²⁴¹

Unter den Begriff der Anschaffungskosten fallen alle Aufwendungen, die geleistet werden, um ein Wirtschaftsgut zu erwerben und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Wirtschaftsgut einzeln zugeordnet werden können.

Anschaffungspreis	(Kaufpreis reduziert um abzugsfähige Vorsteuer)
+ Anschaffungsnebenkosten	(z. B. Gutachtergebühren, Vermessungs-, Notariats-, Gerichtskosten; Grunderwerbsteuer; Maklercourtage)
- Minderung des Kaufpreises	(z. B. Rabatte, Skonti)
Anschaffungskosten vorläufig	
+ nachträgliche Anschaffungskosten	(z. B. Erschließungsbeiträge, Abbruchkosten)
<u>Anschaffungskosten</u>	

Tabelle 5: Steuerliche Anschaffungskosten einer Immobilie in Deutschland

Herstellungskosten sind dagegen Aufwendungen, die durch den Gebrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Wirtschaftsgutes entstehen.^{242, 243}

Herstellungskosten können auch nach der Errichtung des Gebäudes entstehen. Hier sind verschiedene Typen von Baumaßnahmen und deren steuerliche Behandlung voneinander abzugrenzen.

²⁴⁰ Die handelsrechtliche Definition gilt analog für das Steuerrecht, H 32a EStR i. V. m. § 255 Abs. 1 HGB.

²⁴¹ H 33 EStR i. V. m. § 255 Abs. 2 HGB.

²⁴² Der Vorsteuerbetrag, soweit er bei der Umsatzsteuer abgezogen wurde, gehört nicht zu den Herstellungskosten des Wirtschaftsgutes.

²⁴³ Bezüglich der Einteilung Aktivierungspflicht und -wahlrechte unterscheiden sich handelsrechtlicher und steuerrechtlicher Herstellungskostenbegriff.

Aktivierungspflichtige Gebäudeherstellungskosten:	
Materialeinzelkosten:	Bauteile, Baustoffe, technische Anlagen des Bauwerkes
Fertigungseinzelkosten:	Löhne, Architekten-, Ingenieurleistungen für Planung/ Ausführung, Kosten der Baugenehmigung, Hausanschlusskosten
Sonderkosten der Fertigung:	Gutachten von Sonderfachleuten, Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, evtl. Abbruchkosten
Materialgemeinkosten:	Kosten für Beschaffung, Prüfung, Lagerung der Bauteile, Baustoffe, technischen Anlagen des Bauwerkes
Fertigungsgemeinkosten:	Baustellenkosten wie Transport-, Bewachungskosten; Miete für Baumaschinen; Sachversicherungen
Werteverzehr des Anlagevermögens, soweit es der Herstellung des Bauwerkes gedient hat	
Aktivierungswahlrechte insbesondere:	
Kosten für Verwaltungsleistungen, die durch die Herstellung des Bauwerkes begründet wurden	
Zinsen auf das Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung des Bauwerkes verwendet wird, soweit die Zinsen auf den Zeitraum der Herstellung entfallen	
Gewerbeertragsteuer	

Tabelle 6: Steuerliche Gebäudeherstellungskosten in Deutschland

Nachträgliche Herstellungskosten sind Aufwendungen im Zuge einer Baumaßnahme, durch die das Gebäude über seinen ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert oder in seiner Substanz erheblich vermehrt oder verändert wird, es also beispielsweise zu einer Erweiterung des Gebäudes kommt. Handelt es sich nach den o. g. Merkmalen nicht um nachträgliche Herstellungskosten, so sind diese Aufwendungen sofort abziehbar; man spricht vom sog. **Erhaltungsaufwand**.²⁴⁴

Anschaffungsnaher Herstellungsaufwand, und damit steuerlich Herstellungskosten, sind Aufwendungen, die in engem zeitlichen Zusammenhang mit der

²⁴⁴ H 157 EStR; Abgrenzungsproblematik bei Modernisierungsmaßnahmen: Nach dem heutigen Stand der Technik durchgeführte Erhaltungsmaßnahmen, die eine Modernisierung bewirken, führen nicht zwangsläufig zu einer Verbesserung im Sinne des Begriffs nachträgliche Herstellungskosten; treten sowohl Erhaltungsarbeiten als auch Erweiterungsmaßnahmen auf, sind diese (gegebenenfalls im Wege der Schätzung) in Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand aufzuteilen (Ausnahme: einheitliche Baumaßnahme: Bauarbeiten stehen in engem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang). Vgl. hierzu Schmidt, EStG-Kommentar, § 21 Rn. 71.

Anschaffung des Gebäudes stehen, im Verhältnis zum Kaufpreis hoch sind und die Maßnahmen zu einer Wesensänderung des Gebäudes, einer erheblichen Erhöhung des Nutzungswertes oder einer erheblichen Verlängerung der Nutzungsdauer führen. Kein anschaffungsnaher Herstellungsaufwand hingegen besteht, wenn in den ersten 3 Jahren nach Anschaffung des Gebäudes die Instandsetzungsaufwendungen kleiner als 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes sind.²⁴⁵

Bei Abbruch eines selbständig bewertungsfähigen Wirtschaftsgutes sind dessen Restbuchwert und anfallende Abbruchkosten grundsätzlich Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten der entsprechenden Periode. Die Finanzverwaltung weicht von diesem Grundsatz jedoch ab, wenn Gebäude in Abbruchabsicht erworben werden. Der Tatbestand des Erwerbs in Abbruchabsicht wird angenommen, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb ein Abriss erfolgt, sog. widerlegbare Vermutung. Erfolgt ein Gebäudeerwerb in Abbruchabsicht ohne Neuerstellung, werden sowohl die Abbruchkosten als auch der Restbuchwert den Anschaffungskosten des Grund und Boden zugerechnet. Wird ein neues Bauwerk erstellt, zählen Abbruchkosten und Restbuchwert zu den Herstellungskosten des neuen Gebäudes, sofern das alte Gebäude technisch-wirtschaftlich funktionsfähig ist. Ist das alte Bauwerk jedoch verbraucht, wird dessen Restbuchwert den Anschaffungskosten des Grund und Bodens zugerechnet.²⁴⁶

Für Zwecke der Ertragsbesteuerung muss entsprechend dem Einzelbewertungsgrundsatz bei der Bewertung bebauter Grundstücke zwischen mindestens zwei Wirtschaftsgütern unterschieden werden: dem nicht abnutzbaren Grund und Boden sowie dem darauf befindlichen abnutzbaren Gebäude.²⁴⁷ Bei der Anschaffung eines bebauten Grundstückes ergibt sich damit das Erfordernis, den Kaufpreis auf die zu aktivierenden Wirtschaftsgüter aufzuteilen. Auftei-

²⁴⁵ Vgl. Schmidt, EStG-Kommentar, § 21 Rn. 72.

²⁴⁶ H 33a EStR. Vgl. Sigloch, Immobilien, S. 773 f.

²⁴⁷ Ein Gebäude kann auch aus mehreren selbständig zu bewertenden Wirtschaftsgütern bestehen.

lungsschlüssel ist bei Wirtschaftsgütern des Privatvermögens der gemeine Wert²⁴⁸ und bei Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens der Teilwert.²⁴⁹

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgt zu Anschaffungskosten, vermindert um vom Steuergesetzgeber eingeräumte Abzüge.²⁵⁰ Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung besteht auch die Möglichkeit des Teilwert-Ansatzes. Auf jeden Bilanzstichtag ist dann zu prüfen, ob der Wert des Wirtschaftsgutes wieder angestiegen ist. Gegebenenfalls hat eine Korrektur des Wertansatzes bis zur Bewertungsobergrenze zu erfolgen.²⁵¹

Die Bewertung von Gebäuden erfolgt mit den Anschaffungs-/ Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen, erhöhter Absetzungen, Sonderabschreibungen, Abzügen nach § 6b EStG und ähnlichen Abzügen.²⁵² Eine Teilwert-Abschreibung ist auch hier möglich.²⁵³

Zweck der planmäßigen Abschreibungen, sog. Absetzungen für Abnutzungen (AfA), ist es, die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes auf die Jahre der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu verteilen. Bemessungsgrundlage sind die tatsächlichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes. Als Betriebsausgabe bzw. Werbungskosten sind die AfA-Beträge im Rahmen der Einkünfteermittlung abzuziehen. Wurden Gebäude dem Umlaufvermögen zugeordnet, sind planmäßige Abschreibungen unzulässig.

²⁴⁸ Zur Begriffsbestimmung siehe Kapitel 3.1.2.1.3, Fn. 147.

²⁴⁹ Der Teilwert ist ein rein steuerlicher Bewertungsmaßstab. Gem. der Legaldefinition des § 6 Abs. 1 Nr. 1 S. 3 EStG ist der Teilwert der Betrag, den ein Erwerber des ganzen Betriebs im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde; dabei ist von der Fortführung des Betriebs durch den Erwerber auszugehen.

²⁵⁰ Z. B. Abzüge gem. § 6b EStG und § 6 Abs. 1 Nr. 2 EStG. Siehe hierzu Kapitel 3.1.4.2.

²⁵¹ § 6 Abs. 1 Nr. 2 EStG.

²⁵² Steuerliche Fördermaßnahmen sind aktuell vorgesehen z. B. in Form von erhöhten Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gem. § 7h EStG i. H. v. 10 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und bei Baudenkmalen gem. § 7i EStG i. H. v. 10 % der Herstellungskosten der Baumaßnahmen im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren; zu Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz und den Fördermaßnahmen nach dem Investitionszulagengesetz 1999 zur Stärkung der neuen Bundesländer vgl. u. a. Benkert/ Haritz/ Slabon, Steuerarten, S. 1242 - 1251.

²⁵³ § 6 Abs. 1 Nr. 1 EStG.

Das deutsche Einkommensteuerrecht lässt in Abhängigkeit von der Vermögenszugehörigkeit des Gebäudes die lineare und die degressive Abschreibungsmethode zu.

Im Zuge der Gegenfinanzierung zur Unternehmenssteuerreform 2001 wurden die linearen Abschreibungssätze gesenkt. Die Höhe der linearen AfA ist wie folgt festgelegt: 3 %, wenn das Gebäude zum Betriebsvermögen zählt, nicht Wohnzwecken dient und der Bauantrag nach dem 31.12.2000 gestellt wurde, für Bauanträge nach dem 31.3.1985 und bis zum 31.12.2000 gilt ein Satz von 4 %;²⁵⁴ 2 % in allen anderen Fällen, wenn das Gebäude nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurde, ansonsten 2,5 %.²⁵⁵

Entsprechend der amtlichen AfA-Tabelle gelten für Hallen in massiver Bauweise ein linearer AfA-Satz von 4 %, für solche in Leichtbauweise von 10 %.²⁵⁶

G E B Ä U D E	Im Betriebsvermögen und nicht Wohnzwecken dienend	Bauantrag: 31.3.1985 - 31.12.2000	4 %
		Bauantrag: nach dem 31.12.2000	3 %
	Alle übrigen	Fertigstellung: vor dem 1.1.1925	2,5 %
		Fertigstellung: nach dem 31.12.1924	2 %

Tabelle 7: Jährliche, lineare Abschreibungssätze in Deutschland

Die separate Aktivierung und damit eigenständige Abschreibung von in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude stehenden Gebäudeteilen, wie beispielsweise Fahrstühle und Heizungsanlagen, ist unzulässig.²⁵⁷

²⁵⁴ Die Änderung erfolgte im Rahmen des Steuersenkungsgesetzes.

²⁵⁵ § 7 Abs. 4 EStG.

²⁵⁶ Vgl. Datev, Tabellen, S. 257.

²⁵⁷ Zu den unselbständigen Gebäudeteilen und deren Abgrenzung zu Betriebsvorrichtungen vgl. ausführlich Schmidt, EStG-Kommentar, § 6, Rn. 282 f. Für Betriebseinrichtungen gelten gem. der amtlichen AfA-Tabelle beispielsweise für Ladeneinrichtungen und Büromöbel Nutzungsdauern von 8 bzw. 10 Jahren.

3.1.3.3.3 Verlustverrechnung und deren Beschränkungen

Entstehen bei einzelnen Einkunftsarten innerhalb eines Kalenderjahres Verluste, so sind diese mit positiven Einkünften desselben Kalenderjahres ausgleichsfähig. Entsprechend der vom Steuergesetzgeber festgelegten Reihenfolge werden zunächst die negativen Einkünfte einer Einkunftsart mit den positiven Einkünften derselben Einkunftsart saldiert. Verbleiben nach Durchführung dieses horizontalen Verlustausgleichs sowohl positive als auch negative Einkünfte, ist ein vertikaler Verlustausgleich, d. h. ein Verlustausgleich zwischen verschiedenen Einkunftsarten vorzunehmen.

Um eine Mindestbesteuerung der Einkünfte zu erreichen, ist ab Veranlagungszeitraum 1999 ein vertikaler Verlustausgleich nicht mehr uneingeschränkt möglich.²⁵⁸

Bis zu einem Betrag von 51.129 EUR können negative Einkünfte uneingeschränkt mit vorhandenen positiven Einkünften ausgeglichen werden. Verbleiben danach positive Einkünfte, so dürfen darüber hinausgehende Verluste nur bis zu 50 % der verbleibenden positiven Einkünfte abgezogen werden. Verluste die danach nicht verrechnet werden können, gehen in den Verlustabzug ein. Die Minderung sowohl der positiven als auch der negativen²⁵⁹ Einkünfte erfolgt im Verhältnis der positiven (negativen) Einkünfte jeder Einkunftsart zur Summe der positiven (negativen) Einkünfte.

Der Verlustabzug bewirkt eine interperiodische Verlustkompensation. Sowohl ein Verlustvortrag als auch, jedoch eingeschränkt, ein Verlustrücktrag ist möglich.²⁶⁰

Verluste, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichen werden, sind ab 2001 bis zum Betrag von 511.292 EUR vom Gesamt-

²⁵⁸ § 2 Abs. 3 EStG.

²⁵⁹ Sofern diese mehr als 51.129 EUR betragen.

²⁶⁰ § 10d EStG.

betrag der Einkünfte des vorangegangenen Veranlagungszeitraumes abzuziehen. Verluste, die nicht durch Verlustrücktrag berücksichtigt wurden, sind in den dem Verlustentstehungsjahr folgenden Zeiträumen vom Gesamtbetrag der Einkünfte unbegrenzt abzugsfähig. Seit dem Veranlagungszeitraum 1999 ist der Verlustabzug nur noch innerhalb der jeweiligen Einkunftsart unbegrenzt möglich; der Verlustabzug zwischen den einzelnen Einkunftsarten knüpft dagegen an die Regeln für den vertikalen Verlustausgleich an mit der Folge, dass ein Verlustabzug nur noch möglich ist, wenn die Höchstbeträge²⁶¹ in dem entsprechenden Jahr noch nicht durch den Verlustausgleich ausgeschöpft sind.

Neben diese doch recht komplizierte Verlustverrechnungsmethodik hat der deutsche Steuergesetzgeber verschiedene, noch weniger griffige Beschränkungen der Verlustberücksichtigung gesetzt.

Anhaltend viel diskutiert ist insbesondere die 1999 in das Einkommensteuergesetz eingefügte Vorschrift über die Beteiligung an Verlustzuweisungsgesellschaften.^{262, 263} Steht bei einer Gesellschaft die Erzielung eines steuerlichen Vorteils im Vordergrund, so erfolgt ein Verlustausgleichs- und Abzugsverbot mit anderen Einkünften. Die Verrechnung derartiger Verluste ist lediglich mit positiven Einkünften aus eben solchen Einkunftsquellen möglich.

Unter dem Begriff des steuerlichen Vorteils wird jede Minderung der Ertragsteuerbelastung einschließlich Steuerstundungseffekten auf der Ebene der an einem Verlustzuweisungsmodell Beteiligten verstanden.²⁶⁴ Ob die Erzielung dieses steuerlichen Vorteils im Vordergrund steht und damit die Rechtsfolgen des § 2b EStG eintreten, wird per Gesetz an zwei Regelbeispielen festge-

²⁶¹ Entsprechend § 2 Abs. 3 EStG.

²⁶² § 2b EStG; vgl. u. a. Schmidt, EStG-Kommentar, § 2b Rn. 1 - 26; Utech, Immobilieninvestitionen, S. 812 f.

²⁶³ Die Fachwelt beklagt die Vielzahl von unbestimmten Begriffen und sieht darin einen Verstoß gegen das verfassungsrechtliche Gebot der „Bestimmtheit“ von Steuergesetzen. Die unklare Gesetzesformulierung hat bei Kapitalanlegern und Fondsinitalatoren zu starker Verunsicherung geführt. Als Reaktion darauf hat das BMF bereits zwei Anwendungsschreiben erlassen, vgl. BMF-Anwendungsschreiben zu § 2b EStG vom 5.7.2000; BMF-Anwendungsschreiben zu § 2b EStG vom 22.8.2001.

²⁶⁴ Vgl. BMF-Anwendungsschreiben zu § 2b EStG vom 5.7.2000, Rn. 14.

macht.²⁶⁵ Die nach dem Betriebskonzept der Gesellschaft, Gemeinschaft oder eines ähnlichen Modells mittels der Methode des internen Zinsfußes berechnete Rendite auf das einzusetzende Kapital nach Steuern beträgt mehr als das Doppelte dieser Rendite vor Steuern, wobei die Betriebsführung überwiegend auf diesem Umstand beruht;²⁶⁶ den Kapitalanlegern werden insbesondere durch werbemäßige Hervorhebung in den Prospekten Steuerminderungen durch Verlustzuweisungen in Aussicht gestellt.²⁶⁷

Eine weitere Begrenzung sieht der Gesetzgeber bei Verlusten beschränkt haftender Gesellschafter auf die Höhe der gezeichneten Haftenlage vor. Darüber hinausgehende Verluste mindern zukünftige Gewinne aus der Kommanditgesellschaftsbeteiligung.²⁶⁸

Auch für Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften gilt ein Verrechnungsverbot mit anderen Einkunftsquellen.²⁶⁹

3.1.3.3.4 Steuerliche Konsequenzen der Gewerblichkeit bei Immobilienvermietung

Die Art und Weise der Nutzung, aber auch die Rechtsform, in der das Immobilienengagement betrieben wird, bzw. deren „Einbettung“ in eine der drei Gewinnerzielungsarten durch Zuordnung zum Betriebsvermögen entscheiden über die einkommensteuerliche Behandlung des Grundbesitzes.

Die Vermögensverwaltung, bei der die Erhaltung der Vermögenssubstanz im Vordergrund steht, zielt darauf ab, das Vermögen dauerhaft zur Fruchtziehung anzulegen. Der Einzelinvestor oder z. B. der Beteiligte an einem geschlossenen Immobilienfonds erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung,²⁷⁰ die als

²⁶⁵ § 2b S. 3 EStG.

²⁶⁶ Vgl. BMF-Anwendungsschreiben zu § 2b EStG vom 5.7.2000, Rn. 28 - 41; BMF-Anwendungsschreiben zu § 2b EStG vom 22.8.2001, Rn. 40.

²⁶⁷ Vgl. BMF-Anwendungsschreiben zu § 2b EStG vom 5.7.2000, Rn. 42 f.

²⁶⁸ § 15a EStG.

²⁶⁹ § 23 Abs. 3 EStG.

²⁷⁰ § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG.

Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt werden. Die Erfolgsperiodisierung erfolgt nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip.²⁷¹ Erzielte Veräußerungsgewinne unterliegen grundsätzlich nicht der Einkommensbesteuerung.²⁷² Es besteht keine Gewerbesteuerpflicht.²⁷³

Nimmt die Vermietung von Grundbesitz einen Umfang an, der einen eigenen Geschäftsbetrieb zur Organisation dieser Leistungen erfordert²⁷⁴ oder tritt neben die einfache Nutzungsüberlassung eine fortgesetzte Tätigkeit in Form von sog. Sonderleistungen²⁷⁵ hinzu, die über das bei längerfristiger Vermietung übliche Maß hinausgeht, werden die Einnahmen als gewerblich qualifiziert und gehören damit zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb.^{276, 277} Die Immobilie zählt dann zum Betriebsvermögen des gewerblichen Investors, ob Einzelunternehmer oder Personengesellschaft.

Über das Maßgeblichkeitsprinzip²⁷⁸ bestimmt sich der Umfang des Betriebsvermögens dann nach den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, sofern nicht zwingende steuerrechtliche Vorschriften vorgeschrieben sind.

²⁷¹ § 11 EStG.

²⁷² Siehe auch Kapitel 3.1.4.2.

²⁷³ Siehe auch Kapitel 3.1.3.5.

²⁷⁴ Dies kann beispielsweise bei kurzfristigen Vermietungen bzw. bei Vermietungen mit häufigem Mieterwechsel der Fall sein.

²⁷⁵ Insbesondere im Rahmen der Vermarktung von Großprojekten bietet eine zunehmende Zahl von Vermietern neben der bloßen Überlassung von Büro- und Gewerbeflächen umfangreiche Servicepakete an (z. B. inklusive Raumreinigung, Angestelltenkantine, Parkhausbetrieb, Zufahrts- und Gebäudeüberwachung). Inwieweit solche Dienstleistungen im Rahmen des Facilities Management Sonderleistungen darstellen, hängt vom Gesamtbild der Verhältnisse ab. Grundsätzlich gilt: Solange die Leistungen des Vermieters in den Bereich seiner ihm obliegenden Mietvertragsverpflichtungen gem. §§ 535 - 547a BGB fallen, zählt die Vermietung zur privaten Vermögensverwaltung. Vgl. Schmidt, EStG-Kommentar, § 21 Rn. 1 f.; § 15 Rn. 80.

²⁷⁶ § 15 Abs. 1 Nr. 1 EStG.

²⁷⁷ § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG: Grundsatz der Abfärbetheorie: Jede noch so geringfügig originär ausgeübte gewerbliche Betätigung führt bei Personengesellschaften zur Umqualifizierung der ansonsten nichtgewerblichen Einkünfte. Vgl. z. B. Schmidt, EStG-Kommentar, § 15, Rn. 185 - 193. Abgeschwächt wurde dieser Grundsatz durch ein BFH-Urteil, wonach ein Anteil von 1,25 % der originär gewerblichen Tätigkeit nicht umqualifizierend wirkt. Vgl. BFH-Urteil vom 11.8.1999, BStBl. 2000 II, S. 229.

²⁷⁸ § 5 Abs. 1 EStG.

Wird Grundbesitz von Kapitalgesellschaften gehalten, gehört der daraus erwirtschaftete Erfolg immer zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb.²⁷⁹ Gleiches gilt für gewerblich geprägte Personengesellschaften.²⁸⁰

Die steuerlichen Folgen dieser Zuordnung sind gravierend: Erzielte Veräußerungsgewinne unterliegen generell der laufenden Besteuerung; die Erfolgsperiodisierung erfolgt nach dem Realisationsprinzip; die Einkünfte sind grundsätzlich gewerbesteuerpflichtig.²⁸¹

3.1.3.4 Körperschaftsteuer

Körperschaften, insbesondere Kapitalgesellschaften, wie etwa die Immobilien-Aktiengesellschaft, sowie Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, Versicherungsvereine auf Gegenseitigkeit und bestimmte Formen von Vermögensmassen unterliegen, sofern sie ihre Geschäftsleitung oder ihren Sitz im Inland haben, der unbeschränkten Körperschaftsteuerpflicht.²⁸²

Körperschaftsteuerliche Bemessungsgrundlage ist das zu versteuernde Einkommen, das sowohl laufende Einkünfte als auch Veräußerungsgewinne umfasst. Sofern nichts anderes bestimmt ist, erfolgt die Einkommensermittlung nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes,²⁸³ so dass hier auf die Ausführungen im vorangegangenen Kapitel verwiesen werden kann.

Inländische Kapitalgesellschaften sind Kraft Rechtsform Kaufmann, damit buchführungspflichtig und erzielen steuerlich stets Einkünfte aus Gewerbebetrieb.²⁸⁴

²⁷⁹ Zur steuerlichen Behandlung siehe auch Kapitel 3.1.3.4.

²⁸⁰ § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG; Eine Sonderstellung nimmt die sog. Zebragesellschaft ein, eine nicht gewerbliche Gesellschaft mit betrieblicher Beteiligung eines Gesellschafters. Vgl. hierzu ausführlich Schmidt, EStG-Kommentar, § 15 Rn. 200 - 236.

²⁸¹ Siehe ausführlich Kapitel 3.1.3.5.

²⁸² § 1 Abs. 1 KStG i. V. m. §§ 10 f. AO; zu den Steuerbefreiungen und deren Einschränkungen §§ 5 f. KStG.

²⁸³ § 8 KStG i. V. m. A 27 KStR.

²⁸⁴ § 8 Abs. 2 KStG i. V. m. § 6, 238 HGB.

In Deutschland galt bislang ein körperschaftliches Vollertragssystem, das die Doppelbelastung der Gewinne von Kapitalgesellschaften, durch Besteuerung auf Ebene der Gesellschaft und des Gesellschafters, vermied. Mit der Unternehmensteuerreform 2001 wird dieses System durch das Halbeinkünfteverfahren ersetzt. Dabei handelt es sich dem Grunde nach um ein klassisches Körperschaftsteuersystem mit pauschalierter Milderung der Doppelbelastung auf Anteilseignerebene, sofern der Gesellschafter eine natürliche Person ist.²⁸⁵ Das neue Besteuerungsverfahren unterwirft ab 2001 sowohl einbehaltenen als auch ausgeschütteten Gewinne einer Kapitalgesellschaft einem einheitlichen, endgültigen Körperschaftsteuersatz von 25 %.²⁸⁶ Diese von der Kapitalgesellschaft gezahlte Körperschaftsteuer wird ab 2002²⁸⁷ nicht mehr auf die Einkommensteuerschuld des Anteilseigners angerechnet. Dafür unterliegen die Dividenden des Anteilseigners nur noch zur Hälfte dessen individuellem Einkommensteuersatz, vermindert um die damit zusammenhängenden, ebenfalls halbierten Werbungskosten und den Sparerfreibetrag i. H. v. 1.534 EUR.²⁸⁸

Die ausschüttende Kapitalgesellschaft hat auf die Dividenden Kapitalertragsteuer i. H. v. 20 % einzubehalten, die beim Dividendenempfänger angerechnet bzw. erstattet wird.

Eine weitere, ab 2002²⁸⁹ geltende Reformmaßnahme ist die Steuerfreiheit von Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften an Kapitalgesellschaften.²⁹⁰

²⁸⁵ Das sog. Shareholder Relief-System wurde 1992 im Bericht des Ruding-Ausschusses über die Leitlinien einer europäischen Unternehmensbesteuerung als Alternative vorgeschlagen. Vgl. Kessler/ Teufel, Unternehmenssteuerreform, S. 1836; siehe zum Ruding-Ausschuss Kapitel 5.3.

²⁸⁶ Unter dem Anrechnungsverfahren war der Körperschaftsteuersatz in einen Thesaurierungssatz von 40 % und einen Ausschüttungssatz von 30 % gespalten.

²⁸⁷ Zur erstmaligen Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens beim Empfänger in Abhängigkeit von den Verhältnissen der ausschüttenden Kapitalgesellschaft vgl. ausführlich Förster, Systemwechsel, S. 1275 f.

²⁸⁸ Vgl. u. a. Rödder/ Schumacher, Unternehmenssteuerreform, S. 353 - 368.

²⁸⁹ Zur erstmaligen Anwendung des Dividendenprivilegs beim Empfänger in Abhängigkeit von den Verhältnissen der ausschüttenden Kapitalgesellschaft vgl. ausführlich Förster, Systemwechsel, S. 1275 f.

²⁹⁰ § 8b Abs. 1 KStG.

Mit dem Ziel, eine rechtsformneutrale Unternehmensbesteuerung zu schaffen, war nach dem Entwurf des Steuersenkungsgesetzes ursprünglich vorgesehen, Einzelunternehmern und Personengesellschaften die Option zur Besteuerung nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Grundsätzen einzuräumen.²⁹¹ Mittlerweile wurde das wegen seiner strukturellen Schwächen und - in deren Folge - hochgradig komplexen wie problematischen Anwendung umstrittene Optionsmodell jedoch aufgegeben.²⁹²

Wie natürliche Personen unterliegen auch Kapitalgesellschaften der Ergänzungsabgabe Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % der festgesetzten Körperschaftsteuer.²⁹³

3.1.3.5 Gewerbesteuer

Steuerlicher Gegenstand der Gewerbesteuer²⁹⁴ ist der Gewerbebetrieb, d. h. ein gewerbliches Unternehmen i. S. d. Einkommensteuergesetzes.²⁹⁵ Kapitalgesellschaften gelten Kraft ihrer Rechtsform stets als Gewerbebetrieb.²⁹⁶ Bei Einzelunternehmern und Personengesellschaften hängt die Gewerbesteuerpflicht von der Art der unternehmerischen Tätigkeit ab.²⁹⁷

Gewerbesteuerliche Bemessungsgrundlage ist der Gewerbesteuermessbetrag. Dieser ermittelt sich über den Gewerbeertrag, der unter Vornahme von Hinzurechnungen und Kürzungen aus dem einkommen- bzw. körperschaftsteuerlichen Gewinn aus Gewerbebetrieb berechnet wird.²⁹⁸ Zu den Hinzurechnungen zählen beispielsweise die Hälfte der Entgelte für Dauerschulden und die Ver-

²⁹¹ § 4a KStG des Entwurfs des Steuersenkungsgesetzes, BT-Drs. 14/2683.

²⁹² Vgl. u. a. Mentel/ Schulz, Option, S. 489 - 498; Schneeloch/ Trockels-Brand, Reformpläne, S. 908.

²⁹³ §§ 2 Nr. 3, 3 Abs. 1, 4 S. 1 SolZG.

²⁹⁴ Bis zum Erhebungszeitraum 1997 hatte die Gewerbesteuer zwei Bemessungsgrundlagen: den Gewerbeertrag und das Gewerbekapital; die Gewerkekapitalsteuer wurde zum 1.1.1998 abgeschafft. Die Begriffe Gewerbesteuer und Gewerbeertragsteuer werden in der vorliegenden Arbeit synonym verwendet.

²⁹⁵ § 2 Abs. 1 S. 2 GewStG i. V. m. § 15 EStG.

²⁹⁶ § 2 Abs. 2 EStG.

²⁹⁷ Siehe auch Kapitel 3.1.3.3.4, Fn. 275 und 277.

²⁹⁸ §§ 7 bis 14 GewStG.

lustanteile aus Beteiligungen an gewerblichen Personengesellschaften. Kürzungen werden eingeräumt z. B. bei Gewinnanteilen aus Beteiligungen an gewerblichen Personengesellschaften und bei zum Betriebsvermögen gehörendem Grundbesitz i. H. v. 1,2 % des Einheitswertes²⁹⁹ der Immobilien. Hervorzuheben ist, dass anstelle des Prozentsatzes vom Einheitswert bei grundbesitzverwaltenden Unternehmen³⁰⁰ wahlweise auf Antrag die sog. erweiterte Kürzung tritt. Die Minderung der gewerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage entspricht für diesen Fall dem Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung der eigenen Immobilien entfällt,³⁰¹ letztlich mit der Folge, dass keine Gewerbesteuer zu entrichten ist. Die erweiterte Kürzung entfällt, wenn neben diese vermögensverwaltenden Tätigkeiten andere Aktivitäten wie gewerbliche Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Grundbesitz³⁰² oder gewerblicher Grundstückshandel³⁰³ treten.

Im nächsten Schritt ist auf den Gewerbeertrag - bei natürlichen Personen und Personengesellschaften nach Abzug eines Freibetrags von 24.542 EUR - die Steuermesszahl anzuwenden, die grundsätzlich 5 % beträgt.³⁰⁴ Das Ergebnis entspricht dem Steuermessbetrag, auf den nun jede hebeberechtigte Gemeinde den von ihr festgesetzten Hebesatz anwendet.³⁰⁵ Steuerschuldner der Gewerbesteuer ist der Unternehmer.³⁰⁶

²⁹⁹ Gem. § 121a BewG sind die auf den Wertverhältnissen des 1.1.1964 beruhenden Einheitswerte des Grundbesitzes bei der Gewerbesteuer mit 140 % des Einheitswertes anzusetzen. Zum Einheitswert siehe auch Kapitel 3.1.3.1.

³⁰⁰ Darunter sind Unternehmen zu verstehen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern. § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG.

³⁰¹ Die gewerbsteuerliche Abgrenzung von vermögensverwaltender und gewerblicher Tätigkeit entspricht der einkommensteuerlichen Judikatur. Siehe Verweis in Fn. 297.

³⁰² Siehe Kapitel 3.1.3.3.4.

³⁰³ Siehe Kapitel 3.1.4.2.4.

³⁰⁴ Für natürliche Personen und Personengesellschaften ist bis zu einem Betrag von 49.084 EUR ein gestaffelter Steuermessbetrag anzuwenden. § 11 Abs. 2 Nr. 1 GewStG.

³⁰⁵ Im Vergleich der Gemeinden zwischen 250.000 bis 500.000 Einwohnern lagen im Jahr 1999 die Hebesätze der Gewerbesteuer in Karlsruhe mit 410 % am niedrigsten, in Wiesbaden mit 460 % am höchstens; für Gemeinden mit über 500.000 Einwohnern lag der minimale bzw. maximale Hebesatz in Berlin bei 410 % und in Frankfurt/ Main bei 515 %. Im Durchschnitt betrug der Satz bei Gemeinden über 250.000 Einwohnern 450 %. Vgl. hierzu Datev, Tabellen, S. 131 und eigene Berechnungen.

³⁰⁶ § 5 Abs. 1 EStG.

Die Gewerbesteuer ist bei der steuerlichen Gewinnermittlung als Betriebsausgabe abzugsfähig.³⁰⁷

Für Personenunternehmen sieht der Gesetzgeber ab dem Jahr 2001 eine Ermäßigung der Einkommensteuer durch eine pauschalierte Anrechnung der Gewerbesteuer vor. Dabei wird die Gewerbesteuerlast durch Ermäßigung der Einkommensteuer um das 1,8fache des festgesetzten Gewerbesteuermessbetrages vermindert.³⁰⁸

3.1.4 Besteuerung der Immobilienveräußerung

3.1.4.1 Umsatzsteuer

Grundstücksübertragungen sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit.³⁰⁹ Eine gesonderte steuerliche Behandlung erfahren dagegen Umsätze im Rahmen von Geschäftsveräußerungen.³¹⁰

Handelt es sich bei der Veräußerung eines Grundstücks um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen, ist der Vorgang nicht steuerbar. Dieser Tatbestand ist beispielsweise gegeben, wenn das einzige unternehmerische Tun einer Gesellschaft in der Vermietung einer Immobilie besteht und diese sog. Objektgesellschaft ihre unternehmerische Tätigkeit durch den Verkauf der Immobilie beeen-

³⁰⁷ § 4 Abs. 4 EStG. Zur Berücksichtigung der Minderung der eigenen Bemessungsgrundlage vgl. z. B. Schneeloch, Besteuerung, S. 18 f.

³⁰⁸ § 35 Abs. 1 EStG; wird beachtet, dass die Gewerbesteuer bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer selbst, als auch der der Einkommensteuer abziehbar ist, kann in Abhängigkeit vom individuellen Steuersatz des (Mit-)Unternehmers und dem jeweiligen Gewerbesteuerhebesatz eine vollständige Gewerbesteuerentlastung eintreten. Vgl. hierzu Herzig/ Lochmann, Personenunternehmen, S. 540 - 545.

³⁰⁹ § 4 Nr. 9a UStG.

³¹⁰ Eine Geschäftsveräußerung liegt vor, wenn ein Unternehmen oder ein in der Gliederung des Unternehmens gesondert geführter (Teil-)Betrieb im Ganzen an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen entgeltlich oder unentgeltlich übereignet oder in eine Gesellschaft eingebracht wird. § 1 Abs. 1a UStG. Indiz für den gesondert geführten Betrieb einer Immobilie kann beispielsweise die eigenständige Buchführung und separate Nebenkostenabrechnung sein. Vgl. Lipposs, Umsatzsteuer, S. 220.

det.³¹¹ Der Erwerber tritt in die Rechtsstellung des Veräußerers ein mit der Konsequenz, dass er nun das Risiko der Vorsteuerberichtigung trägt: Der Erwerber muss das Grundstück bis zum Ablauf des zehnjährigen Berichtigungszeitraumes, der durch die Veräußerung nicht unterbrochen wird,³¹² umsatzsteuerpflichtig vermieten, andernfalls muss er die auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten entfallenden Vorsteuerbeträge, die der Veräußerer ursprünglich abgezogen hat, zeitanteilig an das Finanzamt zurückerstatten.³¹³

Grundstücksübertragungen, die keine Geschäftsveräußerungen darstellen, gehören zu den Verwendungsänderungen, die eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs zur Folge haben können. Aus der Sicht des Veräußerers, der der Entscheidungsträger bei der Umsatzsteuroption ist, stellt sich die Problematik wie folgt dar: Hat der Veräußerer innerhalb der letzten 10 Jahre Vorsteuerbeträge auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie abgezogen, so ist er bestrebt, die Berichtigung der Vorsteuer zu vermeiden. Dies gelingt ihm durch den Verzicht auf die Umsatzsteuerfreiheit. Es ist für ihn dann wirtschaftlich vorteilhaft, wenn der Käufer zusätzlich zum ausgehandelten Nettopreis des Grundstückes die Umsatzsteuer zahlt. Die Sicht des Erwerbers ist eine andere: Er wird die Erhöhung des Kaufpreises um die Umsatzsteuer nur akzeptieren, wenn er seinerseits zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, d. h. die Voraussetzungen für die Option erfüllt sind. Er muss sich dennoch bewusst sein, dass er in den nächsten 10 Jahren das Risiko einer anteiligen Vorsteuerberichtigung bei Vermietung an sog. Ausschlussumsätze trägt.

Werden Grundstücke unter Verzicht auf die Umsatzsteuerfreiheit und bei vereinbarter Übernahme der Grunderwerbsteuer durch den Erwerber veräußert, ist die Hälfte der Grunderwerbsteuer in die Bemessungsgrundlage der Umsatz-

³¹¹ Das Grundstück bildet zusammen mit den Mietverträgen, die bei der Veräußerung auf den Erwerber gem. § 571 BGB ebenfalls übergehen, und weiteren Mieterunterlagen die wesentlichen Grundlagen des Unternehmens. Vgl. Lipposs, Umsatzsteuer, S. 220 f.

³¹² § 15a Abs. 6a UStG.

³¹³ Es kann aber auch der umgekehrte Fall auftreten, dass der Erwerber nachträglich Vorsteuerbeträge anteilig abziehen kann, die wirtschaftlich nicht er, sondern der Veräußerer seinerzeit gezahlt hat.

steuer einzubeziehen.^{314, 315} Diese Besteuerung der Grunderwerbsteuer erhöht den effektiven Umsatzsteuersatz von 16 % auf 16,28 %.

3.1.4.2 Einkommensteuer

Das deutsche Einkommensteuerrecht unterscheidet bei der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen nach deren Zugehörigkeit zu den Gewinneinkunftsarten und den Überschusseinkunftsarten.³¹⁶

Werden Veräußerungsgewinne im Rahmen einer der drei Gewinneinkunftsarten erzielt, unterliegen diese grundsätzlich der laufenden Besteuerung, d. h. sie sind uneingeschränkt einkommensteuerpflichtig. Einkünfte aus Gewerbebetrieb unterliegen zusätzlich der Gewerbesteuer.³¹⁷

Werden Veräußerungsgewinne im Rahmen einer der vier Überschusseinkünfte erzielt, so sind diese grundsätzlich steuerfrei.

Der Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten (z. B. Notariatskosten, Maklergebühren) den Buchwert des Wirtschaftsgutes im Zeitpunkt der Veräußerung übersteigt.

Eine Entschärfung bei den Gewinneinkunftsarten bzw. eine Verschärfung bei den Überschusseinkunftsarten dieser generellen steuerlichen Behandlung erfolgt durch Sonderregelungen für bestimmte Tatbestände des Entstehens von Veräußerungsgewinnen, die im nachfolgenden dargestellt werden.

³¹⁴ A 149 Abs. 7 S. 4 UStR.

³¹⁵ Die Hälfte der Grunderwerbsteuer rechnet deshalb zum Entgelt der Grundstücksveräußerung, weil der Erwerber dadurch, dass er die Grunderwerbsteuer allein trägt, auch eine Schuld des Veräußerers erfüllt, da die Grunderwerbsteuer generell gesamtschuldnerisch von beiden Vertragsparteien geschuldet wird.

³¹⁶ Zu den Gewinneinkunftsarten zählen Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Einkünfte aus Gewerbebetrieb als auch Einkünfte aus selbständiger Arbeit. Den Überschusseinkunftsarten gehören Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, aus Kapitalvermögen, aus unselbständiger Arbeit sowie sonstige Einkünfte an.

³¹⁷ Die Hälfte der Veräußerungserlöse von Anteilen an Kapitalgesellschaften sind ab dem Jahr 2002, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Gewerbebeitrag, steuerfrei (Folge des Halbeinkünfteverfahrens). § 3 Nr. 40 S. 1 lit. a EStG.

3.1.4.2.1 Übertragung stiller Reserven

Der Gesetzgeber gestattet Steuerpflichtigen, die ihren Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermitteln, stille Reserven, die sich in bestimmten, dem Betriebsvermögen mindestens 6 Jahre lang zugehörigen Anlagegütern gebildet haben und die anlässlich einer entgeltlichen Veräußerung aufgedeckt werden, auf Reinvestitionen zu übertragen.³¹⁸

Stille Reserven aus dem Verkauf von...	<i>sind übertragbar auf...</i>	Grund und Boden	Aufwuchs auf Grund und Boden	Gebäude
Grund und Boden		100 %	100 %	100 %
Aufwuchs auf Grund und Boden		-	100 %	100 %
Gebäude		-	-	100 %

Tabelle 8: Begünstigte Veräußerungsobjekte und die Möglichkeiten der Übertragung stiller Reserven in Deutschland

Der Abzug der stillen Reserven erfolgt im Jahr der Veräußerung von den Anschaffungs-/ Herstellungskosten der Reinvestitionen, die in diesem Jahr oder im vorangegangenen Jahr angeschafft oder hergestellt wurden; die Abschreibungsbemessungsgrundlage des Ersatzwirtschaftsgutes reduziert sich entsprechend.³¹⁹

Für den Fall, dass Reinvestitionen erst in naher Zukunft, d. h. in den folgenden 4 Wirtschaftsjahren, geplant sind, besteht die Möglichkeit, eine den steuerlichen Gewinn mindernde Rücklage zu bilden.³²⁰

³¹⁸ § 6b Abs. 1 EStG.

³¹⁹ Ab 1.1.2002 können Steuerpflichtige, die keine Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen sind, Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften bis zu einem Betrag von 500.000 EUR im Wirtschaftsjahr der Veräußerung oder in den folgenden 2 Wirtschaftsjahren auf die Anschaffungskosten von neu angeschafften Anteilen an Kapitalgesellschaften oder in den folgenden 4 Wirtschaftsjahren auf die Anschaffungskosten von neu angeschafften Gebäuden übertragen. § 6b Abs. 10 EStG.

³²⁰ § 6b Abs. 3 EStG (sog. 6b-Rücklage).

3.1.4.2.2 Begünstigung von betrieblichen Veräußerungsgewinnen

Der Gewinn aus der Veräußerung eines Gewerbebetriebes, eines Teilbetriebes oder eines Mitunternehmeranteils zählt zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb.³²¹ Dem Steuerpflichtigen wird, sofern er das 55. Lebensjahr vollendet hat oder berufsunfähig ist, auf Antrag ein Freibetrag i. H. v. 51.129 EUR gewährt.³²²

Der Freibetrag wird um den Betrag gekürzt, um den der Veräußerungsgewinn 153.388 EUR übersteigt. Der Freibetrag wird dem Steuerpflichtigen nur einmal gewährt.³²³ Der über den Freibetrag hinausgehende Veräußerungsgewinn wird auf Antrag bis zu 5.112.919 EUR mit dem halben durchschnittlichen Steuersatz belastet, wobei die Steuersatzuntergrenze der Einkommensteuereingangssatz ist.³²⁴ Für Steuerpflichtige mit Einkünften aus selbständiger Arbeit sieht der Gesetzgeber eine analoge Anwendung vor.³²⁵

Zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb gehört auch der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, wenn der Veräußerer innerhalb der letzten 5 Jahre am Kapital der Gesellschaft wesentlich beteiligt war. Seit Veranlagungszeitraum 1999 liegt eine wesentliche Beteiligung vor, wenn der Veräußerer an der Gesellschaft zu mindestens 10 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.³²⁶ Diese „Wesentlichkeits“-grenze wurde erneut herabgesetzt und beträgt ab 2002 lediglich 1 %.³²⁷ Damit wird sich künftig die Anzahl der Beteiligungen, die steuerverstrickt sind, erheblich erhöhen. Der Gesetzgeber räumt auch hier einen Freibetrag ein: veräußerter Anteil in % x 10.226 EUR. Der Freibetrag ermäßigt sich um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn den Teil von 40.903 EUR übersteigt, der dem veräußerten Anteil an der Kapi-

³²¹ § 16 Abs. 1 EStG.

³²² Erhöhung des Freibetrages um 20.462 EUR durch das Steuersenkungsgesetz ab 1.1.2001.

³²³ § 16 Abs. 4 EStG.

³²⁴ § 34 Abs. 3 EStG. Eingeführt im Rahmen des Steuersenkungsgesetzes ab 1.1.2001.

³²⁵ § 18 Abs. 3 EStG.

³²⁶ Bis zum 31.12.1998 galten 25 % als Beteiligungsgrenze.

³²⁷ § 17 Abs. 1 S. 1 EStG; zur erstmaligen Anwendung § 52 Abs. 34a EStG.

talgesellschaft entspricht.³²⁸ Nach dem Halbeinkünfteverfahren ist der Veräußerungsgewinn ab 2002 zur Hälfte von der Einkommensteuer befreit.³²⁹

Außerordentliche Einkünfte unterliegen einem ermäßigten Steuersatz.³³⁰ Zu dieser Einkünftegruppe zählen im Besonderen die in den vorigen Absätzen aufgeführten Veräußerungsgewinne. Der Gesetzgeber verfolgt damit das Ziel, die durch das Zusammentreffen von laufenden Einkünften und einmaligen, außerordentlichen Einkünften ausgelöste Progressionswirkung abzumildern. Ab Veranlagungszeitraum 1999 werden die außerordentlichen Einkünfte auf Antrag mit dem Fünffachen der auf ein Fünftel entfallenden Einkommensteuer nach dem allgemeinen Einkommensteuertarif besteuert.³³¹ Veräußerungsgewinne, die durch das Halbeinkünfteverfahren begünstigt sind, werden nicht ermäßigt besteuert.³³²

3.1.4.2.3 Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften

Private Veräußerungsgeschäfte bezogen auf Immobilien liegen vor, wenn Anschaffung und Veräußerung eines Grundstückes des Privatvermögens³³³ innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren erfolgen.³³⁴ Bei anderen Wirtschaftsgütern, wie etwa Wertpapieren in Form von Anteilen an einer Immobilien-Aktiengesellschaft,³³⁵ beträgt der steuertatbestandsauslösende Zeitabschnitt lediglich 1 Jahr.^{336, 337}

³²⁸ § 17 Abs. 3 EStG.

³²⁹ § 3 Nr. 40 lit. c EStG.

³³⁰ § 34 Abs. 1 EStG.

³³¹ Für den Fall des § 16 Abs. 4 EStG (Besteuerung mit dem halben durchschnittlichen Steuersatz) findet diese Tarifprogressionsmilderung keine Anwendung.

³³² § 34 Abs. 2 Nr. 1 EStG.

³³³ Hierunter werden auch Anteile an Personengesellschaften erfasst, deren Gesamthandsvermögen nur aus Grundstücken bestehen.

³³⁴ § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 S. 1 EStG.

³³⁵ Sofern die Beteiligung des privaten Aktionärs weniger als 10 % beträgt, ansonsten siehe Kapitel 3.1.4.2.2.

³³⁶ § 23 Abs. 1 S. 1 EStG.

³³⁷ Auf den erzielten Gesamtgewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften wird eine Freigrenze von 511 EUR eingeräumt. Den Begriff „Spekulationsgeschäft“ hat der Gesetzgeber bei der Neufassung des Paragraphen im Rahmen des Steuerentlastungsgesetzes 1999/ 2000/ 2002 durch den Terminus „private Veräußerungsgeschäfte“ ersetzt. Die steuerliche Behandlung des Sachverhalts wurde durch Fristverlängerung erheblich verschärft.

Der Gewinn aus dem privaten Veräußerungsgeschäft wird berechnet aus dem Verkaufserlös, verringert um angefallene Veräußerungskosten, abzüglich der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die um vorgenommene Abschreibungen zu mindern sind.³³⁸

Die Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften zählen zu den sonstigen Einkünften und unterliegen ungemildert der Einkommensteuer.³³⁹ Eine Verrechnung ist lediglich mit Verlusten aus privaten Veräußerungsgeschäften zulässig.³⁴⁰

Besteuert werden auch Gewinne, die durch den Verkauf eines selbsterrichteten Gebäudes entstehen, wenn der Grund und Boden, auf dem sich das Gebäude befindet, innerhalb des 10-Jahres-Zeitraumes angeschafft wurde.^{341, 342}

Steuerpflichtige Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft unterliegen ab 2002³⁴³ nur noch zur Hälfte der persönlichen Einkommensteuer des privaten Anteilseigners.³⁴⁴

3.1.4.2.4 Gewerblicher Grundstückshandel

Das Rechtsinstitut des gewerblichen Grundstückshandels grenzt mit Hilfe des Tatbestandes der Veräußerung gewerbliche Veräußerungsgeschäfte von privaten ab. Liegen die Kriterien des gewerblichen Grundstückshandels vor, entsteht infolge der Veräußerung von Grundstücken aus dem Privatvermögen eine gewerbliche Tätigkeit. Ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn wird

³³⁸ § 23 Abs. 3 S. 3 EStG.

³³⁹ § 22 Nr. 2 EStG; siehe zum Einkommensteuer-Tarif Kapitel 3.1.3.3.1.

³⁴⁰ § 23 Abs. 3 S. 8 und 9 EStG.

³⁴¹ § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 S. 2 EStG.

³⁴² Aufgrund von Zweifelsfragen zur Neuregelung der Besteuerung privater Grundstücksveräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG erging ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums an die Obersten Finanzbehörden, vgl. hierzu BMF-Schreiben vom 5.10.2000, BStBl. I, S. 1383.

³⁴³ Zur erstmaligen Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens vgl. Förster, Systemwechsel, S. 1276.

³⁴⁴ § 3 Nr. 40 lit. j EStG.

unter den Einkünften aus Gewerbebetrieb erfasst und ist somit uneingeschränkt einkommen- als auch gewerbesteuerpflichtig.³⁴⁵

Zur Abgrenzung ist eine Gesamtbetrachtung der verschiedenen Kriterien des gewerblichen Grundstückshandels erforderlich:

- Anzahl der veräußerten Objekte: sog. 3-Objekt-Grenze als Obergrenze privater Grundstücksverkäufe.³⁴⁶
- Betrachtung des zeitlichen Zusammenhangs zwischen Grundstückserwerb bzw. Bebauung des Grundstücks und Veräußerung: Besteht ein enger zeitlicher Zusammenhang von nicht mehr als 5 Jahren, gilt dies als Indiz für eine Gewerblichkeit; besteht ein zeitlicher Zusammenhang zwischen 5 und 10 Jahren, ist keine Indizwirkung mehr gegeben, allerdings kann diese durch Erfüllung der anderen Kriterien ersetzt werden.
- Berufliche Tätigkeit des Steuerpflichtigen bzw. Zugehörigkeit zur Bau- und Grundstücksbranche.
- Vornahme besonderer Verwertungsmaßnahmen.³⁴⁷

Wird ein gewerblicher Grundstückshandel festgestellt, beginnt dieser bei Erwerb bzw. Errichtung und Veräußerung in engem zeitlichen Zusammenhang grundsätzlich im Zeitpunkt der Anschaffung bzw. Fertigstellung des Objektes. Stellt das Finanzamt die gewerbliche Tätigkeit nachträglich fest, hat der Steuerpflichtige seinen Gewinn durch Bestandsvergleich³⁴⁸ zu ermitteln: Anschaffungs-/ Bau- und Modernisierungskosten sind im Umlaufvermögen zu aktivieren und erst bei der Veräußerung als Aufwand abzugsfähig; Gebäudeabschreibungen und die Bildung von Veräußerungsgewinn-Rücklagen³⁴⁹ sind aufgrund der Zuordnung der Immobilie zum Umlaufvermögen nicht zulässig.³⁵⁰

³⁴⁵ Ab 2001 erfolgt eine (teilweise) Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer. Siehe hierzu Kapitel 3.1.3.5.

³⁴⁶ Als ein Objekt gilt z. B. die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds von mehr als 10 %. Vgl. Utech, Immobilieninvestitionen, S. 805 f.

³⁴⁷ Vgl. u. a. Schmidt, EStG-Kommentar, § 15, Rn. 51 - 79.

³⁴⁸ § 4 Abs. 1 S. 1 EStG.

³⁴⁹ Siehe Kapitel 3.1.4.2.1.

³⁵⁰ Vgl. Jaser, Gewerblicher Grundstückshandel, S. 356 - 358.

3.1.4.3 Körperschaftsteuer

Die Veräußerung von Anteilen an Personengesellschaften, Teilbetrieben sowie von einzelnen Wirtschaftsgütern, wie etwa einem bebauten Grundstück, unterliegt der laufenden Körperschaftsteuer.

Die steuerliche Befreiung von Gewinnen einer Körperschaft aus der Veräußerung von Anteilen an in- und ausländischen Körperschaften ist ein weiterer Eckpunkt der ab 2001 in Kraft getretenen Unternehmenssteuerreform.³⁵¹ Indirekt über Tochtergesellschaften gehaltene Immobilien sind also künftig, d. h. ab 2002,³⁵² steuerfrei veräußerbar. Damit ist eine Neuordnung von Beteiligungsportfolios ohne Aufdeckung von stillen Reserven möglich. Wurden Anteile an der Tochtergesellschaft im Rahmen einer (teilweise) steuerneutralen Einbringung oder Ausgliederung erworben, gilt jedoch eine Sperrfrist von 7 Jahren für die steuerfreie Anteilsveräußerung.³⁵³

Der Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen aus Beteiligungen steht gegenüber, dass Veräußerungsverluste und Wertminderungen der Anteile nicht abziehbar sind.³⁵⁴

3.1.4.4 Gewerbesteuer

Von gewerblichen Unternehmen erzielte Veräußerungsgewinne unterliegen aufgrund ihrer Erfassung als laufende Einkünfte im Rahmen der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer der Gewerbesteuer.³⁵⁵ Durch verschiedene Ausnahmen wird von diesem Grundsatz abgewichen.

Handelt es sich um ein grundstücksverwaltendes Unternehmen, ist auf Antrag

³⁵¹ § 8b Abs. 2 S. 1 KStG.

³⁵² Zur erstmaligen Anwendung des Veräußerungsprivilegs vgl. Förster, Systemwechsel, S. 1276.

³⁵³ § 8b Abs. 4 S. 2 KStG.

³⁵⁴ § 8b Abs. 3 KStG.

³⁵⁵ Siehe auch Kapitel 3.1.3.5.

der bei der Veräußerung erzielte Gewinn bei der Ermittlung des Gewerbeertrags zu kürzen.³⁵⁶

Wird eine im Betriebsvermögen gehaltene Immobilie im Rahmen einer Betriebsaufgabe oder -veräußerung³⁵⁷ verkauft, unterliegt ein realisierter Wertzuwachs nicht der Gewerbesteuer.³⁵⁸ Ebenfalls nicht von der Gewerbesteuer erfasst wird die Veräußerung von Anteilen an einer Personengesellschaft.³⁵⁹ Die Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften durch Kapitalgesellschaften ist entsprechend der körperschaftsteuerlichen Behandlung ab 2002³⁶⁰ gewerbesteuerfrei. Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften durch gewerbliche Einzelunternehmer oder Personengesellschaften sind dagegen ab 2002³⁶¹ zur Hälfte gewerbesteuerpflichtig.³⁶²

3.1.5 Zusammenfassung

Grundbesitz ist bei allen in Deutschland existenten Ertrag- und Substanzsteuern von Relevanz.

Im Bereich der Einkommensteuer ist der Dualismus der Einkünfteermittlung hervorzuheben,³⁶³ der durch unterschiedliche Ermittlungsmethoden für die verschiedenen Einkunftsarten sowohl Abweichungen in deren Erfolgsperiodisierung als auch im Totalerfolg bewirkt, wie beispielsweise bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb.

Unternehmensgewinne unterliegen keiner einheitlichen Gewinnbesteuerung. In Abhängigkeit von der rechtlichen Halteform der Gewerbeimmobilie und bei Be-

³⁵⁶ Sog. erweiterte Kürzung gem. § 9 Nr. 1 S. 2 bis 5 GewStG, R 60 Abs. 1 Nr. 6 S. 2 GewStR; siehe auch Kapitel 3.1.3.5.

³⁵⁷ Gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 S. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Abs. 3 S. 1 EStG.

³⁵⁸ A 39 Abs. 1 Nr. 1 GewStR.

³⁵⁹ A 41 GewStR.

³⁶⁰ Siehe Kapitel 3.1.4.3, Fn. 352.

³⁶¹ Siehe Kapitel 3.1.4.2.3, Fn. 343.

³⁶² § 7 GewStG i. V. m. § 3 Nr. 40a EStG.

³⁶³ Vgl. Sigloch, Besteuerung, S. 18.

rücksichtigung der Anteilseignerebene werden Erträge von der Einkommensteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer) und Gewerbesteuer bzw. von Körperschaft-, Gewerbe- und Einkommensteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer) erfasst. Die Steuerarten unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich ihrer Bemessungsgrundlage und ihres Steuertarifs. Lediglich bei grundbesitzverwaltenden Unternehmen führt die sog. erweiterte Kürzung zum Wegfall der Gewerbesteuer. Durch das 2001 eingeführte sog. klassische Körperschaftsteuersystem wird eine Doppelbelastung der Gewinne bei Ausschüttung an private Anteilseigner verursacht, die mittels hälftiger Erfassung der Dividenden auf Anteilseignerebene pauschal abgemildert wird.

Eine spezielle Substanzbesteuerung des Grundbesitzes erfolgt durch Erhebung der Grundsteuer.

Zusätzlich kann Grundvermögen neben der Grunderwerbsteuer auch der einkommenstärksten Verkehrsteuer, der Umsatzsteuer, unterliegen. Ob bei einer vermieteten Gewerbeimmobilie eine Umsatzsteuerbelastung eintritt, hängt insbesondere von der umsatzsteuerlichen Qualität der Umsätze des Mieters ab. Eine Doppelbelastung durch Grunderwerb- sowie Erbschaft- und Schenkungsteuer wird durch Abstimmung beider Gesetze vermieden.

Maßnahmen zur Kompensierung der allgemeinen Preisentwicklung sind im deutschen Steuersystem nicht integriert. Die nicht inflationsneutrale Besteuerung bewirkt versteckte Steuererhöhungen und führt zum Substanzverzehr des Eigenkapitals.³⁶⁴

³⁶⁴ Vgl. z. B. Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, S. 36 f.

3.2 Niederlande

3.2.1 Einführung

Das Steuerrechtssystem der Niederlande ähnelt in Struktur, Steuerarten und Rechtsbegriffsdefinitionen dem deutschen System. Die Ursache für diese bis heute anhaltende Prägung der niederländischen Steuergesetze nach in Deutschland herrschender Steuerrechtsauffassung und -systematik ist die während der Besetzung der Niederlande im Zweiten Weltkrieg durch das Deutsche Reich zwangseingeführte Steuergesetzgebung.³⁶⁵

Die Zielsetzung der vorliegenden Arbeit erfordert sowohl die Analyse der Grunderwerbsteuer, der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Gesellschaftsteuer in der Phase des Immobilienerwerbs, der einkommen- und körperschaftsteuerlichen Besonderheiten, der Umsatzsteuer und der Grundsteuer während der Immobilienbestandsphase als auch die genaue Betrachtung der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen und der umsatzsteuerlichen Probleme im Zuge der Immobilienveräußerung. Eine Gewerbesteuer kennen die Niederlande nicht. Die Vermögensteuer wurde mit Inkrafttreten der Einkommensteuerreform zum 1.1.2001 abgeschafft.³⁶⁶

Die Steuerreform 2001 ist Ergebnis der Bemühungen der niederländischen Regierung, ein robustes, zukunftsfähiges Steuersystem zur Stärkung der Wirtschaft und ihrer internationalen Wettbewerbsposition für das 21. Jahrhundert zu schaffen.³⁶⁷ Fundamentale Änderungen betreffen insbesondere das Einkommensteuerrecht mit einer Verbreiterung der Besteuerungsbasis und einem Absenken der Steuersätze.

³⁶⁵ Vgl. u. a. Meussen, Valuation, S. 15; Raad, Netherlands, S. 82 f.

³⁶⁶ Vgl. Stevens/ Tillaart, Steuerreform 2001, S. 2*; Kowallik, Einkommensteuerreform 2001, S. 304: Dem Vermögensteuergesetz unterlagen natürliche Personen mit einem Steuersatz von 0,7 % auf das niederländische Reinvermögen.

³⁶⁷ Vgl. Dutch Ministry of Finance, Revision, S. 4 f.; Larking, Income Tax, S. 3.

Besonderheit der niederländischen Steuerverwaltung und gleichzeitig hervorzuhebender Standortvorteil der Niederlande ist das sog. Rulingsystem. Es handelt sich hierbei um rechtsverbindliche Auskünfte von Seiten des zuständigen Finanzamtes gegenüber dem Steuerpflichtigen im voraus, d. h. bevor ein steuerlicher Tatbestand begründet wurde. Diese Auskünfte können steuerliche Konsequenzen geplanten Tätigwerdens, z. B. in Form einer Vorabfestlegung des steuerpflichtigen Gewinns auf Vereinbarungswege, beinhalten. Sie ermöglichen Rechtssicherheit und tragen so zur Reduzierung des Planungsrisikos des Steuerpflichtigen bei.^{368, 369, 370}

3.2.2 Besteuerung des Immobilienerwerbs

3.2.2.1 Grunderwerbsteuer

3.2.2.1.1 Grundlagen

Steuerlicher Gegenstand der Grunderwerbsteuer (*overdrachtsbelasting*) sind inländische Grundstücke sowie dingliche Rechte. Den Steuertatbestand bildet der Erwerb des rechtlichen oder wirtschaftlichen Eigentums³⁷¹ einer niederländischen Immobilie insbesondere durch Kauf oder Schenkung, jedoch nicht durch Erwerb von Todes wegen. Bemessungsgrundlage stellt der Verkehrswert oder eine höhere Gegenleistung, beispielsweise ein höherer Kaufpreis, dar.³⁷²

³⁶⁸ Vgl. grundlegend zu den *advance rulings* Essers, Ruling System; Betten, Non-Standards Rulings.

³⁶⁹ Das niederländische Finanzministerium hat seit April 2000 die Erteilung einer verbindlichen Auskunft für hybride Finanzierungs- und Rechtsformen, die insbesondere dem Zweck des Steuersparens dienen, in der Weise eingeschränkt, dass die Auskünfte nur noch vom Finanzamt für große Unternehmen in Amsterdam gegeben werden. Vgl. hierzu Stevens/ Lo-huis, Hybride Finanzierungen, S. 2*.

³⁷⁰ Auf Vorschlag des Finanzministeriums soll ab 1.4.2001 im Hinblick auf die Sicherung des Unternehmensstandortes Niederlande eine geänderte Rulingpraxis gelten. Vgl. hierzu Lo-huis/ Stevens, Verbindliche Auskünfte, S. 3*; IBFD, Ruling practices, S. 212 f.

³⁷¹ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 15 und S. 17.

³⁷² Dies gilt unabhängig davon, ob der Erwerb zusammen mit der Übernahme von Hypotheken oder anderen Krediten erfolgt ist oder nicht.

Der Steuersatz der Grunderwerbsteuer beträgt 6 % und wird vom Erwerber geschuldet.³⁷³

Eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer ist u. a. vorgesehen für Erwerbe im Zusammenhang mit einer Geschäftsübernahme durch Kinder, für Vermögensübergänge im Zuge einer Schenkung,³⁷⁴ für Erwerbe durch Behörden und für Vorgänge im Rahmen von Flurbereinigungen sowie für Übergänge von Immobilienvermögen im Wege von bestimmten Unternehmensumwandlungen³⁷⁵ wie Spaltungen, Verschmelzungen und Einbringungsvorgängen.³⁷⁶

Der Erwerb von neuerrichteten Gebäuden ist ebenfalls steuerbefreit, sofern der Vorgang der Umsatzsteuer unterliegt,³⁷⁷ der Verkäufer Immobilien nicht geschäftsmäßig veräußert und der Erwerber die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer abziehen kann.³⁷⁸

Wird eine Immobilie innerhalb von 6 Monaten ein zweites Mal steuerpflichtig übertragen, kann die Grunderwerbsteuer des ersten Erwerbsvorgangs auf die des zweiten angerechnet werden.³⁷⁹

Technische Anlagen, Maschinen, und sonstige Ausstattungen wie Fahrstühle, Zentralheizung, Klimaanlage, Computerstationen können Teil des Kaufpreises der Immobilie sein, sind jedoch nicht Gegenstand der Grunderwerbsteuer.³⁸⁰

³⁷³ Vgl. Galavazi/ Moons, Niederländisches Steuerrecht, S. 76; Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 16; Müssener, Niederlande, S. 75.

³⁷⁴ Die Grunderwerbsteuer ist bei der Schenkungsteuer in voller Höhe abzugsfähig.

³⁷⁵ Vgl. ausführlich Pötgens/ Jakobsen, Tax-Neutral Divisions, S. 82 f.

³⁷⁶ Vgl. Müssener, Niederlande, S. 75.

³⁷⁷ Was regelmäßig der Fall ist, sofern die Gebäude innerhalb von zwei Jahren nach der ersten Nutzung veräußert werden. Siehe auch Kapitel 3.2.4.1.

³⁷⁸ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 18.

³⁷⁹ Für den Fall, dass die erste Grunderwerbsteuer höher ist als die zweite, ist die Rückerstattung des Differenzbetrags nicht möglich. Vgl. hierzu Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 16.

³⁸⁰ Der Wert der technischen Anlagen, die nicht zum Gebäude oder Grundstück zählen, sollte deshalb im Kaufvertrag getrennt aufgeführt werden. Es empfiehlt sich die einzelne Auflistung aller Wirtschaftsgüter und deren Werte, auch im Hinblick auf unterschiedlich hohe Abschreibungssätze. Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 16 f.

Für den Fall, dass der Verkäufer für die Grundstücksveräußerung auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet, ist die Umsatzsteuer, im Gegensatz zu den deutschen Steuervorschriften, nicht Teil der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.³⁸¹

3.2.2.1.2 Anteilserwerb von grundstückshaltenden Gesellschaften - grunderwerbsteuerbarer Vorgang?

Ob es zur Grunderwerbbesteuerung beim Erwerb von Anteilen an Gesellschaften mit Immobilienvermögen kommt, ist abhängig von der jeweiligen Rechtsform der Unternehmen.

Nach niederländischem Recht besitzen Personengesellschaften keine eigene Rechtspersönlichkeit mit der Folge, dass die Veräußerung von Anteilen an einer grundstückshaltenden Personengesellschaft gleichbedeutend ist mit einer anteiligen Veräußerung von Immobilien selbst: Eine Vermeidung der Grunderwerbsteuer durch Übertragung einer Immobilie auf eine Personengesellschaft und anschließendem Verkauf von deren Anteilen ist nicht möglich.

Anders verhält es sich bei Übertragungen auf Kapitalgesellschaften: Hier geht das Immobilieneigentum auf die Gesellschaft über. Wie nach deutschem Gesellschaftsrecht ist die niederländische Kapitalgesellschaft eine juristische Person, d. h. Träger von Rechten und Pflichten, und verfügt über eigenes Vermögen. Die Veräußerung von Anteilen an grundstückshaltenden Kapitalgesellschaften ist somit keine direkte anteilige Veräußerung von Immobilien und damit nicht Gegenstand der Grunderwerbsteuer. Die niederländische Steuergesetzgebung hat jedoch die vorgenannten Rechtsvorschriften durch eine Vorschrift im Steuergesetz über den Rechtsverkehr (*Wet op belastingen van rechtsverkeer*) eingeschränkt. Danach kann für Zwecke der Grunderwerbbesteuerung die Veräußerung von Anteilen oder anderen Rechten an einer Kapitalgesellschaft als anteilige Veräußerung von Immobilien angesehen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um eine qualifizierte Immobiliengesell-

³⁸¹ Vgl. Arts, Netherlands, S. 107 f.

schaft handelt.³⁸² Ein solches Unternehmen liegt vor, wenn der Unternehmenszweck der Kapitalgesellschaft auf den Handel und die Nutzung von Immobilien gerichtet ist, des weiteren mehr als 70 % der Wirtschaftsgüter aus niederländischen Immobilien (einschließlich Anteilen an anderen Immobiliengesellschaften) bestehen und der Erwerber nach dem Kauf, sofern er eine natürliche Person ist, allein oder zusammen mit seinem Ehegatten, mindestens 7 % der Anteile und allein oder zusammen mit weiteren Angehörigen mindestens 1/3 der Anteile am Kapital der Gesellschaft besitzt.³⁸³

3.2.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der niederländischen Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegen Übergänge von Vermögenswerten durch Erwerb von Todes wegen und durch Schenkung unter Lebenden. Sie umfasst eine Erbanfallsteuer (*sussessierecht*), eine Schenkungsteuer (*recht van schenking*) sowie eine Besitzwechselsteuer (*recht van overgang*). Letzterer unterliegen Übertragungen von inländischen Vermögenswerten einschließlich niederländischem Grundvermögen durch beschränkt Steuerpflichtige.³⁸⁴

Steuerpflichtig ist das gesamte übertragene inländische und ausländische Vermögen des Erblassers bzw. Schenkungsgebers, sofern dieser seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt im Inland innehat. Ein niederländischer Staatsangehöriger, der im Ausland lebt, jedoch früher seinen Wohnsitz in den Niederlanden hielt, gilt für Zwecke der Erbschaftsteuer auch dann als im Inland ansässig, wenn er innerhalb von 10 Jahren nach inländischer Wohnsitzaufgabe verstirbt. Bei der Schenkungsteuer reduziert sich diese Zeitspanne auf 1 Jahr. Steuerschuldner ist der Begünstigte, ungeachtet seines Wohnsitzes.³⁸⁵

³⁸² Vgl. Arthur Andersen, Dutch real estate, S. 4; Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 15.

³⁸³ Vgl. Arts, Netherlands, S. 107.

³⁸⁴ Bis zum 31.12.2000 galt, dass sich die Besitzwechselsteuer auf die Besteuerung des Vermögens beschränkt, welches der Vermögensteuer für beschränkt Steuerpflichtige unterliegt. Es wird angenommen, dass mit dem Wegfall der Vermögensteuer die betreffenden Regelungen weiterhin bestehen, gegebenenfalls in das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht übernommen werden. Vgl. hierzu Kowallik, Einkommensteuerreform 2001, S. 304.

³⁸⁵ Vgl. Müssener, Niederlande, S. 55.

Die Bewertung des übergehenden Vermögens erfolgt grundsätzlich mit dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs. Mit den Vermögensgegenständen verbundene Schulden werden abgezogen.³⁸⁶

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer als auch die Besitzwechselsteuer unterliegen dem gleichen Tarif. Dieser ist gekennzeichnet durch seine stufenweise, nach Verwandtschaftsgrad und Erwerbshöhe ausgestaltete Form, die jährlich inflationsbereinigt wird. Der progressive Verlauf beginnt bei einer Erwerbshöhe bis einschließlich 18.731 EUR in Steuerklasse I mit 5 % und endet bei einer Erwerbshöhe über 749.066 EUR in Steuerklasse III mit 68 %.^{387, 388} Juristische Personen, insbesondere Kapitalgesellschaften, gehören der Steuerklasse III an, deren Steuersatz in annähernd 5 %-Schritten über die Erwerbshöhe von 41 % auf 68 % anwächst.

Das niederländische Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht sieht jeweils verschiedene Steuerbefreiungen und -ermäßigungen vor. Hervorzuheben sind bei der Erbschaftsteuer persönliche Freibeträge für den überlebenden Ehegatten i. H. v. 262.172 EUR und 3.745 EUR je Lebensjahr für Kinder unter 23 Jahren (mindestens aber 7.490 EUR). Bei der Schenkungsteuer ist hinzuweisen auf einen jährlichen Freibetrag für Schenkungen von Eltern an ihre Kinder i. H. v. 3.642 EUR, der sich einmalig auf 18.727 EUR erhöht, sofern die Kinder zwischen 18 und 35 Jahren alt sind.

Werden Immobilien durch Schenkung übertragen, ist die anfallende Grunderwerbsteuer von der Schenkungsteuer in vollem Umfang abzugsfähig.³⁸⁹

³⁸⁶ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 21.

³⁸⁷ Der Umrechnungskoeffizient von niederländischen Gulden in EUR beträgt: 1 EUR = 2,20371 NLG. Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 2/2001, S. 74*.

³⁸⁸ Zur Steuerklasse I zählen Ehegatten, Kinder, Abkömmlinge 2. Grades oder weiterer Grade (für diese erhöht sich die Steuer um 60 %); zur Steuerklasse II zählen Geschwister, andere Verwandte in aufsteigender Linie; Zur Steuerklasse III zählen alle anderen Erwerber, außer kirchliche, gemeinnützige und karitative Institutionen (für diese gilt ein Steuersatz von 11 % unabhängig von der Erwerbshöhe). Vgl. hierzu Müssener, Niederlande, S. 57 f.

³⁸⁹ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 22.

3.2.2.3 Gesellschaftsteuer

Die Gesellschaftsteuer gehört zu den Kapitalverkehrsteuern (*kapitaalsbelasting*). Sie wird auf das Einbringen von Geld oder andere Vermögenswerte in eine Körperschaft in den Niederlanden, deren Kapital in Anteile aufgeteilt ist, erhoben. Der Gesellschaftsteuer unterliegt jede Form der Einlage, d. h. auch Sacheinlagen, wie etwa Immobilien.

Bemessungsgrundlage ist der gemeine Wert³⁹⁰ der Einbringung abzüglich damit verbundener Schulden, mindestens jedoch der Nennwert der Anteile. Der Steuersatz beträgt 0,55 %.³⁹¹ Von der Gesellschaftsteuer befreit sind Vorgänge im Zusammenhang mit Umwandlungen und internen Umstrukturierungen. Werden Immobilien eingebracht, wird die anfallende Grunderwerbsteuer auf die Gesellschaftsteuer angerechnet.^{392, 393}

3.2.3 Besteuerung des Immobilienbestands

3.2.3.1 Grundsteuer

3.2.3.1.1 Grundlagen

Die Grundsteuer (*onroerende-zaakbelasting*) wird jährlich von den Gemeinden erhoben. Ihnen steht auch der Ertrag aus der Grundsteuererhebung zu.³⁹⁴

Steuerlicher Gegenstand der Grundsteuer sind im Inland belegene bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Bemessungsgrundlage wird von der jeweiligen

³⁹⁰ Der Inhalt des Begriffs gemeiner Wert ist nach niederländischer wie auch deutscher Rechtsauffassung dem Verkehrswert adäquat. Zur Definition siehe Kapitel 3.1.2.1.3, Fn. 147.

³⁹¹ Vgl. Tillaart/ Lohuis/ Stevens, Steuerreform, S. 177.

³⁹² Vgl. zu diesem Abschnitt Dutch Ministry of Finance, Summary of taxes, S. 3; Müssener, Niederlande, S. 75; Galavazi/ Moons, Niederländisches Steuerrecht, S. 75; Arthur Andersen, Dutch real estate, S. 4; PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 492.

³⁹³ Eine von der niederländischen Regierung gegründete Kommission zur Analyse internationaler Aspekte der niederländischen Körperschaftsteuer hat in ihrem im Juni 2001 vorgelegten Bericht die Abschaffung der Gesellschaftsteuer angemahnt. Vgl. Lohius/ Rubbens, Internationale Perspektive, S. 2*.

³⁹⁴ Vgl. Dutch Ministry of Finance, Summary of taxes, S. 5.

Gemeinde festgestellt. Sie basiert auf dem Verkehrswert des Grundbesitzes.³⁹⁵ Steuerpflichtig sind sowohl der Eigentümer als auch der Nutzer (z. B. Mieter, Pächter) der Immobilie. Die Grundsteuer als laufende Substanzsteuer belastet also jedes Grundstück doppelt. Dies gilt auch für selbstgenutzte Grundstücke: Hier hat der Eigentümer die Steuer zweifach zu entrichten.³⁹⁶

Die Grundsteuertarife werden ebenfalls von den Gemeinden festgelegt. Sie schwanken zwischen 0,1 % bis 1 % des von den Gemeinden festgestellten Wertes.³⁹⁷ In Amsterdam beispielsweise beträgt der Grundsteuersatz ungefähr 0,2 %.³⁹⁸ Die Gemeinden können je nach Grundstücksart unterschiedlich hohe Steuersätze bestimmen. Diese dürfen jedoch nicht mehr als 120 % voneinander abweichen. Auch für Eigentümer und Nutzer können unterschiedliche Tarife festgelegt werden, wobei der Tarif für Eigentümer nicht mehr als 125 % den Tarif für Nutzer übersteigen darf.

Steuerbefreit sind insbesondere land- und forstwirtschaftlich genutzte bebaute und unbebaute Grundstücke, Grund und Boden von als besonders schützenswert ausgewiesenen Grundstücken und öffentliche Verkehrswege.³⁹⁹

Die Grundsteuer ist bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Ertragsteuern abzugsfähig.⁴⁰⁰

3.2.3.1.2 Bewertung des Grundvermögens - Einheitswerte

Entsprechend dem Grundstücksbewertungsgesetz (*Wet waardering onroerende zaken*) werden seit dem 1.1.1997 Einheitswerte für alle Grundstücke festgesetzt. Diese Einheitswerte, entsprechend dem Gesetz auch WOZ-Werte ge-

³⁹⁵ Siehe Kapitel 3.2.3.1.2.

³⁹⁶ Vgl. in Anlehnung Müssener, Niederlande, S. 65; PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 492.

³⁹⁷ Vgl. Arthur Andersen, Dutch real estate, S. 4.

³⁹⁸ Zwischen den niederländischen Großstädten bestehen nur geringe Steuersatzunterschiede. Vgl. hierzu auch Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 19.

³⁹⁹ Vgl. zu den beiden letzten Absätzen Müssener, Niederlande, S. 65 f.

⁴⁰⁰ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 19.

nannt, sollen neben der Grundsteuerermittlung auch für andere in den Niederlanden erhobene Steuern Geltung besitzen.⁴⁰¹

Jede Gemeinde ermittelt für die ihr zugehörigen Grundstücke die Einheitswerte auf der Grundlage von Richtlinien, die von der Bewertungskammer, einer Körperschaft, deren Mitglieder vom Finanzminister berufen werden und die sich aus Vertretern der staatlichen Finanzverwaltung, der Gemeinden und Deichgenossenschaften zusammensetzen, erlassen werden.⁴⁰²

Bewertungsmaßstab ist grundsätzlich der gemeine Wert, der dem Verkehrswert adäquat ist.⁴⁰³ Die WOZ-Werte werden auf der Grundlage geschätzter Immobilienverkehrswerte ermittelt. Die Schätzung für Gewerbeimmobilien kann anhand dreier Methoden erfolgen: in Form einer Kapitalisierung des Mietwertes, durch die Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode oder mittels eines Vergleichswertverfahrens.

Die ermittelten Einheitswerte werden mit einer Gültigkeit von 4 Jahren festgesetzt; die zugrundegelegte Bewertung des Grundbesitzes mit Hilfe einer der oben aufgelisteten Methoden erfolgt 2 Jahre früher. Infolgedessen ist der WOZ-Wert oftmals niedriger als der Verkehrswert, insbesondere bei größeren Immobilien.⁴⁰⁴ Kommt es innerhalb der Festsetzungsperiode von 4 Jahren zu Wertänderungen über bestimmte Grenzen hinaus, führen diese zur Änderung des Einheitswertes: Steigt der Verkehrswert einer Liegenschaft um mindestens 5 % bei gleichzeitiger absoluter Erhöhung um mindestens 11.345 EUR, erfolgt eine Anpassung des WOZ-Wertes; gleiches gilt, wenn der WOZ-Wert den Verkehrswert um mindestens 113.445 EUR übersteigt.⁴⁰⁵

Bis zum Jahr 2000 war es den Gemeinden per Gesetz erlaubt, die neuen Ein-

⁴⁰¹ Bemessungsgrundlage der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist der Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs, siehe auch Kapitel 3.2.2.2.

⁴⁰² Vgl. Müssener, Niederlande, S. 61.

⁴⁰³ Zum Begriff des gemeinen Wert siehe Kapitel 3.2.2.3, Fn. 390.

⁴⁰⁴ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 19.

⁴⁰⁵ Vgl. Müssener, Niederlande, S. 61.

heitswerte noch nicht anzuwenden und alternative Regelungen zu treffen. Zu Beginn des Jahres 2001 wurden von den Gemeinden die neuen, über den nächsten Vierjahreszeitraum gültigen Einheitswerte per rechtsmittelfähigem Bescheid erlassen.⁴⁰⁶

3.2.3.2 Umsatzsteuer

Die niederländische Umsatzsteuer (*belasting toegevoegde waarde, BTW*) ist, wie das deutsche Pendant, ihrer Ausgestaltung nach eine Allphasen-Netto-Umsatzsteuer mit Vorsteuerabzug.

Rechtsgrundlage ist einerseits das niederländische Umsatzsteuergesetz. Andererseits wird das nationale Umsatzsteuerrecht, gleich den gesetzlichen Umsatzsteuervorschriften in Deutschland, in besonderem Maße durch das Gemeinschaftsrecht der EU beeinflusst: Soweit es für das Funktionieren des Binnenmarktes erforderlich ist, sind die Rechtsvorschriften über die Umsatzsteuern innerhalb der EU zu harmonisieren.⁴⁰⁷ Zu diesem Zwecke sind mehrere Richtlinien in den Mitgliedstaaten ergangen, von denen die 6. Richtlinie zum gemeinsamen Mehrwertsteuersystem⁴⁰⁸ den wesentlichen Grundbaustein für die Umsatzsteuerangleichung darstellt.

Die 6. EG-Richtlinie enthält insbesondere detaillierte Angaben zur objektiven und subjektiven Steuerpflicht, zur Bemessungsgrundlage, zu Steuerbefreiungen sowie zum Vorsteuerabzug, so dass diesbezüglich auf die Ausführungen zum deutschen Umsatzsteuerrecht verwiesen werden kann.⁴⁰⁹

Die Umsatzsteuersätze wurden dagegen nicht harmonisiert. Im übrigen werden den Mitgliedstaaten bei der Ausgestaltung ihres nationalen Umsatzsteuerrechts

⁴⁰⁶ Vgl. Arthur Andersen, Dutch real estate, S. 4; Müssener, Niederlande, S. 61 f.

⁴⁰⁷ Art. 93 EGV.

⁴⁰⁸ Der Begriff Mehrwertsteuer wird von der EU, damalige EG, als auch im allgemeinen Sprachgebrauch für die Allphasen-Netto-Umsatzsteuer mit Vorsteuerabzug gebraucht. Da in allen betrachteten Ländern dieses Erhebungsprinzip gilt, können die Begriffe Mehrwertsteuer und Umsatzsteuer synonym verwendet werden.

⁴⁰⁹ Siehe Kapitel 3.1.3.2.1.

mittels sog. Kann-Vorschriften Freiräume gewährt, die speziell bei den Befreiungsmöglichkeiten bestehen. Vor allem auf die - zum deutschen Umsatzsteuerrecht teilweise unterschiedliche - Ausübung der Wahlrechte wird im folgenden eingegangen.

Seit dem 1.1.2001 beträgt der allgemeine Umsatzsteuersatz in den Niederlanden 19 %.⁴¹⁰

Die Vermietung und Verpachtung von Immobilien ist von der Umsatzsteuer befreit. Betriebsvorrichtungen wie Maschinen und Anlagen sind von dieser Befreiung nicht erfasst. Ausnahmen bezüglich der Steuerfreiheit bestehen bei der Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung wie Hotel- und Pensionsräume, Ferien- und Campingplätze und von Parkplätzen und Schließfächern durch einen Unternehmer.⁴¹¹

Vermieter und Mieter wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, bei unternehmerisch genutzten Immobilien auf die Umsatzsteuerfreiheit mit dem Ergebnis zu verzichten, dass die erzielten Mieteinnahmen der Umsatzsteuer unterliegen und die Vorsteuern auf den mit den Umsätzen in Zusammenhang stehenden Kosten vom Vermieter abgezogen werden können.⁴¹² Voraussetzung für diese Option ist, dass der Mieter die Immobilie zu mindestens 90 % für unternehmerische Zwecke im Sinne des Umsatzsteuerrechts nutzt und dessen Umsätze umsatzsteuerpflichtig sind. Ändert sich innerhalb von 10 Jahren nach Option die Nutzung dergestalt, dass die Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption nicht mehr gegeben sind, muss der Vermieter die abgezogenen Vorsteuerbeträge zeitanteilig, d. h. 10 % pro Jahr, an die Finanzbehörden zurückerstatten.⁴¹³

⁴¹⁰ Zur Gegenfinanzierung der Steuerreform 2001 wurde der Umsatzsteuersatz um 1,5 %-Punkte erhöht.

⁴¹¹ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 18; entsprechend Art. 13 Teil B lit. b 6. RLEWG.

⁴¹² Entsprechend Art. 13 Teil C lit. a 6. RLEWG.

⁴¹³ Vgl. PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 491; Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 19; Arts, Netherlands, S. 107 f.

3.2.3.3 Einkommensteuer

3.2.3.3.1 Übersicht

Mit Inkrafttreten der Steuerreform zum 1.1.2001 änderte sich das niederländische Einkommensteuerrecht (*inkomstenbelasting*) grundlegend. Eckpfeiler der Reform sind drei Neuerungen: die Trennung der Einkunftsarten nach einem Gruppensteuersystem mit spezifischen Steuertarifen, der Ausschluss der Verrechnungsmöglichkeiten positiver und negativer Einkünfte zwischen den verschiedenen Gruppeneinkunftsarten sowie die Einführung einer Vermögensollertragsbesteuerung.⁴¹⁴ Von den fundamentalen Neuerungen in maßgebender Weise betroffen, sind die Einkünfte aus privatem Immobilienvermögen.

Gegenstand der Einkommensteuer ist das Einkommen natürlicher Personen. Der Umfang der subjektiven Steuerpflicht erstreckt sich wie im deutschen Steuerrecht bei Wohnsitz oder ständigem Aufenthalt im Inland auf das gesamte Welteinkommen.⁴¹⁵ Anders als in Deutschland kennen die Niederlande weder ein Splittingsystem noch die Zusammenveranlagung bei Ehegatten. Das persönliche Einkommen jedes Steuerpflichtigen wird separat versteuert.

Bislang wurde das zu versteuernde Einkommen wie in Deutschland aus der Summe einzelner Einkunftsarten⁴¹⁶ unter Abzug von Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen, abzugsfähigen Spenden und steuerlichen Verlusten ermittelt und unterlag einem einheitlichen, progressiven Steuertarif.⁴¹⁷ Dieses Prinzip wird nun durch die Einführung des Boxensystems⁴¹⁸ ersetzt.

⁴¹⁴ Vgl. Stevens/ Tillaart, Steuerreform 2001, S. 2*; Kowallik, Einkommensteuerreform 2001, S. 301 f.

⁴¹⁵ Vgl. Müssener, Niederlande, S. 13.

⁴¹⁶ Dazu zählen Gewinne aus Gewerbebetrieb, Gewinne aus wesentlicher Beteiligung, Arbeitseinkünfte, Einkünfte aus Vermögen sowie wiederkehrende Bezüge und Renten.

⁴¹⁷ Vgl. Müssener, Niederlande, S. 36 - 42.

⁴¹⁸ Auch Gruppensteuer- oder Schedulensystem genannt.

3.2.3.3.2 Das Boxensystem

Die steuerlichen Einkünfte werden künftig in drei Boxen aufgeteilt, wobei für jede Box ein eigenes Besteuerungssystem mit eigenen Steuersätzen gilt. Die völlige steuerliche Trennung der einzelnen Boxen führt dazu, dass Verluste aus einer Box nicht durch positive Einkünfte aus einer anderen Box ausgeglichen werden können.⁴¹⁹

Zu Box 1 zählen Einkünfte aus Arbeit, d. h. Einkünfte aus unselbständiger Arbeit und unternehmerische Einkünfte,⁴²⁰ sowie Einkünfte aus eigener Wohnung (Nutzungswertbesteuerung).⁴²¹ Verluste können innerhalb der Gruppe kompensiert werden. Persönliche Freibeträge, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen sind abziehbar. Sofern die persönlichen Freibeträge das Einkommen aus Box 1 übersteigen, können diese nicht ausgeschöpften steuerfreien Beträge auf Box 3, gegebenenfalls im Anschluss auf Box 2 übertragen werden.⁴²²

Der Verlustabzug unterliegt zeitlichen Beschränkungen: Verluste können mit positiven Einkünften der vergangenen 3 Jahre oder der kommenden 8 Jahre verrechnet werden; bei unternehmerischen Einkünften ist ein Verlustvortrag zeitlich unbeschränkt möglich.⁴²³

Es gilt ein progressiver, im Vorjahresvergleich deutlich abgesenkter Vierstufentarif, wobei die ersten beiden Stufen die Beiträge zur allgemeinen Sozialversi-

⁴¹⁹ Vgl. u. a. Larking, Income Tax, S 3 - 5.

⁴²⁰ Unternehmer im Sinne des niederländischen Einkommensteuergesetzes sind selbständige Berufstätige, Gewerbetreibende und Landwirte.

⁴²¹ Hierunter wird der Mietwert (Nutzungswert) der ersten eigengenutzten Wohnung (Hauptwohnung) erfasst. Nach dem Einkommensteuerrecht bis 2000 betrug der Mietwert bis zu 1,25 % des Einheitswerts der Wohnräume, wobei ein Höchstwert von 7.623 EUR galt. Vgl. hierzu Müssener, Niederlande, S. 34. Mit der eigengenutzten Wohnung verbundene Ausgaben können, abgesehen von Kreditzinsen, Geldbeschaffungskosten und ähnlichen Kosten, steuerlich nicht abgesetzt werden. Vgl. hierzu Dutch Ministry of Finance, Revision, S. 16 f. Zweitwohnungen wie z. B. Ferienwohnungen werden dagegen in Box 3 erfasst. Vgl. hierzu Stevens/ Tillaart, Steuerreform 2001, S. 2*.

⁴²² Vgl. Dutch Ministry of Finance, Revision, S. 7 und S. 9.

⁴²³ Vgl. Tillaart/ Lohuis/ Stevens, Steuerreform, S. 173.

cherung⁴²⁴ mit einem Satz von 29,4 % einschließen.⁴²⁵

Jahr	Zu versteuerndes Einkommen		Grenzsteuersatz in %	
	ab in EUR	bis in EUR	exkl. SV	inkl. SV
2000		6.922	4,50	33,9
2001		14.870	2,95	32,35
2000	6.922	22.232	8,55	37,95
2001	14.870	27.009	8,20	37,60
2000	22.232	48.898	50	50
2001	27.009	46.309	42	42
2000	48.898		60	60
2001	46.309		52	52

Tabelle 9: Niederländischer Einkommensteuertarif der Box 1⁴²⁶

Zur Einkommensbox 2 gehören die Einkünfte aus wesentlicher Beteiligung, insbesondere Dividenden. Eine solche Beteiligung ist gegeben, wenn ein Anteilseigner mindestens 5 % unmittelbar oder mittelbar⁴²⁷ am Nennkapital einer Kapitalgesellschaft hält.⁴²⁸ Die in Box 2 zu versteuernden Einkünfte umfassen jedoch nicht Zins- und Mieteinnahmen, Veräußerungsgewinne sowie Gehaltszahlungen, die mit der wesentlichen Beteiligung in Beziehung stehen. Diese Einkünfte werden der Einkommensbox 1 zugeordnet und unterliegen dem progressiven Steuertarif.⁴²⁹ Ausgaben, die mit Einkünften aus wesentlicher Beteiligung zusammenhängen, sind abzugsfähig. Der einheitliche Einkommensteuersatz beträgt 25 %. Ein Grundfreibetrag wird nicht gewährt. Eine Verlustverrechnung wird nur innerhalb von Box 2 zugelassen. Dabei gelten die gleichen Verlustverrechnungsvorschriften wie für unternehmerische Einkünfte der Box 1:

⁴²⁴ Vgl. hierzu ausführlich Müssener, Niederlande, S. 16 f.

⁴²⁵ Vgl. IBFD, Tax changes 2001, S. 46. Die dargestellten Einkommensteuersätze (inkl. der allgemeinen Sozialversicherungsbeiträge) in Stufe 1 und 2 gelten für Personen, die nicht älter als 65 Jahre sind. Für alle übrigen Steuerpflichtigen beträgt der SV-Anteil jeweils nur 11,65 %. Vgl. hierzu Dutch Ministry of Finance, Revision, S. 10.

⁴²⁶ Angaben für das Jahr 2000 vgl. IBFD, Tax changes 2000, S. 383.

⁴²⁷ Vgl. ausführlich Meussen, Income Tax Act, S. 494.

⁴²⁸ Vgl. Dutch Ministry of Finance, Income tax, S. 4 f.

Negative Einkünfte aus der wesentlichen Beteiligung sind 3 Jahre rücktragsfähig bzw. unbeschränkt vortragsfähig.⁴³⁰

In Box 3 werden die Einkünfte aus privaten Vermögensanlagen erfasst. Hierunter fallen sowohl die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von beweglichen und unbeweglichen Wirtschaftsgütern sowie Rechten daran als auch Einkünfte aus Kapitalvermögen wie Zinsen, Dividenden und Rechten, die nicht an Wirtschaftsgüter gebunden sind. Besteuert werden vom Gesetzgeber angenommene Einkünfte, die sich nach einem fixen Prozentsatz des Vermögens bemessen und einem Einkommensteuersatz von 30 % unterliegen.⁴³¹

Die jährliche Steuerschuld berechnet sich aus der Summe der Einkommensteuer aus den Boxen 1 bis 3, vermindert um eine allgemeine Steuerkürzung i. H. v. 1.576 EUR sowie um einen von den persönlichen Umständen abhängigen Abzug.⁴³²

3.2.3.3.3 Sollertragsbesteuerung des privaten Immobilienvermögens

Anstelle der Besteuerung der tatsächlichen Einkünfte als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten trat ab dem 1.1.2001 eine Vermögenssollertragsbesteuerung.

Steuerpflichtig ist künftig ein Sollertrag des Nettoeinkommens. Dieser Sollertrag ist vollkommen unabhängig von der Höhe der tatsächlichen Einkünfte aus dem vorhandenen Vermögen. Zur Ermittlung des durchschnittlich gebundenen Nettoeinkommens, sog. eingesetztes Kapital, wird das Bruttovermögen, ver-

⁴²⁹ Vgl. Meussen, Income Tax Act, S. 494 f. Die Gehaltszahlungen ausgenommen, wurden diese Einkünfte bis zum Jahr 2000 als Gewinn aus wesentlicher Beteiligung angesehen.

⁴³⁰ Vgl. IBFD, Bill for Revision, S. 394; Stevens/ Tillaart, Steuerreform 2001, S. 2*; Meussen, Income Tax Act, S. 495.

⁴³¹ Siehe ausführlich Kapitel 3.2.3.3.3.

⁴³² Vgl. IBFD, Bill for Revision, S. 394; Stevens/ Tillaart, Steuerreform 2001, S. 2*. Der Steuerkürzungsbetrag erhöht sich auf maximal 2.496 EUR für Steuerpflichtige, die jünger als 65 Jahre sind und Arbeitseinkünfte erzielen. Vgl. hierzu Meussen, Income Tax Act, S. 491.

mindert um den Wert korrespondierender Schulden,⁴³³ jeweils zum 1.1. und zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres festgestellt.⁴³⁴

Als Bewertungsmaßstab bei vermieteten Immobilien gilt der Verkehrswert.⁴³⁵ Nach welchem Verfahren dieser zu ermitteln ist, wurde gesetzlich nicht geregelt. In Betracht kommt eine Übertragung der Vermögensteuerevaluierungsvorschriften auf die Einkommensteuer. Bis zur Abschaffung der Vermögensteuer zum 1.1.2001 wurde diese auf der Grundlage des Reinvermögens bemessen.⁴³⁶ Bezüglich des Immobilienvermögens, das zu einem großen Teil⁴³⁷ vom Steuerpflichtigen selbst genutzt wird, werden die von den Gemeinden festgestellten Einheitswerte, sog. WOZ-Werte,⁴³⁸ als Basiswerte über Fortschreibungen, genutzt.

Die Bemessungsgrundlage errechnet sich aus einer vom Gesetzgeber festgelegten, fiktiven Rendite von 4 % des eingesetzten Kapitals des Steuerpflichtigen in einem Jahr. Diese unterliegt einem festen Steuersatz von 30 %. Der effektive Steuersatz beträgt somit 1,2 % des durchschnittlich gebundenen Nettoeinkommens. Mit der Besteuerung der fiktiven Vermögensrendite ist die Besteuerung der tatsächlichen Erträge aus der Kapitalanlage abgegolten. Die tatsächlich angefallenen Kosten, wie z. B. Fremdkapitalzinsen, Instandhaltungskosten und Abschreibungen, sind steuerlich nicht mehr relevant, können also nicht in Abzug gebracht werden.⁴³⁹

Der niederländische Gesetzgeber räumt Alleinstehenden ein Grundfreivermögen i. H. v. 17.591 EUR ein. Bei Verheirateten bzw. Lebenspartnern verdoppelt

⁴³³ Sämtliche Verbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie stehen, werden vom Vermögen abgezogen. Bis zu einer Bagatellgrenze i. H. v. 2.500 EUR werden Verbindlichkeiten nicht berücksichtigt.

⁴³⁴ Vgl. Kowallik, Einkommensteuerreform 2001, S. 302.

⁴³⁵ Vgl. Meussen, Income Tax Act, S. 497.

⁴³⁶ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 24.

⁴³⁷ Der Mindestanteil der Eigennutzung beträgt 30 %. Die Regelung betrifft vordergründig Zweitwohnungen und Ferienhäuser. Vgl. Meussen, Income Tax Act, S. 497.

⁴³⁸ Siehe Kapitel 3.2.3.1.2.

⁴³⁹ Vgl. Larking, Income Tax, S. 4; IBFD, Bill for Revision, S. 394; Stevens/ Tillaart, Steuerreform 2001, S. 2*.

sich dieser Betrag. Leben minderjährige Kinder im Haushalt, erhöht sich das steuerfreie Vermögen pro Kind um 2.349 EUR. Ein Alterszuschlag wird des weiteren Personen ab dem 65. Lebensjahr gewährt: Sofern ihr Vermögen nach Abzug des Grundfreivermögens nicht 232.944 EUR übersteigt und das zu versteuernde Einkommen aus Box 1 nicht höher als 11.906 EUR ist, beträgt der Freibetrag 50 % des zu versteuernden Vermögens, maximal jedoch 23.296 EUR.⁴⁴⁰

Befreit von der Sollertragsbesteuerung sind u. a. Vermögenswerte wie Wälder und Naturschutzgebiete, ausgenommen der Gebäude, die sich darauf befinden.⁴⁴¹

Aufgrund der neu eingeführten Besteuerungsmethodik kommt es in der Einkommensbox 3 stets zu einer Besteuerung von „Sol“-Erträgen. Für den Fall, dass die wirklichen Einkünfte, beispielsweise aufgrund umfangreicher Instandhaltungsmaßnahmen, niedriger als die zu versteuernde Fiktivrendite ist, führt die Steuerbelastung zu einem Substanzverzehr des Vermögens. Die Einkommensteuer wirkt hier wie eine Vermögensteuer.⁴⁴²

Mit der Besteuerung der Sollerträge wird die Entstehung von Verlusten vermieden und gleichzeitig eine Mindestbesteuerung der Vermögenseinkünfte sichergestellt.

Ein Besteuerungswechsel von Box 3 zu Box 1 tritt bezüglich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung beispielsweise ein, wenn aus einem gehaltenen Unternehmensanteil an der mietenden Kapitalgesellschaft eine wesentliche Beteiligung erwächst oder die Immobilie nicht mehr an Dritte vermietet wird, sondern an eine Kapitalgesellschaft, an der der Steuerpflichtige mindestens 5 % der Anteile hält.⁴⁴³

⁴⁴⁰ Vgl. Kowallik, Einkommensteuerreform 2001, S. 302.

⁴⁴¹ Vgl. zu den Befreiungen ausführlich Meussen, Income Tax Act, S. 496 f.

⁴⁴² Die aufgezeigte Problematik zählt zu den Ursachen, die zur Abschaffung der Vermögensteuer im Rahmen der Einkommensteuerreform 2001 führten.

⁴⁴³ Vgl. auch Meussen, Income Tax Act, S. 495.

3.2.3.3.4 Besteuerung von Immobilien im Unternehmensvermögen

In den Niederlanden stehen Unternehmern, die sich über Personengesellschaften am Wirtschaftsverkehr beteiligen wollen, ähnliche Rechtsformen wie in Deutschland zur Verfügung. Aufgrund der unterschiedlich hohen steuerlichen Belastung waren Personengesellschaften bislang weitaus weniger beliebt als Kapitalgesellschaften.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (*maatschap*) ist die Grundform der niederländischen Personengesellschaften. Des weiteren existieren die der deutschen Offenen Handelsgesellschaft entsprechende *vennootschap onder firma (vof)* und die der deutschen Kommanditgesellschaft entsprechende *commanditaire vennootschap (cv)*. Hinsichtlich der steuerlichen Behandlung⁴⁴⁴ muss man bei letzterer zwischen der offenen Kommanditgesellschaft (*open cv*), die wie eine Kapitalgesellschaft behandelt wird und der Körperschaftsteuer unterliegt, und der geschlossenen Kommanditgesellschaft (*besloten cv*) unterscheiden. Die jeweilige Qualifizierung richtet sich nach dem in der Satzung Vereinbarten: Ist die Zustimmung aller Gesellschafter bei Eintritt oder Wechsel von Kommanditisten notwendig, handelt es sich um eine geschlossene Kommanditgesellschaft, ansonsten um eine offene.⁴⁴⁵

Daneben gibt es auch Mischformen, bei denen Kapitalgesellschaften Gesellschafter der jeweiligen Personengesellschaft sind. Die GmbH & Co. KG, oftmals nur als deutsche Besonderheit angesehen, wird auch in den Niederlanden, sog. *bv/cv-constructie (bv/cv)*,⁴⁴⁶ aufgrund der Gestaltungsfreiheit der Kommanditgesellschaft einerseits und der Haftungsbeschränkung der GmbH andererseits, für bestimmte Konstruktionen genutzt, wie etwa als Verlustzuweisungsgesellschaft oder zur Vermeidung von Mitbestimmung und Publizität.⁴⁴⁷

⁴⁴⁴ Zivilrechtlich wird keine Unterscheidung vorgenommen: Die Kommanditgesellschaft zählt zu den Personengesellschaften. Vgl. hierzu Kowallik, Besteuerung, S. 418.

⁴⁴⁵ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 29 f.; Galavazi/ Moons, Niederländisches Steuerrecht, S. 72; Haas, Mitunternehmenschaften, S. 115.

⁴⁴⁶ Das Kürzel *bv* steht für die niederländische GmbH (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*). Siehe hierzu Kapitel 3.2.3.4.

⁴⁴⁷ Vgl. Kowallik, Besteuerung, S. 417 f.

Personengesellschaften besitzen in den Niederlanden grundsätzlich keine eigene Rechtspersönlichkeit. Nicht die Personengesellschaft selbst, sondern ihre Gesellschafter unterliegen der Besteuerung.^{448, 449} Bei einem Immobilienanlageunternehmen hat diese steuerliche Transparenz zur Folge, dass die Anteile der Gesellschafter als direkte Beteiligung an der einzelnen Immobilie gelten.⁴⁵⁰

Für die Qualifikation der Art der Einkünfte der Gesellschafter ist die Tätigkeit der Personengesellschaft maßgebend. Unternehmerische Einkünfte gehören nach der Einführung des neuen Gruppensteuersystems zu Box 1.⁴⁵¹ Bei Kommanditgesellschaften, die lediglich Portfolio-Beteiligungen, ob beispielsweise an Immobilien oder an Aktien, halten, werden die Gesellschaftereinkünfte als Einkommen aus privaten Vermögensanlagen unter Box 3 erfasst.⁴⁵²

Leitendes Prinzip für die steuerliche Gewinnermittlung ist der gute Kaufmannsbrauch (*goed koopmansgebruik*). Entwickelt wurde dieser insbesondere durch die ständige Rechtsprechung als auch durch die Verbände der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater. Der gute Kaufmannsbrauch beinhaltet vor allem die betriebswirtschaftlichen Bilanzierungsgrundsätze.⁴⁵³ Es bestehen keine kodifizierten Buchführungs- bzw. Gewinnermittlungsvorschriften. Die Handelsbilanz ist für die Steuerbilanz nicht maßgeblich.

Die Ermittlung des laufenden Gewinns kann wahlweise durch Betriebsvermögensvergleich als auch durch Einnahmen-Überschussrechnung erfolgen. Letztere Methode wurde durch die niederländische Rechtsprechung auf Unternehmen mit geringem Umfang begrenzt.

⁴⁴⁸ Vgl. u. a. Arthur Andersen, Dutch real estate, S. 2; Müssener, Niederlande, S. 18.

⁴⁴⁹ Die Behandlung der Mitunternehmer folgt den deutschen Besteuerungsgrundsätzen. Vgl. Haas, Mitunternehmerschaften, S. 116.

⁴⁵⁰ Für Privatpersonen folgt daraus, dass diese Einkünfte im Rahmen der Einkommensbesteuerung Box 3 zugeordnet werden. Ausführlich siehe Kapitel 3.2.3.3.3.

⁴⁵¹ Siehe ausführlich Kapitel 3.2.3.3.2.

⁴⁵² Vgl. Meussen, Income Tax Act, S. 492.

⁴⁵³ Zu nennen sind hier Realisations-, Vorsichts-, Stetigkeits-, Vollständigkeits-, Wahrheitsprinzip.

Aufwendungen, wie etwa Erhaltungs- und Instandsetzungskosten, Fremdkapitalzinsen, Hausverwaltungskosten, Grundsteuer und Versicherungskosten, sind in vollem Umfang abzugsfähig, sofern sie für betriebliche Zwecke getätigt werden. Führen Reparaturmaßnahmen allerdings zu einer Verbesserung des Gebäudes, erhöhen deren Kosten den Buchwert des Gebäudes und sind wie in Deutschland über die restliche Nutzungsdauer der Immobilie abzuschreiben.⁴⁵⁴

Grundlage für die ertragsteuerliche Bewertung von Immobilien sind deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Kosten wie die Grunderwerbsteuer oder Notariatsgebühren zählen zu den Anschaffungsnebenkosten. Kosten, die der Verbesserung des Gebäudes dienen oder es erweitern (z. B. Ein- und Umbauten), erhöhen die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nachträglich. Erhaltungsaufwand ist grundsätzlich im Jahr des Anfalls abzugsfähig. Abbruchkosten, die im Zusammenhang mit der Neuerrichtung eines Gebäudes anfallen, erhöhen die Herstellungskosten des neuen Bauwerkes.⁴⁵⁵

Wirtschaftsgüter können auch mit ihrem niedrigeren Teilwert (*bedrijfswaarde*)⁴⁵⁶ angesetzt werden. Voraussetzung für eine Teilwertabschreibung ist, dass der Verkehrswert erheblich sinkt und erwartet wird, dass die eingetretene Minderung nicht vorübergehend ist. Der Steuerpflichtige trägt die Beweislast, dass der

⁴⁵⁴ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 53.

⁴⁵⁵ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 35 f.

⁴⁵⁶ Die niederländische Teilwert-Definition entspricht der deutschen Begriffsbestimmung; siehe hierzu Kapitel 3.1.3.3.2, Fn. 249. Ein bestimmtes Verfahren zur Ermittlung des Teilwerts ist per Gesetz nicht vorgeschrieben. Aufgrund der Teilwertdefinition, die das Wirtschaftsgut als Teil des Unternehmens betrachtet und entsprechend bewertet, ist der Teilwert nicht identisch mit dem direkten Verkehrswert, der dem Wert des einzelnen Wirtschaftsgutes unabhängig vom Unternehmen, am Markt entspricht. Der direkte Verkehrswert ist grundsätzlich für die Besteuerung von Anlagevermögen nicht relevant. Ein sog. indirekter Verkehrswert kann über die Discounted-Cash-Flow-Methode ermittelt werden. Dieser indirekte Verkehrswert ist normalerweise höher als der direkte Verkehrswert. Zur Eingrenzung des für steuerliche Zwecke notwendigen Begriffs Verkehrswert kann dieser definiert werden als höchster Wert von direktem und indirektem Verkehrswert. Der Beweis des niedrigeren Teilwerts in Form des indirekten Verkehrswerts gelingt nach der Rechtspraxis nur in Ausnahmesituationen, wie etwa andauerndem Leerstand bzw. fehlalkulierten Mieteinnahmen infolge nicht marktgerechten Büroflächenangebots bei Gewerbeimmobilien. Vgl. hierzu Meussen, Valuation, S. 16 f.

Buchwert des Wirtschaftsgutes höher ist als dessen Teilwert. Untergrenze für die Teilwertabschreibung ist der Verkehrswert.⁴⁵⁷

Steuerliche Normalabschreibungen sollen den Werteverzehr abnutzbarer Anlagegüter abbilden. Das Abschreiben von Grund und Boden ist folglich nicht gestattet. Die buchmäßige Wertminderung von abnutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens erfolgt grundsätzlich nach der linearen Methode. Es sind jedoch auch andere Verfahren zugelassen, sofern sie in Einklang mit dem guten Kaufmannsbrauch stehen.⁴⁵⁸ Bei Gebäuden ist lediglich eine lineare Absetzung für Abnutzung möglich. Die Abschreibung beginnt am Tag der Inbetrieb- bzw. Innutzungnahme.⁴⁵⁹

Bemessungsgrundlage für die Abschreibung bei Gebäuden sind die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bezüglich der Nutzungsdauer von Wirtschaftsgütern gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Die Abschreibungen richten sich nach der gewöhnlichen Nutzungsdauer des Gebäudes. Die nachfolgende Übersicht dient lediglich als Anhaltspunkt für die Höhe von Abschreibungsätzen.⁴⁶⁰

Wirtschaftsgut	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungsrate in %
Gewerbliche Immobilien	20 - 50	5 - 2
Maschinen und technische Anlagen	5 - 10	20 - 10
Geschäftseinrichtungen	2 - 10	50 - 10

Tabelle 10: Abschreibungsätze in den Niederlanden

Bei Bürogebäuden in der Praxis am häufigsten anzutreffen, ist ein jährlicher, linearer Abschreibungssatz von 3 %.⁴⁶¹

⁴⁵⁷ Vgl. Müssener, Niederlande, S. 20; Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 54; Meussen, Valuation, S. 16.

⁴⁵⁸ Zu nennen ist hier z. B. die degressive Abschreibung; ihre Anwendung ist zu begründen. Vgl. hierzu Dutch Ministry of Finance, Corporation tax, S. 2.

⁴⁵⁹ Vgl. PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 493 f.

⁴⁶⁰ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 14; Müssener, Niederlande, S. 20.

⁴⁶¹ Vgl. Kowallik, Einkommensteuerreform 2001, S. 303.

Die Abschreibungssätze können mit der zuständigen Steuerbehörde im voraus abgestimmt werden.⁴⁶²

Die technischen Anlagen einer Gewerbeimmobilie, wie Heizungs- und Klimaanlage sowie Fahrstühle, können im Unterschied zum deutschen Steuerrecht⁴⁶³ eigenständig von den Immobilienanschaffungs- oder Herstellungskosten abgeschrieben werden. Aufgrund der unterschiedlich hohen Abschreibungsraten für Gebäude einerseits und den Betriebsanlagen und Geschäftseinrichtungen andererseits ist deshalb auf einen getrennten Bilanzausweis bzw. eine separate Bewertung zu achten.⁴⁶⁴

Neben der Normalabschreibung werden in besonderen Fällen, wie etwa für umweltschonende und hochtechnologische Wirtschaftsgüter, Sonderabschreibungen, auch in Form von Sofortabschreibungen, gewährt.⁴⁶⁵

3.2.3.4 Körperschaftsteuer

Der niederländischen Körperschaftsteuer (*vennootschapsbelasting*) unterliegen Kapitalgesellschaften, nicht-transparente Personengesellschaften wie die offene Kommanditgesellschaft⁴⁶⁶ sowie andere Körperschaften mit ihren laufenden Einkünften und mit erzielten Veräußerungsgewinnen. Sofern die Gesellschaft im Inland ansässig ist, betrifft die Steuerpflicht das gesamte Welteinkommen.⁴⁶⁷

Vorherrschende Rechtsform ist die Kapitalgesellschaft in Form der Aktiengesellschaft (*naamloze vennootschappen, nv*) und der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, bv*), die dem jeweiligen deutschen Pendant entsprechen.⁴⁶⁸

⁴⁶² Siehe zum Ruling-System Kapitel 3.2.1.

⁴⁶³ Siehe Kapitel 3.1.3.3.2.

⁴⁶⁴ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 53. Zur getrennten Erfassung im Kaufvertrag siehe Kapitel 3.2.2.1.1.

⁴⁶⁵ Vgl. Meussen, Valuation, S. 15.

⁴⁶⁶ Siehe zur Begriffsbestimmung Kapitel 3.2.3.3.4.

⁴⁶⁷ Vgl. ausführlich u. a. Langereis, Tax Law, S. 450; Dutch Ministry of Finance, Corporation tax, S. 1.

⁴⁶⁸ Vgl. u. a. Müssener, Niederlande, S. 45 f.

In den Niederlanden gilt ein klassisches Körperschaftsteuersystem mit einer Doppelbesteuerung des Gewinns bei der Kapitalgesellschaft und ihren Anteilseignern: Gewinne auf Ebene der Gesellschaft unterliegen, unabhängig ob eine Gewinnausschüttung oder -thesaurierung erfolgt, bei einem zu versteuernden Einkommen bis 22.689 EUR einem Einheitstarif von 30 % und darüber hinaus von 35 %.^{469, 470} Bei Ausschüttungen ist vom Unternehmen zusätzlich eine Dividendensteuer i. H. v. 25 %⁴⁷¹ einzubehalten und abzuführen.⁴⁷² Beim privaten Anteilseigner unterliegt die Dividende der Einkommensteuer, ohne dass die Körperschaftsteuer der Gesellschaft angerechnet wird. Lediglich die Dividendensteuer ist auf die Einkommensteuerschuld des Gesellschafters anrechenbar.⁴⁷³

Beträgt die Gesellschaftsbeteiligung des Anteilseigners mindestens 5 %, werden die Gewinnanteile in Box 2 einkommensteuerlich erfasst, ansonsten in Box 3.⁴⁷⁴

Bemessungsgrundlage ist der steuerpflichtige Gewinn nach Verlustverrechnung, wie er sich nach den Grundsätzen des Einkommensteuerrechts⁴⁷⁵ ermittelt. Verluste sind 3 Jahre rücktrags- und zeitlich unbegrenzt vortragsfähig.⁴⁷⁶

Von besonderer Bedeutung für die Ermittlung des körperschaftsteuerpflichtigen Gewinns ist die Steuerbefreiung in Form des Schachtelprivilegs. Sowohl Einkünfte aus Schachtelbeteiligungen als auch Gewinne aus der Veräußerung sol-

⁴⁶⁹ Vgl. Dutch Ministry of Finance, Corporation tax rates, S. 1.

⁴⁷⁰ Eine von der niederländischen Regierung gegründete Kommission zur Analyse internationaler Aspekte der niederländischen Körperschaftsteuer hat in ihrem im Juni 2001 vorgelegten Bericht als eine der wichtigsten anstehenden Maßnahmen die Senkung des Körperschaftsteuersatzes auf generell 30 % vorgeschlagen. Vgl. Lohius/ Rubbens, Internationale Perspektive, S. 2*.

⁴⁷¹ Vorbehaltlich von DBA-Bestimmungen, die einen niedrigeren Quellensteuersatz (z. B. 15 %) vorsehen. Vgl. hierzu Arthur Andersen, Dutch real estate, S. 3.

⁴⁷² Diese Quellensteuer ist bei Schachtelbeteiligungen oder EU-Mutter-Tochterbeziehungen nicht zu erheben. Vgl. hierzu Geurts, Reform, S. 766.

⁴⁷³ Vgl. u. a. Galavazi/ Moons, Niederländisches Steuerrecht, S. 73; Müssener, Niederlande, S. 45; Kowallik, Besteuerung, S. 418.

⁴⁷⁴ Zur Erfassung in den einzelnen Boxen siehe Kapitel 3.2.3.3.2.

⁴⁷⁵ Siehe Kapitel 3.2.3.3.4.

⁴⁷⁶ Vgl. Schuit, Corporate Law, S. 187 - 189.

cher Beteiligungen bleiben bei der Gewinnermittlung außer Ansatz. Voraussetzung für das niederländische Schachtelprivileg ist, dass eine Kapitalgesellschaft zu mindestens 5 % an einer anderen Körperschaft beteiligt ist, deren Kapital sich in Anteile stückelt, und dass die Beteiligung nicht im Umlaufvermögen gehalten wird.⁴⁷⁷ Auf Kapitalanlagegesellschaften findet das Schachtelprivileg keine Anwendung.⁴⁷⁸

Des weiteren bedeutsam ist die steuerliche Behandlung von Investmentfonds, sog. passiven Finanzierungsgesellschaften. Diese können sich von der Körperschaftsteuer befreien lassen, sofern sie innerhalb von 8 Monaten nach Bilanzstichtag den Gewinn an die Gesellschafter verteilen, bei denen dieser anteilig besteuert wird. Auf die Ausschüttungen hat die Kapitalanlagegesellschaft eine Quellensteuer von 25 % einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Diese ist wie die Dividendensteuer bei der Einkommensteuer des Anteilseigners abziehbar.⁴⁷⁹

Für Abschreibungen gelten die gleichen Bestimmungen, wie sie für Personengesellschaften dargelegt wurden.⁴⁸⁰ Steuerbegünstigungen in Form von Sonderabschreibungen bis zu 50 % im ersten Jahr werden Kapitalgesellschaften beim Bau von neuen Industrie- und Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich schwachen Regionen gewährt, wenn das Anlagevolumen mindestens 2.268.901 EUR beträgt.⁴⁸¹

⁴⁷⁷ Zu Besonderheiten bei Auslandsbeteiligungen vgl. Geurts, Reform, S. 766.

⁴⁷⁸ Vgl. Galavazi/ Moons, Niederländisches Steuerrecht, S. 73 f.; Dutch Ministry of Finance, Participation, S. 1.

⁴⁷⁹ Vgl. Müssener, Niederlande, S. 46; Arthur Andersen, Dutch real estate, S. 3.

⁴⁸⁰ Siehe Kapitel 3.2.3.3.4.

⁴⁸¹ Vgl. Arthur Andersen, Dutch real estate, S. 3.

3.2.4 Besteuerung der Immobilienveräußerung

3.2.4.1 Umsatzsteuer

Grundstücksveräußerungen sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit.⁴⁸²

Der umsatzsteuerliche Aspekt bei der Immobilienveräußerung in den Niederlanden wird jedoch von zwei Ausnahmen geprägt:

Ausgeschlossen von der Steuerbefreiung, d. h. steuerpflichtig, sind erstens sowohl private als auch Unternehmensimmobilien, die innerhalb von zwei Jahren nach erster Innutzungnahme veräußert werden.^{483, 484}

Zweitens kommt es zur Umsatzbesteuerung, wenn beide, Veräußerer und Erwerber, auf die Steuerfreiheit des Veräußerungsvorgangs verzichten.⁴⁸⁵ Der Veräußerer ist dann an einer Besteuerung interessiert, wenn er innerhalb der letzten 10 Jahre Vorsteuern auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie abgezogen hat. Ursache hierfür ist, das bei umsatzsteuerfreien Veräußerungen von Immobilien innerhalb der letzten 10 Jahre auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gezogene Vorsteuerbeträge zeitanteilig, also 10 % pro Jahr, zurückzuzahlen sind.⁴⁸⁶

3.2.4.2 Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer

3.2.4.2.1 Grundsatz der Steuerfreiheit von privaten Veräußerungsgewinnen und der Grundstückshandel als dessen Ausnahme

Keine Änderung durch die Einkommensteuerreform 2001 erfährt die Nichtbesteuerung von Veräußerungsgewinnen bei natürlichen Personen. Private Inves-

⁴⁸² Entsprechend Art. 13 Teil B lit. g, h 6. RLEWG.

⁴⁸³ Vgl. Dutch Ministry of Finance, Value Added tax, S. 2 f.

⁴⁸⁴ Entsprechend Art. 4 Abs. 3 lit. a 6. RLEWG.

⁴⁸⁵ Optionsrecht entsprechend Art. 13 Teil C lit. b 6. RLEWG.

⁴⁸⁶ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 18 und 66; Ernst & Young, European Property, S. 22 f.; siehe auch analog Kapitel 3.1.4.1.

toren können weiterhin ohne Wahrung einer Frist zwischen Kauf und Verkauf einer Immobilie steuerfrei veräußern. Verluste aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern finden entsprechend keine steuerliche Berücksichtigung.

Eine wichtige Ausnahme von diesem Grundsatz bildet das Rechtsinstitut des Grundstückshandels, das im Rahmen der Steuerreform 2001 gesetzlich fixiert wurde⁴⁸⁷ und private und unternehmerische Veräußerungsgeschäfte voneinander abgrenzen soll. Die niederländische Finanzverwaltung hat verschiedene Kriterien entwickelt, die den Grundstückshandel charakterisieren:

- eine immobilienmarktbezogene Fachkenntnis des Steuerpflichtigen;
- seine Kaufabsicht;
- die Anzahl der erworbenen Immobilienobjekte;
- die Finanzierungsform;
- der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung;
- die Häufigkeit von Veräußerungen;
- die Vornahme von Aktivitäten, die über die normale Vermögensverwaltung hinaus, beispielsweise in Richtung Immobilienprojektentwicklung, gehen;
- die Einkommenserzielung.

Es erfolgt unter Zugrundelegung der aufgezählten Abgrenzungskriterien eine Einzelfallprüfung der potentiellen Steuertatbestände. Wurde danach ein Grundstückshandel festgestellt, gelten angeschaffte Immobilien in der Regel als vom Erwerbszeitpunkt im Umlaufvermögen befindlich mit der Folge, dass Anschaffungs- und Modernisierungskosten wie Betriebsausgaben sofort abzugsfähig sind und damit Gebäudeabschreibungen nicht vorgenommen werden dürfen. Gewinne aus dem Grundstückshandel werden den Einkünften aus Arbeit zugeordnet und in der Einkommensbox 1 versteuert.⁴⁸⁸

⁴⁸⁷ Vgl. Tillaart/ Lohuis/ Stevens, Steuerreform, S. 176.

⁴⁸⁸ Vgl. Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 71 f.

3.2.4.2.2 Betriebliche Veräußerungsgewinne

Werden im Rahmen eines gewerblichen Unternehmens in der Rechtsform einer Personengesellschaft Veräußerungsgewinne erzielt, sind diese wie laufende Gewinne zu versteuern; sie unterliegen in Box 1 dem persönlichen Einkommensteuersatz des Unternehmers.

Auch im Zuge von Betriebsveräußerungen oder -aufgaben aufgedeckte stille Reserven unterliegen der ungemilderten Besteuerung.^{489, 490} Bei Unternehmensübertragungen im engen Familienkreis sind Steuerbegünstigungen in Abhängigkeit vom Alter des Übertragenden vorgesehen.⁴⁹¹ Soweit die Buchwerte fortgeführt werden, ist für diesen Fall bereits eine steuerneutrale Übertragung möglich.⁴⁹²

Der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, an welcher der Steuerpflichtige wesentlich beteiligt ist, zählt entsprechend zu Einkommensbox 2 und wird mit 25 % besteuert. Erzielt ein Steuerpflichtiger dagegen Veräußerungsgewinne im Zusammenhang mit seiner wesentlichen Beteiligung, werden diese zu den Einkünften in Box 1 gerechnet und unterliegen dem progressiven Steuertarif mit einem Spitzensteuersatz i. H. v. 52 %.⁴⁹³

Von einer Kapitalgesellschaft realisierte Wertzuwächse unterliegen wie deren laufende Gewinne der niederländischen Körperschaftsteuer von 30 % bzw. 35 % in Abhängigkeit von der Einkommenshöhe.⁴⁹⁴

Der Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach

⁴⁸⁹ Abgesehen von einem allgemeinen Freibetrag i. H. v. bis zu 3.630 EUR. Vgl. hierzu Tillaart/ Lohuis/ Stevens, Steuerreform, S. 172.

⁴⁹⁰ Die Veräußerung von Unternehmensanteilen an gewerblichen Personengesellschaften durch natürliche Personen, die als Unternehmer angesehen werden, gilt auch als Veräußerung von Einzelunternehmen. Vgl. hierzu Kowallik, Besteuerung, S. 424.

⁴⁹¹ Vgl. IBFD, Corporate income tax, S. 186.

⁴⁹² Vgl. Galavazi/ Moons, Niederländisches Steuerrecht, S. 71.

⁴⁹³ Vgl. Meussen, Income Tax Act, S. 494 f.; Siehe auch analog Kapitel 3.2.3.3.2.

⁴⁹⁴ Siehe Kapitel 3.2.3.4.

Abzug von Veräußerungskosten den steuerlichen Buchwert des Wirtschaftsgutes zum Zeitpunkt der Veräußerung übersteigt. Ist der Verkaufserlös niedriger als der steuerliche Buchwert, ist der entstandene Verlust im Rahmen der Gewinnermittlung abziehbar.

Der niederländische Gesetzgeber gestattet Steuerpflichtigen, die regelmäßig Jahresabschlüsse erstellen, stille Reserven, die sich in Anlagegütern wie etwa Grundbesitz gebildet haben und die aufgrund von Verkauf bzw. finanzieller Entschädigung bei Verlust oder Beschädigung aufgedeckt werden, über eine Rücklage für Ersatzbeschaffung auf Reinvestitionen⁴⁹⁵ zu übertragen. Vorausgesetzt wird, dass eine Wiederbeschaffung bzw. Reparatur des Wirtschaftsgutes geplant ist. Wird das Anlagegut nicht innerhalb von 4 Jahren nach Bildung der Rücklage ersetzt, ist die Rücklage aufzulösen und wird in voller Höhe dem Gewinn des 4. auf die Rücklagenbildung folgenden Jahres zugerechnet.⁴⁹⁶

Seit 1.1.2001 wird die „Wiederbeschaffungsrücklage“ durch eine „Reinvestitionsrücklage“ ersetzt, um die nun geltende breitere Auslegung des Reinvestitionsbegriffes zu verdeutlichen. Von dieser Neuerung werden jedoch nichtabschreibungsfähige Wirtschaftsgüter, wie Grund und Boden, und Wirtschaftsgüter mit Nutzungsdauern von mehr als 10 Jahren nicht erfasst: Für diese Vermögenswerte gilt weiterhin als Voraussetzung für die Bildung einer solchen Rücklage, dass die Ersatzwirtschaftsgüter die gleiche wirtschaftliche Funktion ausüben wie deren Vorgänger.⁴⁹⁷

3.2.5 Zusammenfassung

Die Erfassung des Grundbesitzes über die Erhebung direkter und indirekter Immobiliensteuern ist im Steuersystem der Niederlande fest verankert.

⁴⁹⁵ Die realisierten stillen Reserven lassen sich auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten von neuen oder gebraucht erworbenen Wirtschaftsgütern, die die gleiche Funktion im Unternehmen erfüllen, übertragen. Vgl. hierzu Müssener, Niederlande, S. 22.

⁴⁹⁶ Vgl. Dutch Ministry of Finance, Corporation tax, S. 4; Kruijs/ Meyer, Netherlands, S. 65; PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 492.

⁴⁹⁷ Vgl. Meussen, Income Tax Act, S. 492.

Die Einkommensteuer ist gekennzeichnet durch die Abkehr von der synthetischen Einkommensbesteuerung hin zu einer Schedulensteuer durch die Einführung des Boxensystems, bei dem die einzelnen Einkommensquellen weitgehend selbständig, d. h. sowohl Bemessungsgrundlagen als auch Steuertarif variieren, besteuert werden. So unterliegen die Einkünfte aus privatem Grundbesitz bzw. Kapitalvermögen, unabhängig von dessen Ertragslage, der Einkommensbesteuerung mit einer fiktiven Rendite; diese Art der Besteuerung ist derzeit einzigartig innerhalb der EU. Einkünfte aus Gewerbebetrieb werden dagegen entsprechend ihrem erwirtschafteten Einkommen besteuert.

Die Unternehmensgewinne werden wie in Deutschland in Abhängigkeit von der Rechtsformwahl uneinheitlich besteuert. Aufgrund des existierenden klassischen Körperschaftsteuersystems kann eine ertragsteuerliche Doppelbelastung des Gewinns erfolgen.

Auf eine Substanzbesteuerung im allgemeinen wird in den Niederlanden verzichtet; Immobilien unterliegen jedoch der Grundsteuer.

Grundvermögen ist des weiteren Gegenstand der Grunderwerbsteuer und gegebenenfalls der Umsatzsteuer, sofern bei letzterer auf eine Steuerbefreiung verzichtet wird. Lediglich beim Erwerb von neuerrichteten Gebäuden sind beide Steuerarten aufeinander abgestimmt, so dass eine mögliche steuerliche Doppelbelastung nicht eintritt. Ebenso treten hinsichtlich Grunderwerb- sowie Erbschaft- und Schenkungsteuer keine steuerlichen Belastungsüberschneidungen auf.

Die nach Erwerbshöhe gestaffelten Steuertarife und die dem Steuerpflichtigen gewährten Freibeträge der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Einkommensteuer werden regelmäßig inflationsbereinigt.

3.3 Großbritannien

3.3.1 Einführung

Das britische Steuerrecht setzt sich im Gegensatz zum deutschen Recht nicht aus Einzelsteuergesetzen zusammen. Es werden in einjährigem Abstand per Parlamentsakt Finanzgesetze (*Finance Acts*) verabschiedet, die die grundlegenden Steuerrechtsquellen darstellen. Diese besitzen demgemäß eine Geltungsdauer von einem Jahr. Infolge dieses Verfassungsbrauchs, der seinen Ursprung im 17. Jahrhundert hat, und der Gestaltungsfreiheit des Parlaments unterliegt das britische Steuerrecht einem Prozess fortwährender Anpassungen.⁴⁹⁸

Bei Bedarf, in unregelmäßigem Abstand, werden die Finanzgesetze für einzelne Steuerarten formal zusammengefügt, ohne dass dabei Rechtsänderungen auftreten müssen.⁴⁹⁹ Die Einkommensteuer natürlicher Personen und die Körperschaftsteuer sind *non-permanent duties*, d. h. es erfolgt alljährlich die Billigung durch das Parlament per Finanzgesetz. In gleichem Maße wie die Gesetzgebungskompetenz dem Zentralstaat zusteht, übt er die Steuerhoheit über alle größeren Steuerarten aus.⁵⁰⁰

Das britische Steuerjahr beginnt jeweils am 6. April und endet am 5. April des Folgejahres. Gemäß dem Grundsatz der *current year basis* stimmt bei allen Einkunftsarten das Einkommensjahr mit dem Steuerjahr überein.⁵⁰¹

Dem Arbeitsschema der vorangegangenen Kapitel folgend, werden zunächst die Grunderwerbsteuer als auch die Erbschaft- und Schenkungsteuer als direkte Immobiliensteuern des Grundbesitzererwerbs analysiert. Im Anschluss werden die Grundsteuer und die Umsatzsteuer als direkte sowie die Einkommen-

⁴⁹⁸ Vgl. u. a. Southern, *Steuergesetz*, S. 3; Tiley, *United Kingdom*, S. 109.

⁴⁹⁹ Beispielhaft seien hier genannt der *Income and Corporations Taxes Act 1988* und der *Value Added Tax Act 1994*.

⁵⁰⁰ Vgl. Müssener, *Großbritannien*, S. 7 f.

⁵⁰¹ Vgl. Freedman/ Ward, *Taxation of Enterprises*, S. 161.

und Körperschaftsteuer als indirekte Immobiliensteuern während der Bestandszeit betrachtet. Die Untersuchung der in der Veräußerungsphase des gewerblichen Grundbesitzes direkt zugreifenden Umsatzsteuer und der indirekt wirkenden Einkommen- und Körperschaftsteuer beenden die Ausführungen über die immobilienpezifischen Steuerrechtsnormen. In Großbritannien gibt es weder eine allgemeine Vermögensteuer noch eine Gewerbesteuer. Die Gesellschaftsteuer wird seit 1988 nicht mehr erhoben.⁵⁰²

3.3.2 Besteuerung des Immobilienerwerbs

3.3.2.1 Grunderwerbsteuer

Der Grundstücksverkehr unterliegt in Großbritannien einer Stempelsteuer (*stamp duty*). Unter diesem Begriff werden verschiedene Abgaben zusammengefasst,⁵⁰³ deren Besteuerungstatbestand nicht notwendigerweise ein Vermögensverkehr sein muss, sondern vielmehr das Vorliegen eines Dokumentes ist. Ein solches Dokument, sofern es einen steuerpflichtigen Vorgang beinhaltet, erlangt nur Rechtsgültigkeit, wenn die entsprechende Stempelsteuer abgeführt und das Dokument daraufhin mit einem Steuerzeichen versehen wurde. Rechtsgrundlage ist nach wie vor der *Stamp Act 1891*, der durch die Finanzgesetze regelmäßig eine Änderung bzw. Ergänzung erfährt.⁵⁰⁴

Die bedeutendste Stempelsteuer ist die allgemeine Übertragungsabgabe (*transfer duty*), die den Grundstücksverkehr, Grund und Boden einschließlich Gebäuden, in zweierlei Weise belastet.

Dieser Stempelsteuer unterliegen sowohl die Übertragung von Eigentumsrechten an Immobilien, wie etwa durch Verkauf, als auch die Nutzungsüberlassung von Grundstücken, sofern neben den laufenden Miet-, Pacht- bzw. Erbbau-

⁵⁰² Vgl. Müssener, Großbritannien, S. 74/2.

⁵⁰³ Zu den *stamp duties* zählt auch die Kapitalverkehrsteuer, der die Veräußerung von Anteilen an börsennotierten Gesellschaften unterliegt und deren Steuersatz im Steuerjahr 2000 - 2001 0,5 % beträgt. Vgl. hierzu IBFD, Budget 2000, S. 148.

⁵⁰⁴ Zu diesem und den nachfolgenden Absätzen vgl. Müssener, Großbritannien, S. 74/1.

rechtszahlungen ein einmaliger Betrag zu leisten ist.

Im Falle der Eigentumsübertragung ist die Bemessungsgrundlage regelmäßig der Kaufpreis, auch wenn dieser niedriger als der Verkehrswert der Immobilie ist, wie beispielsweise bei Veräußerungen unter Verwandten. Liegt keine Gegenleistung vor, dient der Verkehrswert des Grundbesitzes als Bemessungsgrundlage. Werden zusammen mit einem Grundstück auch Hypotheken oder andere Schulden übertragen, wird die Steuer auf den Bruttowert des Grundstücks erhoben.⁵⁰⁵

Im Falle der Nutzungsüberlassung wird auf den Einmalbetrag, sofern dieser mehr als 94.518 EUR (60.000 GBP) umfasst, eine *lease duty* erhoben. Die laufenden Zahlungen werden über deren Kapitalwert in Abhängigkeit von Höhe und Laufzeit der Zahlungen besteuert.

Für das Steuerjahr 2000-2001 gelten die folgenden Grunderwerbsteuersätze:

Wert der Immobilie in EUR (GBP) ⁵⁰⁶	Steuersatz in %
bis 94.518 (60.000)	0
94.519 - 393.825 (60.001 - 250.000)	1
393.826 - 787.650 (250.001 - 500.000)	3
über 787.650 (500.000)	4

Tabelle 11: Britische Grunderwerbsteuersätze 2000-2001⁵⁰⁷

Steuerschuldner ist regelmäßig der Erwerber.⁵⁰⁸

Von der britischen Grunderwerbsteuer befreit ist die Übertragung von Grundbe-

⁵⁰⁵ Vgl. auch zum folgenden Absatz Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 20 f.

⁵⁰⁶ Der Umrechnungskurs beträgt 1 EUR = 0,63480 GBP entsprechend dem durchschnittlichen Euro-Referenzkurs der Europäischen Zentralbank für 01/2001. Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 2/2001, S. 74*; Alle nachfolgenden Währungsangaben unter Kapitel 3.3 wurden nach diesem Kurs aus Gründen der Ländervergleichbarkeit berechnet.

⁵⁰⁷ Vgl. IBFD, Budget 2000, S. 148.

⁵⁰⁸ Vgl. zu diesem und den folgenden Absätzen Davies, Principles of Tax law, S. 450 - 452.

sitz zwischen verbundenen Unternehmen. Als verbundene Unternehmen gelten in diesem Zusammenhang Kapitalgesellschaften, sofern ein Unternehmen unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 75 % am anderen beteiligt ist. Verschiedene Bestimmungen sollen den Missbrauch dieser Steuerbefreiungsvorschrift vermeiden. Überträgt die veräußernde Kapitalgesellschaft die Immobilie z. B. zunächst auf ein verbundenes Unternehmen und verkauft im Anschluss dessen Gesellschaftsanteile, wird die Steuerbefreiung nicht gewährt.⁵⁰⁹ Der Vorgang wird steuerlich wie eine direkte Veräußerung behandelt: Der Erwerber ist grunderwerbsteuerpflichtig.

Steuerbefreit sind des weiteren Immobilienübertragungen im Wege von Schenkungen und im Rahmen von Unternehmensaufgaben.

Beim Erwerb von Anteilen an Kapitalgesellschaften, zu deren Vermögen Immobilien zählen, wird keine Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst.^{510, 511}

Maschinen, maschinelle Anlagen und sonstige Ausrüstungen, die nicht fest mit dem Grundstück verbunden sind, können Teil des Kaufpreises einer Immobilie sein, sind jedoch nicht Gegenstand der Grunderwerbsteuer.⁵¹²

Unterliegt die Veräußerung einer Gewerbeimmobilie der Umsatzsteuer,⁵¹³ so ist diese Teil der steuerlichen Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.⁵¹⁴

⁵⁰⁹ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 21.

⁵¹⁰ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 25 und S. 93.

⁵¹¹ Zur Diskussion um den Anteilserwerb von grundstückshaltenden Gesellschaften als grunderwerbsteuerlichen Vorgang siehe grundsätzlich Kapitel 3.1.2.1.2 und 3.2.2.1.2.

⁵¹² Der Wert der technischen Anlagen sollte deshalb im Kaufvertrag getrennt aufgeführt werden. Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 21.

⁵¹³ Siehe Kapitel 3.3.4.1.

⁵¹⁴ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 26.

3.3.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der britischen Erbschaft- und Schenkungsteuer (*inheritance tax*),⁵¹⁵ die als Nachlasssteuer erhoben wird, unterliegen Vermögensübertragungen von Todes wegen einschließlich freiwilliger Zuwendungen, die während der letzten 7 Jahre vor dem Todesfall vorgenommen wurden; des weiteren werden Zuwendungen an juristische Personen sowie die Errichtung bestimmter Treuhandvermögen erfasst.⁵¹⁶

Steuerpflichtig ist das gesamte im In- und Ausland belegene Vermögen des Erblassers, sofern dieser seinen Wohnsitz in Großbritannien innehat. Ist dies nicht der Fall, wird lediglich das inländische Vermögen bei der Steuerfestsetzung einbezogen. Die Aufgabe des britischen Wohnsitzes wirkt erst nach 3 Jahren steuerbefreiend; eine natürliche Person, die in 17 von 20 Jahren ihren Wohnsitz in Großbritannien innehatte, gilt unwiderlegbar als im Inland ansässig und verursacht damit eine unbeschränkte Erbschaft- und Schenkungsteuerpflicht.

Zuwendungen unter Lebenden gelten zunächst als steuerfrei. Verstirbt der Zuwendende innerhalb von 7 Jahren nach der Schenkung, wird die Steuerbefreiung nachträglich aufgehoben. Allerdings wird die hinterher auf die Schenkung berechnete Steuer nicht in jedem Fall vollumfänglich erhoben. Keine Steuerermäßigung wird gewährt, wenn der Schenkungsgeber innerhalb von 3 Jahren nach der Vermögensübertragung verstirbt. Ab dem 4. Jahr erfolgt eine schrittweise Steuerminderung um jährlich 20 %, so dass bei einem Zeitraum von 7 Jahren zwischen Schenkung und Todeszeitpunkt lediglich 20 % der Schenkungsteuer zu entrichten sind.

Die innerhalb der 7-Jahres-Frist erfolgten Vermögensübertragungen werden mit

⁵¹⁵ Rechtsgrundlage sind der *Inheritance Tax Act 1984* und die Finanzgesetze ab 1986. Vgl. hierzu Müssener, Großbritannien, S. 57.

⁵¹⁶ Bezüglich dieses und der nächsten Absätze vgl. ausführlich Müssener, Großbritannien, S. 57 - 60; Arthur Andersen, UK real estate, S. 3 f.; Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 27 - 30.

dem übrigen Nachlass abzüglich der Nachlassverbindlichkeiten zum Gesamtnachlass zusammengefasst, der der Erbschaftsteuer unterliegt.⁵¹⁷ Die Anzahl der Erwerber und ihr Verwandtschaftsverhältnis zum Zuwendenden ist ohne Belang.

Bewertungsmaßstab ist grundsätzlich der Verkehrswert.⁵¹⁸ Wurden börsengängige Wertpapiere, wie beispielsweise Immobilienaktien, zugewendet und diese innerhalb von 12 Monaten nach der Zuwendung zu einem niedrigeren Wert als dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Zuwendung veräußert, ist der niedrigere Verkaufserlös steuerliche Bemessungsgrundlage.

Der britische Erbschaft- und Schenkungsteuertarif beinhaltet einen Grundfreibetrag, der in Abständen inflationsbereinigt wird und für das Steuerjahr 2000 - 2001 bei 368.620 EUR (234.000 GBP)⁵¹⁹ liegt,⁵²⁰ sowie einen Proportionalsteuersatz von 40 %. Für die Errichtung von bestimmten Treuhandvermögen (*lifetime transfers*), beträgt der Steuersatz lediglich 20 % der Zuwendungen. Werden aus einem solchen Treuhandvermögen keine Ausschüttungen getätigt, ist alle 10 Jahre eine Erbschaftsteuer fällig, die 30 % der sonst auf *lifetime transfers* zu entrichtenden Steuer beträgt.

Steuerschuldner ist von Gesetzes wegen der Erwerber. Sofern der Zuwendungsgeber die Steuer trägt, erhöht sich um diese der Wert der Zuwendung und damit die Bemessungsgrundlage.

Kommt es aufgrund einer Vermögensübertragung im Rahmen einer Schenkung oder Erbschaft zur Besteuerung eines Veräußerungsgewinns,⁵²¹ ist die darauf entfallende Steuer von der Bemessungsgrundlage der Erbschaft- und Schenkungsteuer abzuziehen.

⁵¹⁷ Vgl. auch Freedman/ Ward, *Taxation of Enterprises*, S. 163.

⁵¹⁸ Vgl. Tiley/ Collison, *UK Tax Guide*, S. 1911.

⁵¹⁹ Vgl. IBFD, *Budget 2000*, S. 147.

⁵²⁰ Für das Steuerjahr 2001-2002 wurde der Freibetrag auf 381.222 EUR (242.000 GBP) angehoben. Vgl. hierzu IBFD, *Budget 2001*, S. 176.

⁵²¹ Siehe hierzu Kapitel 3.3.4.2.

Das britische Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht räumt sowohl subjektive als auch objektive, von der Vermögensart abhängige Steuerbefreiungen und -ermäßigungen ein, wobei auf die wichtigsten nachfolgend eingegangen wird.⁵²²

Steuerbefreit sind Vermögenstransfers zwischen Ehegatten. Sofern nur der zuwendungsgebende Ehegatte seinen Wohnsitz in Großbritannien innehat, wird lediglich ein Freibetrag i. H. v. 86.641 EUR (55.000 GBP) gewährt. Vermögensübertragungen wie etwa an politische Parteien und gemeinnützige Organisationen werden steuerlich nicht erfasst. Gleiches gilt für Zuwendungen in Form von unbebauten und bebauten Grundstücken an Körperschaften ohne Gewinnerzielungsabsicht für deren satzungsmäßige Zwecke. Jeder natürlichen Person als Zuwendungsgeber steht ein Freibetrag i. H. v. 4.726 EUR (3.000 GBP) im Jahr zu, der soweit er in einem Jahr nicht ausgeschöpft wird, vortragsfähig ist. Natürlichen Personen als Zuwendungsempfängern wird jährlich eine Freigrenze i. H. v. 394 EUR (250 GBP) eingeräumt.

Unternehmensübergänge unterliegen nicht der Erbschaft- und Schenkungsteuer, sofern die Vermögensübertragung zu Buchwerten erfolgt und der neue Inhaber den Betrieb für eine gewisse Zeit fortführt. Des weiteren wird vorausgesetzt, dass der Zuwendungsgeber während der 2 vorangegangenen Jahre vor dem Vermögensübergang Eigentümer des Unternehmens war. Die Befreiungsvorschrift gilt sowohl für Einzelunternehmer und Teilhaber an Personengesellschaften, als auch Anteilseignern von Kapitalgesellschaften, die über mehr als 25 % der Stimmrechte an derselben verfügen. Investmentgesellschaften und Kapitalgesellschaften, die einen Grundstückshandel betreiben, sind von dieser Steuerbefreiung ausgeschlossen.⁵²³ Bei Unternehmensübergängen, die die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, werden Betriebsgrundstücke, Gebäude, Anlagen und in eingeschränkter Form Anteile an Kapitalgesellschaften nur zu 50 % ihres Wertes bei der Steuerfestsetzung einbezogen.

Für land- und forstwirtschaftliches Vermögen wird ebenfalls ein Bewertungsab-

⁵²² Vgl. ausführlich Golding, Inheritance Tax, S. 57 - 71.

⁵²³ Vgl. Freedman/ Ward, Taxation of Enterprises, S. 168.

schlag für Zwecke der britischen Erbschaft- und Schenkungsteuer eingeräumt: Für selbstgenutztes Grundvermögen beträgt dieser 100 % des sog. Agrarwertes,⁵²⁴ für verpachtetes Grundvermögen 50 %. Analog zum Unternehmensübergang wird hier vorausgesetzt, dass der Zuwendende während der letzten beiden Jahre vor Vermögensübergang den Betrieb bewohnt und bewirtschaftet hat. Für den nicht steuerbefreiten Teil des übertragenen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, etwa in Form von Anlagen, Maschinen und dem Überschuss des Marktwerts über den Agrarwert, gilt die Befreiung für Unternehmensübergänge.⁵²⁵

3.3.3 Besteuerung des Immobilienbestands

3.3.3.1 Grundsteuer

Grundsteuern werden jährlich von den nachgeordneten Gebietskörperschaften erhoben. In Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung der Immobilie, ob für gewerbliche oder für nichtgewerbliche Zwecke, erfolgt die steuerliche Erfassung unter den *rates*⁵²⁶ bzw. unter der Gemeindesteuer (*council tax*).⁵²⁷

Steuerlicher Gegenstand der Grundsteuer sind im Inland belegene bewohnte oder anderweitig genutzte bebaute Grundstücke.

Bemessungsgrundlage der *rates* ist der fiktive Nettojahresmietwert des gewerblich genutzten Grundstücks. Grundsätzlich ist dieser Mietwert individuell zu schätzen, wobei die auf dem freien Markt erzielbare Bruttojahresmiete als Grundlage dient. Von dieser ist eine Ausgabenpauschale i. H. v. 20 % bis 45 %

⁵²⁴ Der Agrarwert stellt einen fiktiven Marktwert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens dar, der von den Steuerbehörden ermittelt wird. Vgl. hierzu Müssener, Großbritannien, S. 55.

⁵²⁵ Vgl. ausführlich Golding, *Inheritance Tax*, S. 39 - 43.

⁵²⁶ Rechtsgrundlagen sind mehrere *Rate Acts*, insbesondere der *Rate and Valuation Act 1925*; Lediglich in Nordirland werden die *rates*, unabhängig von der Form der Nutzung, auf alle Grundstücke erhoben. Vgl. hierzu Müssener, Großbritannien, S. 63.

⁵²⁷ Die Gemeindesteuer wurde am 1.4.1993 in England, Schottland und Wales eingeführt und dient zur Finanzierung der Gemeindeausgaben; die Gemeinden haben jedoch kein Hebesatzrecht. Vgl. hierzu Müssener, Großbritannien, S. 64.

abzuziehen. Lässt sich kein fiktiver Mietwert ermitteln, ist die steuerliche Bemessungsgrundlage auf Basis der von der Immobilie tatsächlich erwirtschafteten Bruttoeinnahmen zu berechnen. Können beide Verfahren nicht angewendet werden, ist der steuerpflichtige Mietwert mit Hilfe eines Substanzwertverfahrens bzw. mittels gesetzlich definierter Formeln zu ermitteln. Eine allgemeine Bewertung findet regelmäßig, im Abstand von 5 Jahren, statt.⁵²⁸

Auf den Nettojahresmietwert sind die von der Zentralregierung nach Landesteilen festgesetzten Hebesätze (*uniform business rate*) anzuwenden. Die Steuerschuld der *rates* entspricht dann dem Produkt aus Nettojahresmietwert und Steuersatz, der im Landesdurchschnitt ca. 47 % beträgt.⁵²⁹

Bemessungsgrundlage der Gemeindesteuer ist der Verkehrswert des nicht gewerblich genutzten Grundstücks zum 1.4.1991 unter Berücksichtigung von danach eingetretenen wesentlichen Wertänderungen. Alle steuerpflichtigen Immobilien werden entsprechend ihres Wertes in acht Bandbreiten eingeordnet. Zur niedrigsten Bandbreite zählen Grundstücke mit einem Verkehrswert bis 63.012 EUR (40.000 GBP), zur höchsten Bandbreite Immobilienwerte über 504.096 EUR (320.000 GBP). Alljährlich legt jede Gemeinde für jede Bandbreite eine Gemeindesteuer fest, die folgenden Festlegungen genügen muss: Der Steuersatz der höchsten Bandbreite hat das Dreifache, der Steuersatz der zweithöchsten Bandbreite das Zweieinhalbfache und der Steuersatz der mittleren Bandbreite das Anderthalbfache des Steuersatzes der niedrigsten Bandbreite zu betragen. Sofern nicht mindestens zwei erwachsene Personen die Immobilie nutzen, erfolgt eine Reduzierung der Gemeindesteuerschuld auf 75 %. Leerstehende Gebäude sind von der Gemeindesteuer befreit.

Grundsteuerpflichtig ist der Nutzer der Immobilie, also der Eigentümer, der Mieter oder der Pächter.

⁵²⁸ Vgl. Jacobs/ Spengel, *European Tax Analyser*, S. 71 f.

⁵²⁹ Vgl. zu diesem und dem nachfolgenden Abschnitt Müssener, *Großbritannien*, S. 65; Sales/ Hiddleston, *United Kingdom*, S. 26.

Steuerbefreit sind landwirtschaftlich genutztes Immobilienvermögen sowie Grundeigentum öffentlich-rechtlicher Körperschaften. Ermäßigt besteuert i. H. v. 25 % wird industrielles Grundvermögen. In besonderen Unternehmensförderregionen (*enterprise zones*)⁵³⁰ werden *rates* nicht erhoben.⁵³¹

Die Grundsteuer ist bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Gewinns abzugsfähig.

3.3.3.2 Umsatzsteuer

Die britische Umsatzsteuer (*value added tax*) ist im Einklang mit den Vorgaben der Europäischen Union eine Allphasen-Netto-Umsatzsteuer mit Vorsteuerabzug.⁵³²

Die umsatzsteuerlichen Gesetzesvorschriften wurden an die EU-Richtlinien zur Harmonisierung der Umsatzsteuern in der Europäischen Union angepasst,⁵³³ so dass bezüglich der Steuerpflicht und der Bemessungsgrundlage auf die Ausführungen zur deutschen Umsatzsteuer verwiesen werden kann.⁵³⁴

Seit dem 1.4.1991 beträgt der britische Umsatzsteuersatz 17,5 %.⁵³⁵

Das Umsatzsteuergesetz sieht neben den steuerbefreiten Ausfuhrumsätzen in Drittstaaten und den innergemeinschaftlichen Lieferungen zwei verschiedene Formen von Steuerbefreiungen vor: dem Nullsatz (*zero rate*) unterliegende Umsätze mit Vorsteuerabzug sowie steuerfreie Umsätze ohne Vorsteuerabzugsrecht.⁵³⁶

⁵³⁰ Die *enterprise zones* werden jährlich per Finanzgesetz bestätigt bzw. neu bestimmt.

⁵³¹ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 27.

⁵³² Rechtsgrundlagen sind der *Value Added Tax Act 1983* und die nachfolgenden Finanzgesetze.

⁵³³ Von besonderer Bedeutung ist die 6. Richtlinie für ein gemeinsames Mehrwertsteuersystem. Siehe hierzu ausführlich Kapitel 3.2.3.2.

⁵³⁴ Siehe Kapitel 3.1.3.2.1.

⁵³⁵ Vgl. IBFD, Budget 2000, S. 148.

Zur ersten Gruppe zählen beispielsweise Güter des Grundbedarfs sowie Umsätze mit Wohnbauten und anderen Bauten für öffentliche und gemeinnützige Zwecke sowie die Lieferung des dafür benötigten Baumaterials, aber auch Dienstleistungen wie die Abwasserbeseitigung.

Zu den steuerbefreiten Umsätzen ohne Vorsteuerabzug (*exempt supplies*) zählen insbesondere Grundstücksumsätze infolge von Veräußerung sowie die Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Ausgenommen ist die Zimmervermietung sowie die Vermietung von Park- und Campingplätzen, Werbeflächen als auch von Abstellbereichen für Schiffe und Flugzeuge.

Wie im deutschen⁵³⁷ und niederländischen⁵³⁸ Umsatzsteuerrecht besteht auch hier die Möglichkeit, bei Gewerbeimmobilien zur Umsatzsteuer zu optieren, um in den Genuss des Vorsteuerabzugs zu gelangen. Folge der freiwilligen Umsatzsteuerpflicht ist zum einen, dass auf die Vermietungsumsätze Umsatzsteuer zu erheben ist, und zum anderen vom Vermieter gezahlte Umsatzsteuer wie z. B. auf angefallene Baukosten, Sanierungsmaßnahmen, Reparaturen und andere durch die Vermietung verursachte, laufende Kosten als Vorsteuer abzuziehen sind. Voraussetzung für die Umsatzsteueroption ist, dass der Mieter die Immobilie zu mindestens 80 % für unternehmerische Zwecke im Sinne des Umsatzsteuergesetzes verwendet und dessen Umsätze umsatzsteuerpflichtig sind. Ändert sich innerhalb von 10 Jahren nach Optionsausübung die Nutzung in der Weise, dass die Voraussetzungen für die Option nicht mehr gegeben sind, muss der Vermieter die abgezogenen Vorsteuerbeträge zeitanteilig, also jährlich 10 %, an die Finanzverwaltung zurückerstatten.⁵³⁹

⁵³⁶ Vgl. zu diesem Absatz und zu den folgenden beiden Müssener, Großbritannien, S. 69 f.

⁵³⁷ Siehe Kapitel 3.1.3.2.2 und 3.1.3.2.3, grundsätzlich gleiche Problematik.

⁵³⁸ Siehe Kapitel 3.2.3.2.

⁵³⁹ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 25; Ernst & Young, European Property, S. 40.

3.3.3.3 Einkommensteuer

3.3.3.3.1 Übersicht

Die britische Einkommensteuer (*income tax*) erfasst das gesamte Einkommen natürlicher Personen, einschließlich der Teilhaber von Personengesellschaften.⁵⁴⁰

Ähnlich wie nach deutschem Recht erstreckt sich der Umfang der subjektiven Steuerpflicht bei inländischem Wohnsitz, der durch das Unterhalten von Wohnraum oder durch gewöhnlichen Aufenthalt begründet wird, auf das gesamte Welteinkommen.⁵⁴¹

Bemessungsgrundlage ist das zu versteuernde Einkommen. Deren Ausgangsgröße stellt das Gesamteinkommen dar. Dieses ist definiert als Summe der einzelnen Einkunftsarten (*schedules A - F*) die, wie im deutschen Einkommensteuersystem auch, getrennt voneinander ermittelt und anschließend zusammengefasst werden. Einige Einkunftsarten gliedern sich in verschiedene Unterarten (*cases*) auf.

Im Rahmen der britischen Einkommensteuersystematik kann der wirtschaftliche Erfolg einer natürlichen Person aus einem direkten oder indirekten Immobilienengagement den folgenden Einkunfts- bzw. Untereinkunftsarten zugeordnet werden.⁵⁴²

⁵⁴⁰ Rechtsgrundlagen sind der *Income and Corporations Taxes Act 1988*, der *Capital Allowances Act 1990*, der Bewertung- und Abschreibungsvorschriften beinhaltet, sowie die alljährlichen Finanzgesetze. Die überwiegende Zahl dieser Rechtsvorschriften gelten auch für Treuhandvermögen. Vgl. hierzu Müssener, Großbritannien, S. 10.

⁵⁴¹ Zu den verschiedenen Modifizierungen der unbeschränkten Steuerpflicht und zur beschränkten Steuerpflicht vgl. ausführlich Roxburgh, UK Direct Taxation, S. 390 - 393.

⁵⁴² Vgl. Müssener, Großbritannien, S. 13 f.

- *Schedule A:* Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von inländischem Grundbesitz;
- *Schedule D, case I:* Gewerbliche Gewinne;
- *Schedule D, case II:* Gewinne aus selbständiger Arbeit;
- *Schedule D, case III:* Zinsen, Renten und andere Einkünfte aus inländischem Kapitalvermögen;
- *Schedule D, case IV:* Einkünfte aus ausländischem Kapitalvermögen (ohne Aktien);
- *Schedule D, case V:* Andere Bezüge aus Auslandsbesitz (z. B. Dividenden, Mieterträge);
- *Schedule F:* Dividenden von britischen Kapitalgesellschaften.

Je nach Einkunfts- bzw. Untereinkunftsart wird das erwirtschaftete Einkommen als Brutto- oder Nettoeinnahme erfasst, d. h. die Berücksichtigung der mit der Einkunftserzielung originär verbundenen Kosten ist abhängig von der Art der Einkünfte.⁵⁴³

Verluste können mit positiven Einkünften derselben Einkunftsart (*schedule* bzw. *case*) im selben Steuerjahr verrechnet werden. Ein Verlustausgleich zwischen den einzelnen Einkunftsarten ist nur beschränkt zulässig.⁵⁴⁴ Negative Einkünfte, die nicht in der Periode ihrer Entstehung ausgeglichen werden können, sind auf positive Einkünfte der gleichen Art zeitlich unbegrenzt vortragsfähig. Ein Verlustrücktrag wird nur bei der Einkunftsart gewerbliche Gewinne gewährt.⁵⁴⁵

Das Gesamteinkommen entspricht nach Berücksichtigung verschiedener Abzüge, z. B. von Kosten, die bei einzelnen Einkunftsarten noch nicht angerechnet wurden, von Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und des per-

⁵⁴³ Siehe Kapitel 3.3.3.3.2 und 3.3.3.3.3.

⁵⁴⁴ Siehe Verweise aus Fn. 543.

⁵⁴⁵ Siehe Kapitel 3.3.3.3.2.

sönlichen Freibetrags von derzeit 6.908 EUR (4.385 GBP)⁵⁴⁶ dem zu versteuernden Einkommen.⁵⁴⁷

Der britische Einkommensteuertarif ist ein dreistufiger Proportionaltarif mit einem Grenzsteuersatz von 40 %, der jährlich an die Entwicklung der Einzelhandelspreise angepasst wird.^{548, 549}

Zu versteuerndes Einkommen in EUR (GBP)	Grenzsteuersatz in %
bis 2.394 (1.520)	10
2.395 - 44.739 (1.521 - 28.400)	22
über 44.739 (28.400)	40

Tabelle 12: Britischer Einkommensteuertarif 2000-2001

Nach Sonderregeln wird der Einkommensteuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen ermittelt. Im Steuerjahr 2000-2001 unterliegen Zinserträge bis zu 2.394 EUR (1.520 GBP) einem Steuersatz von 10 % und darüber hinaus bis einschließlich 44.739 EUR (28.400 GBP) einem Steuersatz von 20 %. Danach erfolgt die Eingliederung in den allgemeinen Steuertarif.⁵⁵⁰ Die Besteuerung von Beteiligungserträgen wie Dividenden ist abhängig von der Höhe der anderen Einkünfte. Auch hier erfolgt eine Steuerbegünstigung bei niedrigem Gesamteinkommen. Ab einem zu versteuernden Gesamteinkommen von über 44.739 EUR (28.400 GBP) gelten die Gewinnanteile als Grenzeinkommen und unterliegen dem 40%igen Steuersatz.⁵⁵¹ Ein Abzug von Ausgaben, die für die Erzielung von Dividenden und Zinsen aufgewendet werden, ist allerdings unzulässig. Freibeträge werden gleichfalls nicht gewährt.⁵⁵²

⁵⁴⁶ Der persönliche Freibetrag erhöht sich in bestimmten Fällen aufgrund des Berücksichtigens von persönlichen Lebensumständen. Er wird jährlich an die Verbraucherpreise angepasst.

⁵⁴⁷ Vgl. ausführlich Müssener, Großbritannien, S. 34 - 40.

⁵⁴⁸ Vgl. u. a. Tiley, United Kingdom, S. 117 f.; IBFD, Budget 2000, S. 147.

⁵⁴⁹ Für das Steuerjahr 2001-2002 betragen die Einkommensgrenzen 2.962 EUR (1.880 GBP) und 46.314 EUR (29.400 GBP). Vgl. hierzu IBFD, Budget 2001, S. 176.

⁵⁵⁰ Vgl. IBFD, Pre-Budget Report, S. 411.

⁵⁵¹ Vgl. ausführlich Müssener, Großbritannien, S. 41.

⁵⁵² Vgl. Freedman/ Ward, Taxation of Enterprises, S. 161.

In Großbritannien findet generell eine Einzelveranlagung statt. Das Einkommensjahr entspricht nach dem Grundsatz der *current year basis* dem Steuerjahr, dass am 6. April jeden Jahres beginnt und am 5. April des Folgejahres endet.⁵⁵³

3.3.3.3.2 Besteuerung von eigengenutzten Immobilien im Unternehmensvermögen

Ausgangspunkt für die steuerliche Gewinnermittlung in Großbritannien ist die handelsrechtliche Rechnungslegung nach dem Prinzip der *Fair Presentation*.⁵⁵⁴ Deren Grundlagen sind die Rechtsvorschriften des *Companies Act*, die von den Wirtschaftsprüferverbänden entwickelten Rechnungslegungsprinzipien und die verbindlichen Richtlinien zur ordnungsgemäßen Buchführung des *Accounting Standards Committee*. Die Gewinnermittlung erfolgt durch Betriebsvermögensvergleich, grundsätzlich nach dem Realisationsprinzip: Erträge und Aufwendungen werden nach ihrem Entstehen steuerlich erfasst.⁵⁵⁵ Der nach Handelsrecht erstellte Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung, wird meist durch einen Buchprüfer bestätigt, um die Einhaltung der ordnungsmäßigen Buchführungs- und Bilanzierungsgrundsätze zu gewährleisten.⁵⁵⁶

⁵⁵³ Neben der Einkommensteuer sind auf die Einkünfte aus selbständiger als auch aus nicht-selbständiger Tätigkeit Sozialversicherungsbeiträge zu zahlen, die ähnlich wie in den Niederlanden Steuercharakter besitzen, jedoch nicht in den Einkommensteuertarif integriert sind. Arbeitnehmer haben 10 % ihres Einkommens, ab 120 EUR (76 GBP) bis zu einer Beitragsbemessungsgrenze von 843 EUR (535 GBP), pro Woche zu entrichten; der Arbeitgeberanteil beträgt ab einem Einkommen von 134 EUR (85 GBP) wöchentlich 12,2 %. Ab April 2001 wird diese Rate auf 11,9 % gesenkt. Die Arbeitgeberanteile im Rahmen der Sozialversicherungsbeiträge sind steuerlich als Betriebsausgaben absetzbar. Einkommen aus selbständiger Tätigkeit unterliegen zunächst einem jede Woche zu leistenden, 2%igen Versicherungssatz. Jährlich werden des weiteren 7 % auf das Einkommen ab 6.908 EUR (4.385 GBP) bis zu einer Beitragsbemessungsgrenze von 43.825 EUR (27.820 GBP) erhoben. Die Angaben beziehen sich auf das Steuerjahr 2000 - 2001. Vgl. hierzu Freedman/Ward, *Taxation of Enterprises*, S. 162; IBFD, *Budget 2000*, S. 147.

⁵⁵⁴ Dieser Leitsatz beinhaltet sowohl das Wahrheits-, Bilanzstetigkeits- und Realisationsprinzip, nicht jedoch das Vorsichtsprinzip.

⁵⁵⁵ Kleine Unternehmen dürfen ihren Gewinn ausnahmsweise nach einer vereinfachten Überschussrechnung ermitteln. Vgl. hierzu Müssener, *Großbritannien*, S. 18.

⁵⁵⁶ Vgl. Davies, *Principles of Tax Law*, S. 76 f.

Die Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die Steuerbilanz gilt nach britischen Einkommensteuerrecht nicht. Steuerliche Gewinnermittlungs- und Buchführungsvorschriften sind gesetzlich ebenfalls nicht vorgeschrieben. Um aus dem betriebswirtschaftlichen Unternehmensergebnis den steuerlichen Gewinn abzuleiten, muss dieser allerdings um Hinzurechnungen und Kürzungen korrigiert werden. Zu den bedeutendsten Zu- und Abschlägen, die einkommensteuerlich zwingend vorgegeben sind, gehören:⁵⁵⁷

- Miet- und Pachterträge;
- Aufwendungen und Erträge, die der Kapitalsphäre zuzurechnen sind;
- Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste.

Die beiden zuerst genannten Punkte sind nach erfolgter Kürzung bei den Einkünften aus gewerblichen Gewinnen oder Gewinnen aus selbständiger Arbeit den entsprechenden originären Einkunftsarten zuzuordnen: Miet- und Pachterträge zählen zu *schedule A* oder *schedule D, case V*; Aufwendungen und Erträge, die der Kapitalsphäre zuzurechnen sind, werden *schedule C*,⁵⁵⁸ *schedule D, cases III, IV, V* oder *schedule F* zugeteilt.

Laufende Zinsaufwendungen, die beispielsweise aus der Fremdfinanzierung von Anlagegütern wie selbstgenutzten Immobilien resultieren, zählen naturgemäß zu den Betriebsausgaben und sind als solche von den Einkünften aus Gewerbe oder aus selbständiger Arbeit abziehbar.⁵⁵⁹

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste sind gemäß den britischen Steuerrechtsvorschriften nicht zulässig: Nach Kürzung vom betriebswirtschaftlichen Ergebnis erfolgt keine steuerliche Berücksichtigung.⁵⁶⁰

Es bestehen umfangreiche Regelungen zum Abzug von Betriebsausgaben.

⁵⁵⁷ Vgl. zur folgenden Problematik Müssener, Großbritannien, S. 18.

⁵⁵⁸ Die Einkunftsart *schedule C* umfasst Zinsen aus Staatsschuldverschreibungen.

⁵⁵⁹ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 48.

⁵⁶⁰ Vgl. Müssener, Großbritannien, S. 18.

Generell sind Betriebsausgaben uneingeschränkt abzugsfähig soweit es sich um Aufwendungen handelt, die in vollem Umfang und ausschließlich für betriebliche Zwecke getätigt werden.⁵⁶¹

Reparatur- und Instandsetzungskosten sind steuerlich abzugsfähig, sofern die Gebäude zur Erzielung von Einkünften verwendet und die Maßnahmen nicht vordergründig zur Erhaltung bzw. Erhöhung des Immobilienwertes (*capital nature*) vorgenommen werden. Ausgaben werden steuerlich nicht bzw. nicht sofort berücksichtigt, wenn:⁵⁶²

- Baumaßnahmen nach dem Kauf einer Immobilie aufgrund von Bauфälligkeit vorgenommen wurden;
- die Verbesserung des Gebäudes über die bloße Wiederherstellung des früheren Zustandes hinausgeht.

Ob die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung bei Immobilien des Anlagevermögens besteht, hängt von deren Nutzungsart ab. Industriegebäude, Fertigungs-, Produktions- und Lagerhallen (*industrial buildings and structures*), Hotels sowie land- und forstwirtschaftliche Bauten (*agricultural buildings and works*) gehören zu den abschreibungsfähigen Wirtschaftsgütern. Sie werden typischerweise mit einem Satz von 4 % linear abgeschrieben. Bemessungsgrundlage sind die Herstellungskosten inklusive der Kosten infolge einer Verbesserung bzw. Erweiterung des Bauwerkes oder die Anschaffungskosten, sofern das Gebäude vor dem Erwerb nicht für unternehmerische Zwecke genutzt wurde und keine Abschreibungen vorgenommen worden sind. Ist das erworbene Gebäude vom Voreigentümer bereits teilweise abgeschrieben worden, basieren die Abschreibungsbeträge des neuen Eigentümers auf den Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten des Voreigentümers, sofern diese niedriger sind als der Kaufpreis des Gebäudes. Ist der Gebäudekaufpreis dagegen niedriger, ist dieser Bemessungsgrundlage. Unabhängig davon tritt der neue Eigentümer in die Rechtsstellung des Veräußerers in Bezug auf die 25jährige Abschreibungsdauer der Immobilie ein, d. h. sein Abschreibungszeitraum berechnet sich aus

⁵⁶¹ Ausführlich vgl. Tiley/ Collison, UK Tax Guide, S. 361 - 369.

⁵⁶² Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 62.

25 Jahren abzüglich der Jahre, in denen der Voreigentümer das Gebäude bereits abgeschrieben hat.⁵⁶³

Fallen Kosten im Rahmen einer Verbesserung bzw. Erweiterung des Gebäudes oder Modernisierungsmaßnahmen an, sind diese separat von den Anschaffungs-/ Herstellungskosten der Immobilie über 25 Jahre abzuschreiben.

Anlagen für Forschung und Entwicklung einschließlich ihrer Immobilien können in voller Höhe sofort abgeschrieben werden. Alle anderen Bauten, insbesondere Büro- und Einzelhandelsimmobilien, sind hinsichtlich ihrer Rohbaukosten wie Grund und Boden nicht abschreibbar. Lediglich Verwaltungsgebäude, die zu einem industriellen Baukomplex zählen und im Verhältnis zu diesem von untergeordneter Bedeutung sind, werden wie die *industrial buildings and structures* abgeschrieben.⁵⁶⁴

Betriebs- und Geschäftsausstattungen, maschinelle Anlagen wie auch Zentralheizung, Klimaanlage, Fahrstühle und Computerstationen sowie sonstige Einrichtungsgegenstände sind mit einem Satz von 25 % geometrisch degressiv abzusetzen, auch wenn sie - entgegengesetzt zur deutschen Rechtsauffassung⁵⁶⁵ - im Gebäude als solchem als unselbständiger Bestandteil eingegliedert sind. Verfügen solche Ausstattungen und haustechnischen Anlagen über eine Lebensdauer von mehr als 25 Jahren, reduziert sich der Abschreibungssatz auf 6 %.^{566, 567}

Neben der oben genannten Sofortabschreibung werden Investitionsvergünsti-

⁵⁶³ Vgl. zu diesem und den folgenden Absätzen Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 63 f.

⁵⁶⁴ Von einer untergeordneten Bedeutung wird ausgegangen, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der nicht begünstigten Gebäude nicht mehr als 25 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gesamtkomplexes ausmachen. Vgl. hierzu Tiley/ Collison, UK Tax Guide, S. 437.

⁵⁶⁵ Siehe Kapitel 3.1.3.3.2.

⁵⁶⁶ Vgl. PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 747; Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 65.

⁵⁶⁷ Der Anteil der Ausstattungen und haustechnischen Anlagen an den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Immobilie kann bei modernen Bürogebäuden bis zu 24 % und bei Hotels bis zu 26 % betragen. Vgl. hierzu Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 65.

gungen in speziellen Unternehmensfördergebieten (*enterprise zones*) gewährt: Eine Sofortabschreibung ist insbesondere möglich bei Bauten, die vom Produktions- und verarbeitenden Gewerbe genutzt werden, aber auch bei sonstigen Gewerbeimmobilien. Daneben wird ein Wahlrecht eingeräumt, statt der Sofortabschreibung eine Sonderabschreibung von linear 25 % in den nächsten 4 Jahren nach Anschaffung oder Herstellung vorzunehmen.⁵⁶⁸

Kosten, die durch den Abbruch eines Bauwerkes verursacht werden, sind nur dann abziehbar, wenn sie mit einem Wirtschaftsgut in Beziehung stehen, das abgeschrieben werden kann.⁵⁶⁹

Verluste können mit positiven Einkünften derselben Einkunftsart im gleichen Steuerjahr verrechnet werden. Ein Verlustausgleich ist zwischen den Einkünften aus Landwirtschaft, aus Gewerbe, aus selbständiger und aus nichtselbständiger Arbeit zulässig. Negative Einkünfte, die nicht in der Periode ihrer Entstehung ausgeglichen werden können, sind auf positive Einkünfte der gleichen Art zeitlich unbegrenzt vortragsfähig. Ein Verlustrücktrag wird nur bei Einkünften aus Gewerbe gewährt: Gewerbliche Verluste können von Gewinnen des Vorjahres abgezogen werden. Eine Ausnahme von dieser auf 1 Jahr beschränkten Verrechnungsmöglichkeit wird bei Betriebsaufgaben gewährt. Hier darf der gewerbliche Verlust über 3 Jahre zurückgetragen werden.⁵⁷⁰

Personengesellschaften gelten wie in Deutschland und den Niederlanden für einkommensteuerliche Zwecke als transparent. Zu den Unternehmensformen, die als deutsche Mitunternehmerschaften zu werten sind, gehören die *Partnership*⁵⁷¹ und die *Limited Partnership*⁵⁷². Das Betriebsergebnis wird einheitlich,

⁵⁶⁸ Vgl. Tiley/ Collison, UK Tax Guide, S. 439.

⁵⁶⁹ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 41.

⁵⁷⁰ Vgl. Freedman/ Ward, Taxation of Enterprises, S. 164.

⁵⁷¹ Die *Partnership* ist der deutschen offenen Handelsgesellschaft und der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ähnlich. Gesellschaftsrechtliche Grundlage bildet der *Partnership Act 1890*. Vgl. Haas, Mitunternehmerschaften, S. 100; Judge, Business Law, S. 158.

⁵⁷² Die *Limited Partnership* entspricht weitestgehend der deutschen Rechtsform Kommanditgesellschaft. Im Gegensatz zur *Partnership* ist diese Unternehmensform im *Companies Register*, wie auch die Kapitalgesellschaften, einzutragen. Rechtsgrundlage stellt der *Limited Partnership Act 1907* dar. Vgl. Haas, Mitunternehmerschaften, S. 100.

auf Ebene der Gesellschaft, ermittelt und entsprechend den Beteiligungsverhältnissen an die Gesellschafter verteilt, die ihren Anteil persönlich zu versteuern haben.⁵⁷³

3.3.3.3 Besteuerung des vermieteten Immobilienvermögens

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung inländischen Grundbesitzes (*schedule A*)⁵⁷⁴ unterliegt der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten der britischen Einkommensteuer. Als Werbungskosten sind praktisch nur die laufenden Kosten zulässig. Die Abschreibungsregeln stimmen mit denen überein, die im vorigen Abschnitt skizziert wurden. Fremdkapitalzinsen sind abzugsfähig, sofern die Kreditaufnahme mit dem Grundstückserwerb oder einem Ausbau bzw. einer Modernisierung/ Instandsetzung des Gebäudes im Zusammenhang steht und das Grundstück innerhalb eines Steuerjahres mindestens 26 Wochen vermietet oder wegen der Baumaßnahmen nicht nutzbar war.⁵⁷⁵

Verluste aus Vermietung und Verpachtung sind nur mit Gewinnen aus derselben Einkunftsart und derselben Periode verrechenbar. Ein Verlustvortrag ist erlaubt, allerdings nur mit Gewinnen aus der gleichen Quelle, d. h. aus der gleichen Immobilie.⁵⁷⁶

Auf Mieterträge wird eine Quellensteuer i. H. v. 22 % erhoben.⁵⁷⁷

⁵⁷³ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 17; Haas, Mitunternehmenschaften, S. 101 f.

⁵⁷⁴ Vgl. zur ausführlichen Darstellung dieser Einkunftsart Saunders/ Smailes/ Antszak, Income Tax, S. 704 - 731.

⁵⁷⁵ Vgl. Müssener, Großbritannien, S. 32.

⁵⁷⁶ Vgl. Tiley/ Collison, UK Tax Guide, S. 150.

⁵⁷⁷ Statt des Quellensteuerabzugs können mit den Finanzbehörden auch direkte Vorauszahlungen abgestimmt werden. Vgl. hierzu Müssener, Großbritannien, S. 44.

3.3.3.4 Körperschaftsteuer

In Großbritannien ansässige juristische Personen unterliegen mit ihren in- und ausländischen Gewinnen der Körperschaftsteuer (*corporation tax*).⁵⁷⁸ Kapitalgesellschaften, die in ein britisches Handelsregister eingetragen sind oder deren Geschäftsleitung ihren Sitz in Großbritannien innehat, gelten als ansässig und damit unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig.⁵⁷⁹

Britische Kapitalgesellschaften (*companies*) lassen sich nach ihrem gesellschaftsrechtlichen Charakter in zwei Gruppen unterteilen: den Gesellschaften mit unbeschränkter Haftung (*unlimited liability companies*) und ihrem Pendant, den Gesellschaften mit beschränkter Haftung (*limited liability companies*). Bei letzteren kann die Haftung der Anteilseigner auf eine bestimmte Garantiesumme über das eingelegte Kapital hinaus (*companies limited by guarantee*) oder auf den Nominalwert der gezeichneten Anteile (*companies limited by shares*) beschränkt sein. *Companies limited by shares* können in Form von privaten Kapitalgesellschaften (*private limited companies*) oder Publikumskapitalgesellschaften (*public limited companies*) bestehen. Voraussetzung für die Gründung einer *public limited company* ist ein in Aktien zerlegtes Mindestnennkapital von 78.765 EUR (50.000 GBP).⁵⁸⁰

Das zu versteuernde Einkommen (*profits*) als körperschaftsteuerliche Bemessungsgrundlage setzt sich wie auch nach deutschen Recht aus den laufenden Einkünften der Kapitalgesellschaft (*income*) und Veräußerungsgewinnen (*chargeable gains*)⁵⁸¹ zusammen. Die laufenden Einkünfte werden gemäß den einkommensteuerlichen Grundsätzen getrennt nach Einkunftsarten ermittelt. Auf deren Summe ist im Anschluss der Körperschaftsteuertarif anzuwenden.

⁵⁷⁸ Rechtsgrundlagen bilden die *Companies Acts*, der *Income and Corporations Taxes Act 1988* sowie die jährlichen Finanzgesetze. Vgl. hierzu Müssener, Großbritannien, S. 46.

⁵⁷⁹ Vgl. Müssener, Großbritannien, S. 47.

⁵⁸⁰ Vgl. ausführlich Judge, *Business Law*, S. 158 - 160.

⁵⁸¹ Der körperschaftsteuerliche Begriff der *chargeable gains* entspricht dem einkommensteuerlichen der *capital gains*. Vgl. hierzu Müssener, Großbritannien, S. 48.

Der Normalsatz (*main rate*) der britischen Körperschaftsteuer beträgt 30 %. Ermäßigte Steuersätze gelten in Abhängigkeit von der Einkommenshöhe.⁵⁸²

Seit 1. April 2000 wird auf geringe Einkommen bis 15.753 EUR (10.000 GBP) ein ermäßigter Eingangssatz von 10 % angewendet. Zu versteuernde Einkommen zwischen 78.767 EUR (50.001 GBP) und 472.590 EUR (300.000 GBP) unterliegen einem weiteren ermäßigten Körperschaftsteuersatz i. H. v. 20 % (*small companies rate*). Zwischen 15.754 EUR (10.001 GBP) und 78.766 EUR (50.000 GBP) beträgt der Steuersatz 22,5 %, wodurch eine schrittweise Anhebung an die *small companies rate* erfolgt und damit die Wirkung des ermäßigten Eingangssteuersatzes ausläuft. Erst auf körperschaftsteuerpflichtige Einkommen über 2.362.949 EUR (1.500.000 GBP) wird der 30%ige Normalsatz angewendet. Auch hier wird im Zwischenbereich von 472.591 EUR (300.001 GBP) bis 2.362.949 EUR (1.500.000 GBP) mittels eines Steuersatzes von 32,5 % an die *main rate* angeglichen.

Der körperschaftsteuerliche Veranlagungszeitraum erstreckt sich entsprechend dem britischen Haushaltsjahr vom 1. April bis zum 31. März des Folgejahres. Vom Haushaltsjahr abweichende Wirtschaftsjahre sind möglich; der Gewinn ist dann anteilig auf die beiden Haushaltsjahre aufzusplitten.⁵⁸³

Verluste sind grundsätzlich auf das vorangegangene Wirtschaftsjahr rücktragsfähig. Ausgenommen von dieser Regelung sind aus Vermietung und Verpachtung erzielte negative Einkünfte: Diese sind im Jahr der Entstehung mit dem übrigen Einkommen der Kapitalgesellschaft auszugleichen; besteht danach weiterhin ein Verlust, ist dieser vortragsfähig. Ein Verlustvortrag ist, unabhängig von der Verlustquelle, unbeschränkt möglich. Im Gegensatz zur einkommensteuerlichen Behandlung von Negativeinkünften aus der Immobilienvermie-

⁵⁸² Vgl. zu diesem und dem folgenden Absatz IBFD, Budget 2000, S. 147 f.; Freedman/ Ward, *Taxation of Enterprises*, S. 160.

⁵⁸³ Vgl. Sales/ Hiddleston, *United Kingdom*, S. 18.

tung⁵⁸⁴ können Kapitalgesellschaften also vorteilhafter Weise solche Verluste mit Gewinnen aus anderen Einkunftsquellen verrechnen.⁵⁸⁵

Eine Verrechnung von Verlusten respektive Gewinnen innerhalb eines Konzerns setzt eine Mindestbeteiligung von 75 % voraus.⁵⁸⁶

In Großbritannien herrscht im Gegensatz zu Deutschland und den Niederlanden ein körperschaftsteuerliches Teilanrechnungsverfahren. Bei Dividendenausüttungen an in Großbritannien ansässige Anteilseigner wird seit dem Steuerjahr 1999-2000 eine Steueranrechnung auf deren individuelle Einkommensteuer i. H. v. 10/90 der Nettodividende gewährt.⁵⁸⁷ Dieser Anrechnungsbetrag wird jährlich per Finanzgesetz festgelegt und an den tariflichen Eingangssatz der Einkommensteuer angeglichen. Mit ansteigendem Einkommen sinkt entsprechend der Teilanrechnungsbetrag und nimmt die teilweise Doppelbelastung der ausgeschütteten Gewinne zu. Lediglich für Bezieher niedriger Einkünfte bis 2.394 EUR (1.520 GBP) wird eine Vollanrechnung der Körperschaftsteuer bewirkt.^{588, 589}

Dividenden von inländischen Kapitalgesellschaften an andere in Großbritannien ansässige Kapitalgesellschaften sind unabhängig von der Beteiligungshöhe beim empfangenden Unternehmen steuerbefreit.⁵⁹⁰

⁵⁸⁴ Siehe hierzu Kapitel 3.3.3.3.3.

⁵⁸⁵ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 68.

⁵⁸⁶ Vgl. ausführlich Müssener, Großbritannien, S. 50; Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 68 und S. 44.

⁵⁸⁷ Die Steuergutschrift erhöht bei natürlichen Personen zunächst die einkommensteuerliche Bemessungsgrundlage; bei der Ermittlung der Einkommensteuerzahllast ist die tarifliche Einkommensteuer dann um die anrechenbare Körperschaftsteuer zu mindern.

⁵⁸⁸ Vgl. PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 744.

⁵⁸⁹ Bis zum 5. April 1999 bestand für Dividenden ein sogenanntes *advance corporation tax*-System: Die ausschüttende Kapitalgesellschaft musste das Anrechnungsguthaben der Anteilseigner i. H. v. 20/80 (entsprechend dem zu diesem Zeitpunkt herrschenden einkommensteuerlichen Eingangssatz) in Form einer Körperschaftsteuervorauszahlung (*advance corporation tax*) an die Finanzbehörden entrichten. Die *advance corporation tax* war auf die endgültige von der Kapitalgesellschaft zu leistende Körperschaftsteuer anrechnungsfähig. Für den Fall eines *advance corporation tax*-Überschusses war dieser sowohl 6 Jahre rücktragsfähig als auch ohne zeitliche Begrenzung vortragsfähig. Vgl. hierzu Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 69 - 73.

⁵⁹⁰ Vgl. Müssener, Großbritannien, S. 50.

3.3.4 Besteuerung der Immobilienveräußerung

3.3.4.1 Umsatzsteuer

Die Veräußerung von Gewerbeimmobilien unterliegt grundsätzlich nur dann der britischen Umsatzsteuer, wenn es sich um neue, d. h. bis zu 3 Jahre alte Gebäude handelt.⁵⁹¹ Bei älteren Immobilien fällt nur dann Umsatzsteuer an, wenn der Veräußerer zur Umsatzsteuer optiert. Um die auf den Kaufpreis geleistete Umsatzsteuer von den Finanzbehörden zurückzuerhalten, muss der Käufer der Gewerbeimmobilie künftige Mieteinnahmen der Umsatzsteuer unterwerfen. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn er die Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption⁵⁹² erfüllt.⁵⁹³

Erfolgt die Veräußerung einer Immobilie im Rahmen der Übertragung eines laufenden Unternehmens (*transfer of a going concern*), ist dieser Vorgang nicht steuerbar.⁵⁹⁴

3.3.4.2 Einkommensteuer

Veräußerungsgewinne im Zuge eines gewöhnlichen Geschäftsbetriebs (*gains*) werden von der allgemeinen Einkommensteuer erfasst. Bestimmte Arten von Gewinnen und Verlusten aus Veräußerung, Schenkung oder Ersatzleistung u. a.,⁵⁹⁵ die nicht der Einkommen- sondern der Kapitalsphäre zuzuordnen sind, unterliegen als *capital gains/ capital losses* gesondert der Einkommensteuer, der sog. *capital gains tax*.⁵⁹⁶ Als Charakteristika für die Unterscheidung zwischen *capital gains/ capital losses* und *gains/ losses* werden im Einzelfall das Veräußerungsmotiv, die Art des Wirtschaftsgutes, die gegebenenfalls erfolgte

⁵⁹¹ Entsprechend Art. 4 Abs. 3 lit. a 6. RLEWG.

⁵⁹² Siehe Kapitel 3.3.3.2.

⁵⁹³ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 25.

⁵⁹⁴ Vgl. Arthur Andersen, UK real estate, S. 3.

⁵⁹⁵ Veräußerungsgewinne, die im Zuge eines Erbfalls entstehen, gelten nicht als *capital gains*. Vgl. hierzu Freedman/ Ward, *Taxation of Enterprises*, S. 162.

⁵⁹⁶ Rechtsgrundlage ist der *Taxation of Chargeable Gains Act 1992*. Vgl. hierzu und zum laufenden Absatz Müssener, Großbritannien, S. 25 f.

Be- und Verarbeitung zwischen An- und Verkauf, die Häufigkeit ähnlicher Verfügungen und die Besitzdauer herangezogen.⁵⁹⁷

Capital gains/ capital losses entstehen unabhängig von der Zugehörigkeit des Wirtschaftsgutes zum Betriebs- oder Privatvermögen. Steuerpflichtig ist grundsätzlich die Differenz zwischen dem Verkehrswert,⁵⁹⁸ bei einer Veräußerung dem Verkaufserlös, und den ursprünglichen Kosten einschließlich der wertsteigernden Aufwendungen während der Besitzzeit.⁵⁹⁹

Bei abnutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens wie Industriebauten, Hotels, im Rahmen der Landwirtschaft genutzte Gebäude oder Immobilien in den Unternehmensförderregionen, für die Abschreibungen vorgenommen worden sind, aber auch bei Büroimmobilien, deren Ausstattungen und haustechnischen Anlagen einer Abschreibung unterliegen,⁶⁰⁰ ist ein entstandener Veräußerungsgewinn bis zur Höhe der kumulierten Abschreibungsbeträge kein *capital gain*, sondern gewöhnliches Einkommen. Im Ergebnis werden die vorgenommenen Abschreibungen nachträglich besteuert (*recapture of depreciation*). Eine solche Nachbesteuerung wird nicht vorgenommen, wenn zwischen Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes und Veräußerung mehr als 25 Jahre liegen.⁶⁰¹

Sofern steuerlich keine Abschreibungen auf Anlagegüter gestattet sind, ist ein entstandener Veräußerungsgewinn vollständig als *capital gain* einzuordnen.

Um die Besteuerung inflationsbedingter Scheingewinne zu vermeiden, werden die Anschaffungs-/ Herstellungskosten der Immobilie regelmäßig an die Entwicklung der Verbraucherpreise angepasst.⁶⁰² Bei Gebäuden, die nicht ab-

⁵⁹⁷ Vgl. Arthur Andersen, UK real estate, S. 3.

⁵⁹⁸ Vgl. Tiley/ Collison, UK Tax Guide, S. 894.

⁵⁹⁹ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 81.

⁶⁰⁰ Siehe Kapitel 3.3.3.3.2.

⁶⁰¹ Vgl. Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 66.

⁶⁰² Vgl. Tiley, United Kingdom, S. 113; Sales/ Hiddleston, United Kingdom, S. 85. Durch diese Vorschrift darf jedoch kein *capital loss* entstehen. Vgl. hierzu Müssener, Großbritannien, S. 27.

schreibbar sind und sich schon vor dem 31.3.1982 im Eigentum des Steuerpflichtigen befanden, können statt der ursprünglichen Anschaffungs-/ Herstellungskosten die Verkehrswerte auf diesen Stichtag zur Berechnung des jeweiligen Veräußerungsgewinns herangezogen werden.⁶⁰³

Im Rahmen der unternehmerischen Einkünfte können Gewinne aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern, die ausschließlich dem Unternehmen zuzuordnen sind (*business assets*), auf Ersatz- oder Reinvestitionen, die entsprechend auch zu den *business assets* zählen,⁶⁰⁴ übertragen werden, so dass es nicht zur Aufdeckung und Versteuerung der stillen Reserven kommt (*rollover relief*).⁶⁰⁵ Die Anschaffung des neuen Wirtschaftsgutes hat innerhalb von 12 Monaten vor Veräußerung bzw. innerhalb von 36 Monaten nach Veräußerung des alten Wirtschaftsgutes zu erfolgen. Eine Erweiterung dieser zeitlichen Begrenzung liegt im Ermessen der Finanzbehörden. Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels sind von der Anwendung des *rollover reliefs* ausgeschlossen.⁶⁰⁶

Von der *capital gains*-Besteuerung befreit sind beispielsweise Veräußerungsgewinne bis zu 236.295 EUR (150.000 GBP) im Rahmen einer Betriebsaufgabe, sofern der Steuerpflichtige mindestens 10 Jahre Eigentümer des Unternehmens war und älter als 55 Jahre ist. Veräußerungsgewinne von 236.295 EUR (150.000 GBP) bis 945.180 EUR (600.000 GBP) sind zu 50 % befreit.⁶⁰⁷

Capital losses werden nach dem gleichen Muster berechnet wie *capital gains*. Eine Verrechnung von *capital losses* ist nur mit ihrem Pendant, den *capital gains*, möglich. Ein Verlustausgleich erfolgt im gleichen Jahr; übrigbleibende

⁶⁰³ Vgl. PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 746.

⁶⁰⁴ Ist das neue Wirtschaftsgut abschreibbar, muss seine Nutzungsdauer mehr als 10 Jahre betragen; ansonsten gelten modifizierte Bestimmungen für den *rollover relief*. Vgl. hierzu ausführlich Tiley/ Collison, UK Tax Guide, S. 840 f.

⁶⁰⁵ Vgl. Freedman/ Ward, Taxation of Enterprises, S. 164.

⁶⁰⁶ Vgl. Tiley/ Collison, UK Tax Guide, S. 837, 842.

⁶⁰⁷ Die Angaben gelten für das Steuerjahr 2000-2001. Vgl. Freedman/ Ward, Taxation of Enterprises, S. 165.

Beträge können ohne zeitliche Beschränkungen vorgetragen werden. Ein Verlustrücktrag ist unzulässig.⁶⁰⁸

Vom Überschuss der *capital gains* über die *capital losses* werden 11.342 EUR (7.200 GBP) nicht besteuert, sofern es sich um eine Veräußerung von beweglichen Wirtschaftsgütern des Privatvermögens handelt.^{609, 610}

Capital gains unterliegen grundsätzlich dem allgemeinen Einkommensteuertarif, jedoch nicht zusammen mit den anderen Einkunftsarten, sondern im Anschluss an diese: Der Steuertarif der *capital gains* beginnt mit dem jeweiligen Grenzsteuersatz der Einkommensteuer eines Steuerpflichtigen.⁶¹¹

Sowohl bei Wirtschaftsgütern des Privat- als auch des Betriebsvermögens ermäßigt sich der auf die *capital gains* anzuwendende Einkommensteuersatz in Abhängigkeit von deren Haltedauer. Die maximal mögliche Steuersatzminderung beträgt 75 %. Diese wird gewährt, wenn *capital gains* aus der Veräußerung von *business assets* stammen, deren ununterbrochene Besitzzeit mehr als 4 Jahre betrug. Zu den *business assets* zählen u. a..⁶¹²

- Wirtschaftsgüter, die im Rahmen eines Gewerbebetriebs ausschließlich für dessen Zwecke genutzt werden;
- Gehaltene Anteile an nicht notierten Handelsgesellschaften;
- Anteile an börsennotierten Handelsgesellschaften, die von Arbeitnehmern gehalten werden;
- Anteile, die von anderen als den Arbeitnehmern gehalten werden, mit Stimmrechten von mehr als 5 %;
- Im Privatvermögen befindliche Wirtschaftsgüter, die einer Handelsgesellschaft zur Nutzung überlassen sind, sofern die Anteile der natürlichen

⁶⁰⁸ Vgl. Müssener, Großbritannien, S. 26.

⁶⁰⁹ Vgl. IBFD, Budget 2000, S. 147.

⁶¹⁰ Für das Steuerjahr 2001-2002 wurde der Freibetrag inflationsbereinigt und liegt bei 11.815 EUR (7.500 GBP). Vgl. hierzu IBFD, Budget 2001, S. 176.

⁶¹¹ Näheres zur komplexen Berechnung des Steuersatzes für *capital gains* vgl. hierzu Müssener, Großbritannien, S. 28.

⁶¹² Vgl. IBFD, Budget 2000, S. 147; IBFD, Finance Bill 2000, S. 210; Freedman/ Ward, Taxation of Enterprises, S. 162 f.

Person an der Handelsgesellschaft zu einer der eben aufgezählten Anteilsarten gehört.

Wirtschaftsgüter, die nicht zur Gruppe der *business assets* zählen (*non-business assets*), werden mit einem um 40 % ermäßigten Einkommensteuersatz belastet, sofern der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung mehr als 10 Jahre beträgt. Ein stufenweiser Abbau der Ermäßigung, wie er in der nachstehenden Tabelle abgebildet ist, erfolgt mit Verkürzung der Haltedauer der Wirtschaftsgüter, so dass bei einer Besitzzeit unter einem Jahr auf *capital gains* aus der Veräußerung von *business assets* und unter 3 Jahren bei *non-business assets* der volle Einkommensteuersatz zu zahlen ist.⁶¹³

Haltedauer in Jahren	Business assets		Haltedauer in Jahren	Non-business assets	
	Steuerliche Erfassung der capital gains in %	Ermäßigter ⁶¹⁴ Einkommensteuer- satz auf capital gains in %		Steuerliche Erfassung der capital gains in %	Ermäßigter ⁶¹⁵ Einkommensteuer- satz auf capital gains in %
0 - 1	100	40	0 - 1	100	40
1 - 2	87,5	35	1 - 2	100	40
2 - 3	75	30	2 - 3	100	40
3 - 4	50	20	3 - 4	95	38
mehr als 4	25	10	4 - 5	90	36
			5 - 6	85	34
			6 - 7	80	32
			7 - 8	75	30
			8 - 9	70	28
			9 - 10	65	26
			mehr als 10	60	24

Tabelle 13: Ermäßigte Einkommensteuersätze auf *capital gains* in Großbritannien⁶¹⁶

⁶¹³ Vgl. IBFD, Budget 2000, S. 147; Tiley/ Collison, UK Tax Guide, S. 879.

⁶¹⁴ Ermäßigung tritt ab dem 2. Jahr ein.

⁶¹⁵ Ermäßigung tritt ab dem 4. Jahr ein.

⁶¹⁶ Die dargestellten ermäßigten Einkommensteuersätze auf *capital gains* basieren auf dem allgemeinen Einkommensteuersatz von 40 %, der ab einem Einkommen von 44.739 EUR (28.400 GBP) im Steuerjahr 2000-2001 gilt. Siehe hierzu Kapitel 3.3.3.3.1, Tabelle 12.

3.3.4.3 Körperschaftsteuer

Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien durch in Großbritannien ansässige Kapitalgesellschaften unterliegen der Körperschaftsteuer. Die Ermittlung der *chargeable gains* erfolgt grundsätzlich nach den gleichen Prinzipien wie sie im vorigen Kapitel dargestellt wurden.⁶¹⁷ Auch eine Steuerstundung durch Übertragung von Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien auf Reinvestitionen (*rollover relief*) ist möglich.⁶¹⁸

Steuerermäßigungen in Abhängigkeit von der Haltedauer und der Art des Wirtschaftsgutes, wie sie in Tabelle 13 dargestellt sind,⁶¹⁹ finden bei der Berechnung der Körperschaftsteuer allerdings keine Anwendung.⁶²⁰

3.3.5 Zusammenfassung

Die Belastung von Grundbesitz mittels direkter und indirekter Immobiliensteuern ist auch heute noch im britischen Steuersystem tief verwurzelt.

Im Bereich der Einkommensteuer, die wie ihr deutsches Pendant vom synthetischen Einkommensbegriff geprägt ist, werden die Einkommen einzelner Einkunftsarten getrennt voneinander nach unterschiedlichen Methoden einschließlich der Verlustverrechnung ermittelt und als Gesamteinkommen dem Steuertarif unterworfen, wobei für die Einkünfte aus Kapitalvermögen Sonderregelungen gelten.

Unternehmensgewinne unterliegen einer rechtsformabhängigen Besteuerung. Das körperschaftsteuerliche Teilanrechnungssystem kann im Ergebnis nicht die Aufhebung der Doppelbelastung der an Privatanleger ausgeschütteten Gewinne bewirken.

⁶¹⁷ Siehe Kapitel 3.3.4.2.

⁶¹⁸ Vgl. Tiley/ Collison, UK Tax Guide, S. 1254.

⁶¹⁹ Siehe hierzu Kapitel 3.3.4.2.

⁶²⁰ Vgl. IBFD, Budget 2000, S. 147.

Eine spezielle Substanzbesteuerung des Grundbesitzes erfolgt durch Erhebung von Grundsteuern.

Des weiteren kann eine Immobilie neben der Grunderwerbsteuer auch der Umsatzsteuer unterliegen. Ob bei einem vermieteten Gewerbeobjekt eine Umsatzsteuerbelastung eintritt, hängt insbesondere von der umsatzsteuerlichen Qualität der Umsätze des Mieters ab. Durch spezielle Steuerbefreiungen nach dem Grunderwerbsteuergesetz wird eine Doppelbelastung von Grunderwerb- sowie Erbschaft- und Schenkungsteuer vermieden.

Die nach Erwerbshöhe gestaffelten Steuertarife der Grunderwerbsteuer, der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Einkommensteuer werden regelmäßig an die allgemeine Preisentwicklung angepasst. Ebenso werden die dem Steuerpflichtigen gewährten Freibeträge innerhalb der genannten Steuerarten inflationsbereinigt. Hervorzuheben sind des weiteren die Regelungen bezüglich der Veräußerungsgewinnermittlung zum Zwecke einer Vermeidung inflationsbedingter Scheingewinnbesteuerung.

3.4 Schweden

3.4.1 Einführung

Zu Beginn der neunziger Jahre wurden in Schweden, auch im Hinblick auf die geplante EU-Aufnahme,⁶²¹ Steuerreformbestrebungen umfassend umgesetzt, die insbesondere auf eine Vereinfachung des Steuersystems, erhöhte Steuergerechtigkeit, ein Beleben des individuellen Leistungswillens und die Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der schwedischen Unternehmen zielten.⁶²² Neben einer nachhaltigen Reduzierung der Ertragsteuersätze und

⁶²¹ Schweden gehört mit seinem Beitritt zur Europäischen Union zum 1.1.1995 zu den jungen Mitgliedstaaten. Der nationalen Souveränität, auch begleitet von der Sorge um das Übergewicht der großen EU-Mitglieder, wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Schweden trat bislang nicht der europäischen Wirtschafts- und Währungsunion bei. Vgl. hierzu Sundberg, Skandinavien, S. 204 f.; Muten, Steueranpassung, S. 1*.

⁶²² Vgl. Muten, Steuerreform, S. 3 - 5.

einer Verbreiterung der einkommensteuerlichen Basis⁶²³ gehörten zu den grundlegenden Elementen des Nordischen Modells⁶²⁴ die vergleichsweise niedrige Besteuerung von Kapitaleinkünften und die progressive Besteuerung von Arbeitseinkommen. Aufgrund des ausgelösten Steuerdrucks und der damit verbundenen stark angespannten Lage des schwedischen Staatshaushaltes wurden nach einem Regierungswechsel 1994 einzelne Reformmaßnahmen zurückgenommen.⁶²⁵

Heute steht Schweden wie alle anderen Industrienationen vor den Problemen, die die Globalisierung der Wirtschaft mit sich bringt und es bedarf der Klärung, inwieweit mittels nationaler und europäischer Steuerpolitik darauf zu antworten ist.⁶²⁶

Wie in den vorangegangenen Kapiteln werden zunächst die Grunderwerbsteuer sowie die Erbschaft- und Schenkungsteuer als Verkehrsteuer auf den Immobilienwerb näher betrachtet. Im Anschluss erfolgt die Analyse sowohl der Grund-, Vermögens- und Umsatzbesteuerung als auch der Ertragsbesteuerung während der Nutzungsphase der Gewerbeimmobilie. Des weiteren sind die umsatz- und ertragsteuerlichen Konsequenzen der Veräußerung von Grundvermögen darzustellen. Eine Gewerbebesteuerung wird in Schweden nicht erhoben.^{627, 628}

⁶²³ Dies wurde insbesondere durch die Abschaffung von Steuerbegünstigungen erreicht. Vgl. hierzu Kiesewetter, Leitbilder, S. 31.

⁶²⁴ Auch in Norwegen (1992) und in Finnland (1993) wurde die Einkommensbesteuerung grundlegend reformiert. Aufgrund der weitreichenden Gemeinsamkeiten der Reformmaßnahmen, ohne das eine offizielle Steuerharmonisierung innerhalb dieser drei Länder geplant war, wird vom Nordischen Modell gesprochen. Vgl. hierzu Viherkenttä, Steuerreformen, S. 414.

⁶²⁵ Vgl. Silfverberg, Sweden, S. 112.

⁶²⁶ Vgl. auch Muten, Steuerreformlage, S. 3*.

⁶²⁷ Vgl. Ernst & Young, European Property, S. 37.

⁶²⁸ Auch wurde in Schweden bis 1999 eine Kirchensteuer erhoben; seit 1.1.2000 unterstützt der Staat lediglich bei der Erhebung der kirchlichen Mitgliedsbeiträge, vgl. hierzu Kippenberg, OECD-Steuerstatistik 2000, S. 1*.

3.4.2 Besteuerung des Immobilienerwerbs

3.4.2.1 Grunderwerbsteuer

Die schwedische Grunderwerbsteuer (*lagfartstämpel*) zählt zu den sog. Stempelsteuern,⁶²⁹ die, wie bei ihrem Ursprung der britischen *stamp duty*,⁶³⁰ erst durch das Vorliegen von Dokumenten, beispielsweise einem Immobilienkaufvertrag, begründet werden. Steuerlicher Gegenstand ist also der Erwerb von Grundstücken, insbesondere durch Kauf, Tausch oder Sacheinlage.⁶³¹ Der zugrundeliegende Grundstücksbegriff umfasst nach Aussagen schwedischer Steuerexperten wie nach deutscher Rechtsauffassung den Grund und Boden sowie seine Bestandteile, insbesondere der Gebäude einschließlich der zu deren fortdauernder Nutzung dienenden technischen Ausrüstungen.⁶³²

Grunderwerbsteuerliche Bemessungsbasis bildet der Erwerbspreis laut Kaufvertrag oder der höhere Steuerwert, d. h. der vorjährige Einheitswert der Immobilie.⁶³³

Der Steuertarif ist zweigeteilt: Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz 1,5 %; bei juristischen Personen wird die Grunderwerbsteuer i. H. v. 3 % erhoben.

Steuerschuldner sind regelmäßig die am Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen gesamtschuldnerisch.

⁶²⁹ Des weiteren wird eine Stempelsteuer auf die Eintragung von Grundpfandrechten i. H. v. 1 % des Nennwerts des Pfandrechts erhoben. Vgl. hierzu Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 61.

⁶³⁰ Siehe Kapitel 3.3.2.1.

⁶³¹ Vgl. zu diesem und den nachfolgenden Absätzen PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 676.

⁶³² Die Angaben basieren auf einem nach Steuerarten strukturierten Fragenkatalog zur schwedischen Immobilienbesteuerung, der von der in Stockholm ansässigen Rechtsanwaltskanzlei Mannheimer Swartling Advokatbyrå schriftlich, im Umfang von 3 Seiten, beantwortet wurde, vgl. ders., Questionnaire, S. 1.

⁶³³ Zum Einheitswert siehe Kapitel 3.4.3.1.

Steuerermäßigungen bestehen nach schwedischem Grunderwerbsteuerrecht nicht. Gleiches gilt grundsätzlich für steuerliche Befreiungen. Erfolgt im Rahmen von Unternehmensfusionen ein Immobilienerwerb, wird hierdurch jedoch keine Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst. Kommt es dagegen bei konzerninternen Umstrukturierungen zu Grundstücksübertragungen, unterliegen diese der Grunderwerbsteuer; deren Zahlung kann auf Antrag jedoch aufgeschoben werden, so dass die Steuer erst bei einer Veräußerung der Immobilie bzw. der die Immobilie haltenden Gesellschaft aus dem Konzern heraus fällig ist. Der Erwerb von Anteilen an grundstückshaltenden Gesellschaften ist nicht steuerbar.⁶³⁴

3.4.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der schwedischen Erbschaft- und Schenkungsteuer (*arvskatt och gavsokatt*) unterliegen als Erbanfallsteuer Vermögensübergänge durch Erwerb von Todes wegen sowie durch Schenkung oder Zweckzuwendung unter Lebenden.

Steuerlicher Gegenstand ist das gesamte in- und ausländische Vermögen des Erblassers bzw. Schenkungsgebers, sofern dieser zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Schweden innehat. Die unbeschränkte Steuerpflicht tritt auch dann ein, wenn ein schwedischer Staatsangehöriger innerhalb von 10 Jahren nach dem Wohnsitzwechsel ins Ausland verstirbt.

Die Bewertung der einzelnen Vermögensarten erfolgt nach den vermögenssteuerlichen Grundsätzen.⁶³⁵

Der Erbschaft- und Schenkungsteuertarif ist ein dreistufiger Proportionaltarif mit Steuersätzen von 10 %, 20 % und 30 %, die in Abhängigkeit von den Steuer-

⁶³⁴ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 61; Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Questionnaire, S. 1.

⁶³⁵ Siehe Kapitel 3.4.3.1.

klassen I bis III auf die jeweils festgelegten Erwerbsbereiche angewendet werden.^{636, 637}

Das schwedische Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht räumt insbesondere bei der Erbschaftsteuer verschiedene Freibeträge ein. Dem überlebenden Ehe- bzw. Lebenspartner wird ein steuerfreier Betrag i. H. v. 31.441 EUR (280.000 SEK) gewährt, allen übrigen Angehörigen der Steuerklasse I steht ein Freibetrag von 7.860 EUR (70.000 SEK) zu. Kinder unter 18 Jahren werden durch einen Versorgungsfreibetrag zusätzlich berücksichtigt. Erben der Steuerklassen II und III steht einheitlich ein Freibetrag von 2.358 EUR (21.000 SEK) zu. Bei Schenkungen wird unabhängig von den persönlichen Beziehungen des Erwerbers zum Zuwendenden ein allgemeiner Freibetrag i. H. v. 1.123 EUR (10.000 SEK) gewährt.⁶³⁸

Ein Bewertungsabschlag von 30 % wird für Betriebsvermögen gewährt, wenn der Zuwendende sein Unternehmen in vollem Umfang überträgt und der Erwerber den Geschäftsbetrieb mindestens 5 Jahre fortführt. Spezielle Steuerbegünstigungen für die Übertragung von im Betriebsvermögen gehaltenem Grundbesitz existieren nicht.⁶³⁹

Um die Umgehung des Stufentarifs und eine Mehrfachnutzung der Freibeträge durch ratenweise Schenkungen zu verhindern, werden die von derselben Person innerhalb von 10 Jahren anfallenden Erwerbe zusammengerechnet und im

⁶³⁶ Der Steuerklasse I gehören insbesondere der überlebende Ehegatte bzw. Lebenspartner, Kinder und Enkel an: Steuerpflichtige Erwerbe bis 33.687 EUR (300.000 SEK) unterliegen dem 10%igen Steuersatz, steuerpflichtige Erwerbe über 67.374 EUR (600.000 SEK) werden mit 30 % besteuert. Zur Steuerklasse II zählen alle Erwerber, die weder Steuerklasse I noch III zuzurechnen sind: Bis 7.860 EUR (70.000 SEK) werden 10 % Erbschaft- und Schenkungsteuer erhoben, über 15.721 EUR (140.000 SEK) 30 %. Die Steuerklasse III umfasst bestimmte gemeinnützige juristische Personen als auch die des öffentlichen Rechts: Der Eingangsteuersatz wird hier bis 10.106 EUR (90.000 SEK) erhoben, bei Erwerben über 19.089 EUR (170.000 SEK) erfolgt die Besteuerung mit dem Höchststeuersatz. Vgl. hierzu und zum folgenden Absatz Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 41.

⁶³⁷ Der Umrechnungskurs beträgt 1 EUR = 8,9055 SEK entsprechend dem durchschnittlichen Euro-Referenzkurs der Europäischen Zentralbank für 01/2001. Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 2/2001, S. 74*. Alle nachfolgenden Währungsangaben unter Kapitel 3.4 wurden aus Gründen der Ländervergleichbarkeit nach diesem Kurs berechnet.

⁶³⁸ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 40.

⁶³⁹ Vgl. Melz/ Tjernberg, Taxation of Enterprises, S. 477.

Ergebnis wie ein Vermögensübergang besteuert. Gleiches gilt für den Erbfall innerhalb des 10-Jahres-Zeitraumes.⁶⁴⁰

3.4.3 Besteuerung des Immobilienbestands

3.4.3.1 Vermögensteuer

Nach Abschaffung der Vermögensteuer im Zuge der schwedischen Steuerreform 1991 wurde Mitte der neunziger Jahre unter Ausnutzung von Übergangsregelungen die alte Vermögensteuer abermals erhoben und 1997 durch Neufassung des Vermögensteuergesetzes, entgegengesetzt zu den Entwicklungen in Deutschland, wieder eingeführt.⁶⁴¹

Die Vermögensteuer (*förmögenhetsskatt*) ist wie die Grundsteuer eine jährliche Substanzsteuer, die auf das Reinvermögen nach Abzug der Schulden erhoben wird. Zum steuerpflichtigen Vermögen zählen Grundstücke und Gebäude, Grundstücksrechte, Aktien und andere Wertpapiere sowie bestimmtes bewegliches Vermögen.⁶⁴²

Für das Grundvermögen sind zur Ermittlung der vermögensteuerlichen Bemessungsgrundlage Einheitswerte⁶⁴³ festzustellen. Diese werden grundsätzlich unter Zuhilfenahme von durchschnittlichen Veräußerungspreisen der letzten 2 Jahre innerhalb eines Verwaltungsbezirkes bestimmt. Ist die Methode mangels genügender Daten nicht durchführbar, wird der Einheitswert nach einem Ertragswertverfahren oder alternativ einem Sachwertverfahren ermittelt. Bei forstwirtschaftlichem Vermögen dienen generell die durchschnittlichen Ertragswerte als Basis für die schwedische Vermögensteuer. Die Einheitsbewertung erfolgt für landwirtschaftliche Grundstücke, sog. Mietshäuser, d. h. zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken vermietete Immobilien, sowie Ein- und Zweifamili-

⁶⁴⁰ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 40.

⁶⁴¹ Vgl. Muten, Haushaltsplan, S. 3*; Muten, Steueränderungen, S. 4*.

⁶⁴² Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 43 f.

⁶⁴³ Wie auch ursprünglich von der deutschen Steuergesetzgebung vorgesehen, wird der Begriff Einheitswert verwendet, da es sich um einen für mehrere Steuerarten verbindlichen Wertansatz handelt.

enhäuser in einem zweijährigen Turnus für jeweils eine der Grundvermögensarten. Nach Schätzungen beträgt der Einheitswert von Immobilien ca. 75 % des Verkehrswertes.⁶⁴⁴

Im In- oder Ausland börsennotierte Wertpapiere werden mit 80 % ihres Börsenkurses bewertet. Nichtnotierte Wertpapiere werden dagegen vermögenssteuerlich freigestellt und zählen zum steuerfrei arbeitenden Kapital. Ebenfalls in den Genuss der Steuerfreiheit kommt das arbeitende Kapital von Familienunternehmen wie beispielsweise in Form von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben, landwirtschaftlichen Betrieben und auch Grundstücksverwaltungen.⁶⁴⁵

Der Vermögensteuer unterliegen unbeschränkt insbesondere in Schweden ansässige natürliche Personen und gemeinnützige Vereinigungen. Das Vermögen schwedischer Kapitalgesellschaften wird nicht von der Vermögensteuer erfasst.⁶⁴⁶

Auf das steuerpflichtige Vermögen natürlicher Personen wird nach Abzug eines Freibetrags von 112.290 EUR (1.000.000 SEK) ein Vermögensteuersatz von 1,5 % erhoben. Steuerpflichtige juristische Personen unterliegen mit ihrem Vermögen einem reduzierten Steuersatz von 0,15 %, wobei hier eine Freigrenze i. H. v. 5.615 EUR (50.000 SEK) eingeräumt wird.⁶⁴⁷

Die Vermögensteuer ist bei der Ermittlung der Einkommensteuer nicht abzugsfähig. Wird eine bestimmte Gesamtbelastung aus staatlicher Einkommensteuer und Vermögensteuer, ein sog. Steuersperrbetrag, überschritten, wird die Vermögensteuerbelastung maximal zur Hälfte reduziert.⁶⁴⁸

⁶⁴⁴ Vgl. Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Questionnaire, S. 3.

⁶⁴⁵ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 44.

⁶⁴⁶ Ausländische Kapitalgesellschaften sind mit ihrem Vermögen in Schweden beschränkt steuerpflichtig. Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 43.

⁶⁴⁷ Vgl. IBFD, Budget Bill 2001, S. 390.

⁶⁴⁸ Siehe ausführlich Kapitel 3.4.3.4.1.

3.4.3.2 Grundsteuer

Die schwedische Grundsteuer (*fastighetsskatt*) ist eine Jahressteuer, die vom Staat erhoben wird und deren Ertrag diesem zufließt. Steuerlicher Gegenstand ist generell inländischer Grundbesitz. Ausgenommen von diesem Grundsatz sind Privatwohnungen im Ausland, deren Eigentümer ihren Wohnsitz in Schweden innehaben; diese unterliegen ebenfalls der schwedischen Grundsteuer.

Entsprechend den verschiedenen Eigentumseinheiten nach dem schwedischen Vermögensteuergesetz wird die Grundsteuer in unterschiedlicher Höhe auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Kleinhauseinheiten), auf Baugrundstücken für Kleinhauseinheiten innerhalb von landwirtschaftlichen Grundstücken, auf Mietshäuser, d. h. insbesondere Wohnanlagen, Büro- und Einzelhandelsimmobilien, und auf industriellen Grundbesitz erhoben. Steuerliche Bemessungsgrundlage sind die nach den vermögensteuerlichen Grundsätzen ermittelten Einheitswerte.⁶⁴⁹ Diese sollen seit 1996 jährlich an die Preisentwicklung auf dem schwedischen Immobilienmarkt angepasst werden.⁶⁵⁰ Bei ausländischen Privatwohnungen gilt als Steuerbemessungsgrundlage 75 % des Marktwertes der Immobilie.⁶⁵¹

In Abhängigkeit von der Eigentumseinheit betragen die Grundsteuersätze seit 1.1.2001 zwischen 0,5 % und 1,2 % des jeweiligen Einheitswertes.⁶⁵² Die gewerblich genutzten Mietshäuser unterliegen einem Grundsteuersatz von 1,0 %. Auf die Eigentumseinheit industrieller Grundbesitz wird der niedrigste Steuer-

⁶⁴⁹ Siehe ausführlich Kapitel 3.4.3.1.

⁶⁵⁰ Der sprunghafte Anstieg der Grundstückspreise in den letzten 5 Jahren insbesondere in den Tourismusregionen ist Auslöser für die momentane Nichtfortschreibung der Einheitswerte, um vor allem bei Hausbesitzern mit niedrigem Einkommen eine Mehrbelastung durch erhöhte Grund- und Vermögensteuer zu vermeiden. Vgl. hierzu Muten, Steuerreformlage, S. 3*.

⁶⁵¹ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 46.

⁶⁵² Die reduzierten Grundsteuersätze dienen (teilweise) zur Kompensierung der ab 2001 ansteigenden grundsteuerlichen Bemessungsgrundlagen: Die Einheitswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Miethäuser, die seit 1997 nicht mehr fortgeschrieben wurden, werden neu ermittelt. Siehe auch Fn. 650.

satz i. H. v. 0,5 % erhoben.^{653, 654}

Grundsteuerschuldner ist der rechtliche Eigentümer der Immobilie.⁶⁵⁵

Der schwedische Gesetzgeber gewährt verschiedene Grundsteuerbefreiungen und -ermäßigungen. Beispielsweise werden Mietshäuser, die in den wirtschaftsschwachen Jahren 1989 und 1990 erbaut wurden, mit einem um 50 % geminderten Grundsteuersatz besteuert.⁶⁵⁶

Die Grundsteuer auf gewerblichen Immobilienbesitz ist als Betriebsausgabe bei der Ermittlung der gewerblichen Einkünfte abzuziehen.⁶⁵⁷

3.4.3.3 Umsatzsteuer

Die schwedische Mehrwertsteuer (*mervärdeskatt*)⁶⁵⁸ ist die ertragreichste Steuer, die dem Staat zufließt.⁶⁵⁹

Rechtsgrundlage ist das Gesetz über die Mehrwertsteuer mit Änderungen aufgrund übernommener EU-Mehrwertsteuerrichtlinien. Insbesondere mit der Umsetzung der 6. Richtlinie zum gemeinsamen Mehrwertsteuersystem durch innerstaatliches Gesetz wurde innerhalb der EU eine Umsatzsteuerharmonisierung vollzogen.⁶⁶⁰ Hinsichtlich der Steuerbarkeit, der Steuerpflicht als auch der umsatzsteuerlichen Bemessungsgrundlage gelten deshalb auch für Schweden die Ausführungen zum deutschen Umsatzsteuerrecht.⁶⁶¹

⁶⁵³ Vgl. IBFD, Budget Bill 2001, S. 390.

⁶⁵⁴ Die schwedische Regierungskommission für Immobilienbesteuerung hat zur Begrenzung der Grundsteuerbelastung für Haushalte mittleren Einkommens und Vermögenslage vorgeschlagen, dass die zu zahlende Grundsteuer im Jahr pro Haushalt nicht mehr als 6 % des Haushaltseinkommens betragen darf. Vgl. Swedish Ministry of Finance, Budget Statement, S. 26.

⁶⁵⁵ Vgl. PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 676.

⁶⁵⁶ Vgl. zu diesem und dem folgenden Absatz Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 46 f.

⁶⁵⁷ Vgl. Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Questionnaire, S. 3.

⁶⁵⁸ Zu den Begriffen Mehrwertsteuer und Umsatzsteuer siehe Fn. 408.

⁶⁵⁹ Vgl. zu diesem und dem folgenden Absatz Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 49.

⁶⁶⁰ Zum Inhalt der 6. EG-Mehrwertsteuerrichtlinie siehe auch Kapitel 3.2.3.2.

⁶⁶¹ Siehe ausführlich Kapitel 3.1.3.2.1.

Der Normalsteuersatz beträgt in Schweden 25 %.⁶⁶²

Von der Mehrwertsteuer befreit ist die Vermietung und Verpachtung von Haus- und Grundbesitz. Ausgenommen von dieser Befreiungsvorschrift sind insbesondere die Gewährung von Unterkunft im Hotelgewerbe, die Vermietung von Camping- und Parkplätzen, das Überlassen von Schiffsanlageplätzen und Flugplätzen als auch die Vermietung von auf Dauer eingebauten Vorrichtungen und Maschinen. Die aufgezählten Umsätze unterliegen einem ermäßigten Steuersatz i. H. v. 12 %.

Auch der schwedische Gesetzgeber räumt den Steuerpflichtigen das Recht ein, bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken für eine Besteuerung zu optieren, sofern der Mieter die ihm überlassenen Flächen für unternehmerische Zwecke nutzt, deren Umsätze mehrwertsteuerpflichtig sind,⁶⁶³ bzw. wenn an Gebietskörperschaften oder Staatsbehörden vermietet wird.⁶⁶⁴ Erfolgt die Vermietung der Immobilie sowohl an Unternehmer mit mehrwertsteuerpflichtigen Umsätzen als auch an Unternehmer, die nicht der Mehrwertsteuer unterliegen, kann das Optionsrecht für jede Mieteinheit separat ausgeübt werden. Die Mehrwertsteueroption hat zur Folge, dass die Mieteinnahmen dem Normalsteuersatz unterliegen und dem Vermieter die Mehrwertsteuer, sog. Vorsteuer, auf den mit den Mietumsätzen zusammenhängenden Kosten, wie Baukosten, Modernisierungsaufwendungen und laufende Kosten, rückerstattet wird. Eine Rückoption zur Steuerfreiheit ist nur bei einem Mieterwechsel möglich. Sind die Voraussetzungen für die Option innerhalb von 3 Jahren nach Erstaussübung nicht mehr erfüllt, muss der Vermieter sämtliche erstattete Vorsteuerbeträge auf die Herstellungskosten der Immobilie an die Finanzbehörden wieder zurückführen. Erfolgt eine schädliche Nutzungsänderung innerhalb der darauffolgenden 3

⁶⁶² Entsprechend Art. 12 Abs. 3 lit. a 6. RLEWG. Vgl. auch zum folgenden Absatz Strömberg/Alhager, Schweden, S. 52, 57.

⁶⁶³ Eine Bagatellgrenze für nicht umsatzsteuerpflichtige Umsätze durch den Mieter, wie z. B. nach deutschem Recht, gibt es nicht. Vgl. Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Questionnaire, S. 1.

⁶⁶⁴ Vgl. Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Questionnaire, S. 1.

Jahre, d. h. vom 4. bis zum 6. Jahr nach Ausübung der Option, ist die Hälfte der Vorsteuerbeträge zurückzuerstatten.⁶⁶⁵

3.4.3.4 Einkommensteuer

3.4.3.4.1 Übersicht

Die Einkommensteuer setzt sich in Schweden nach der jeweiligen Ertragshoheit aus einer staatlichen (*statlig incomstskatt*) sowie einer kommunalen Steuer (*kommunalskatt*) zusammen. Die kommunale Einkommensteuer ist ihrerseits zweigeteilt in die regionale Steuer der Provinzen (*landstingsskatt*) und die Gemeindesteuer (*skatt till primärkommun*).^{666, 667, 668}

Steuerlicher Gegenstand ist das gesamte in- und ausländische Einkommen natürlicher Personen bei Ansässigkeit oder bei mehr als sechsmonatigem Aufenthalt in Schweden.

Ausgangspunkt der Einkommensermittlung ist die Zuordnung der einzelnen Einkünfte des unbeschränkt Steuerpflichtigen zu den drei Einkunftsarten: Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit sowie Renten zählen zu den Einkünften aus Anstellung. Einkünfte aus gewerblicher Tätigkeit umfassen im Rahmen eines Gewerbebetriebes erzielte Einkommen, Einkünfte aus selbständiger Arbeit sowie aus Land- und Forstwirtschaft. Einkommen, die den ersten beiden Einkunftsarten zuzuordnen sind, werden zusammengefasst als Erwerbseinkommen bezeichnet. Zur dritten Einkunftsart, den Einkünften aus Kapital, sog. Kapitaleinkommen, gehören sowohl Erträge als auch Veräußerungsgewinne aus nichtgewerblichem Immobilien- und Kapitalvermögen.

⁶⁶⁵ Vgl. Ernst & Young, European Property, S. 38.

⁶⁶⁶ Vgl. Zu diesem und den folgenden beiden Absätzen Melz, Sweden, S. 97 f.

⁶⁶⁷ Die kommunale Einkommensteuer ist die Haupteinnahmequelle der Gebietskörperschaften (Provinziallandtagen und Gemeinden). Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 8 f.

⁶⁶⁸ Rechtsgrundlagen sind das Kommunalsteuergesetz sowie das Gesetz über die staatliche Einkommensteuer. Die schwedische Regierung hat in einem Gesetzesentwurf vorgeschlagen, mit erster Geltung für das Steuerjahr 2001 die beiden Rechtsquellen zum Zweck der Steuervereinfachung zusammenzufassen, ohne damit eine Änderung der Steuergesetze zu bewirken. Vgl. IBFD, Income tax, S. 409; IBFD, Tax laws, S. 109.

Die mit der Einkünfteerzielung ursächlich verbundenen Aufwendungen sind mit Ausnahme von direkten Steuern abzugsfähig.

Verluste können mit Gewinnen innerhalb derselben Einkunftsart im Entstehungsjahr verrechnet werden. Sofern Verluste im selben Jahr nicht ausgeglichen werden können, sind sie ohne zeitliche Beschränkung entsprechend vortragsfähig. Ein Verlustrücktrag ist generell ausgeschlossen.⁶⁶⁹

Nach Berücksichtigung von allgemeinen Abzügen⁶⁷⁰ wird das Erwerbseinkommen um einen einkommensteuerlichen Grundfreibetrag⁶⁷¹ gemindert, der sowohl bei der Ermittlung der staatlichen als auch der kommunalen Einkommensteuer einfließt. Jeder Steuerpflichtige wird getrennt veranlagt.

Der schwedische Einkommensteuertarif ist zunächst durch eine Zweifacherhebung gekennzeichnet: einerseits durch den Staat in Form der staatlichen Einkommensteuer, andererseits durch die Gebietskörperschaften in Form der kommunalen Einkommensteuer. Weiteres grundlegendes Element der Einkommensbesteuerung ist die unterschiedliche steuerliche Belastung von Erwerbs- und Kapitaleinkommen.

Die staatliche Einkommensteuer auf Erwerbseinkommen wird nach einem progressiv gestalteten Dreistufentarif erhoben. Der höchste Steuersatz beträgt ab einem zu versteuernden Erwerbseinkommen von 43.838 EUR (390.401 SEK) 25 %.⁶⁷²

Bemessungsgrundlage der kommunalen Einkommensteuer sind Einkünfte aus Anstellung und aus gewerblicher Tätigkeit, d. h. das Erwerbseinkommen des

⁶⁶⁹ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 12; PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 677.

⁶⁷⁰ Vgl. Brandt, Sweden, S. 77.

⁶⁷¹ Der Einkommensteuerfreibetrag entspricht 24 % vom allgemeinen Preisbemessungsbetrag 4.679 EUR (41.670 SEK) und wird regelmäßig inflationsbereinigt. Für das Jahr 2001 liegt der Freibetrag bei 1.123 EUR (10.000 SEK). Vgl. Strömberg/ Alhager, S. 23; Swedish Ministry of Finance, Autumn Budget, S. 3.

⁶⁷² Siehe Tabelle 14.

Steuerpflichtigen. Aufgrund der den schwedischen Gebietskörperschaften zustehenden Gesetzgebungshoheit schwanken die einzelnen kommunalen Einkommensteuersätze um einen Landesdurchschnitt von ca. 31 %.⁶⁷³

Die Gesamteinkommensteuerbelastung für Erwerbseinkommen stellt sich wie folgt dar:

Zu versteuerndes Erwerbseinkommen in EUR (SEK)	Staatlicher Einkommensteuer- satz in %	Kommunaler Einkommensteuer- satz in %	Einkommensteuerlicher Grenzsteuersatz in %
bis 28.297 (252.000)	0	31	31
28.298 - 43.838 (252.001 - 390.400)	20	31	51
über 43.838 (390.400)	25	31	56

Tabelle 14: Schwedischer Einkommensteuertarif 2001⁶⁷⁴ für Erwerbseinkommen

Kleinstverdiener unterliegen dem niedrigsten aggregierten Einkommensteuersatz von ca. 31 %. Ein steuerfreies Existenzminimum wird nicht gewährt. Dem aggregierten Einkommensteuertarif folgend wird ab einem zu versteuernden Erwerbseinkommen von mehr als 43.838 EUR (390.400 SEK) der Spitzensteuersatz von ca. 56 % erreicht.⁶⁷⁵ Werden bei selbständig Gewerbetreibenden oder Selbständigen - die, ohne Eigenkapital zu investieren, ihr Einkommen aus dem Einsatz ihrer persönlichen Arbeitskraft erzielen - neben der kumulierten Einkommensteuer zusätzlich die zu leistenden Sozialversicherungsabgaben

⁶⁷³ Im Jahr 2000 war Schweden verwaltungsmäßig in 10 Provinzen und 289 Gemeinden aufgeteilt. Der Durchschnittswert für die kommunale Steuer beruht auf den Steuersätzen von 2000. Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 7, 25 f.

⁶⁷⁴ Vgl. IBFD, Budget Bill 2001, S. 390; Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 25.

⁶⁷⁵ Die Einkommensbereiche, auf die der Tarif der staatlichen Einkommensteuersätze angewendet wird, werden regelmäßig inflationsbereinigt. Vgl. hierzu Melz, Sweden, S. 98. Im Jahr 2000 betrug z. B. der oberste Einkommensbereich 41.997 EUR (374.000 SEK). Vgl. hierzu IBFD, Budget Bill 2000, S. 371. Für das Jahr 2002 ist dessen Erhöhung auf 44.400 EUR (395.400 SEK) angekündigt. Vgl. hierzu IBFD, Budget Proposals 2002, S. 465.

i. H. v. 31,01 % des Nettoeinkommens berücksichtigt,⁶⁷⁶ kann der individuelle Grenzbelastungssatz bis zu ca. 69,65 % betragen.

Kapitaleinkommen werden grundsätzlich und unabhängig von deren Höhe mit einem Proportionsatz i. H. v. 30 % ausschließlich vom Staat besteuert, d. h. eine kommunale Einkommensteuer ist nicht zu entrichten.⁶⁷⁷ Einkommen aus Kapital unterliegen damit einer vergleichsweise niedrigen Besteuerung: Insbesondere die Steuersätze für Erwerbseinkommen im oberer Progressionsbereich übersteigen nachhaltig den Kapitaleinkommensteuersatz.

Um die steuerliche Belastung insgesamt zu begrenzen, hat der schwedische Gesetzgeber einen Steuersperrbetrag (*plafond*) eingeführt. Bei dessen Überschreiten sind die staatliche Einkommensteuer und die Vermögensteuer zu reduzieren. Der Steuersperrbetrag entspricht 60 % der Summe von Erwerbs- und Kapitaleinkommen. Wird diese Sperrgrenze überschritten, kommt es zunächst zur Senkung der Vermögensteuer.⁶⁷⁸ Im Anschluss wird die staatliche Einkommensteuer auf Kapitaleinkommen und zuletzt die staatliche Einkommensteuer auf Erwerbseinkommen gemindert.

⁶⁷⁶ Zur einkommensteuerlichen Belastung treten bei selbständig Gewerbetreibenden und Freiberuflern entsprechende Eigenabgaben i. H. v. 31,01 % des Nettoeinkommens sowie bei gewerblichen Arbeitgebern noch die gesetzlichen Abgaben zur Sozialversicherung für deren Arbeiter/ Angestellte i. H. v. 32,82 % der jeweiligen Lohn-/ Gehaltssumme hinzu, die zum größten Teil das schwedische Sozialversicherungssystem finanzieren. Zusätzlich sind vom Arbeitgeber tarifliche Abgaben zur Sozialversicherung zu zahlen, die ca. zwischen 6 % und 12 % liegen. Die Sozialversicherungsabgaben der Arbeitgeber zählen zu den Betriebsausgaben; die Eigenabgaben sind als allgemeiner Abzug bei der Einkommensermittlung des Steuerpflichtigen abzugsfähig. Vgl. hierzu Melz/ Tjernberg, *Taxation of Enterprises*, S. 474. Diese gesetzlichen Abgaben zur Sozialversicherung sind unabhängig von der allgemeinen Pensionsabgabe, die von allen Arbeitnehmern und selbständig Tätigen im Jahr 2001 i. H. v. 7 % des Lohnes/ Gehalts/ Einkommens zu entrichten ist. Diese ist zu 75 % bei der Einkommensermittlung abzugsfähig; in Höhe der restlichen 25 % wird eine Steueranrechnung gegen die staatliche, die kommunale Einkommensteuer und die Grundsteuer gewährt. Vgl. hierzu IBFD, *Budget Bill 2000*, S. 372; IBFD, *Budget Bill 2001*, S. 390; *Price-waterhouseCoopers, Corporate Taxes*, S. 676.

⁶⁷⁷ Vgl. u. a. Melz, *Sweden*, S. 98.

⁶⁷⁸ Die Reduzierung der Vermögensteuer ist in der Weise beschränkt, das trotz Steuersperrbetrag mindestens die Hälfte des Vermögens der Vermögensteuer unterliegt. Vgl. Strömberg/ Alhager, *Schweden*, S. 12.

3.4.3.4.2 Immobilienbesteuerung im Rahmen gewerblicher Einkünfte

Unter der Einkunftsart Einkünfte aus gewerblicher Tätigkeit werden sowohl Gewerbetreibende, Selbständige, Land- und Forstwirte als auch private Vermieter, deren Vermögensverwaltung über die Überlassung von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern hinausgeht, erfasst.⁶⁷⁹ Der gewerbliche Grundstückshandel zählt ebenfalls zu den gewerblichen Einkünften.⁶⁸⁰

Personengesellschaften stellen steuerlich keine eigenständigen Rechtssubjekte dar. Steuerpflichtig sind vielmehr die einzelnen Gesellschafter mit den auf sie entfallenden Gewinnanteilen. Sie werden daher mit ihrem persönlichen Einkommen unter den Einkünften aus gewerblicher Tätigkeit besteuert.⁶⁸¹ Das schwedische Recht unterscheidet drei Formen von Personengesellschaften: die sog. einfache Gesellschaft (*enkelt bolag*), die offene Handelsgesellschaft (*handelsbolag*) sowie deren Sonderform, die Kommanditgesellschaft (*kommanditbolag*).⁶⁸²

Die gewerbliche Gewinnermittlung richtet sich nach den Vorschriften des schwedischen Buchführungs- und Jahresabschlussgesetzes und den Empfehlungen des Jahresabschlussrates. Der steuerpflichtige Gewinn wird weitgehend nach den Regeln des handelsrechtlichen Jahresabschlusses ermittelt.⁶⁸³

Als Betriebsausgaben abzugsfähig sind generell alle zum Zwecke der Einkommenserzielung getätigten betrieblichen Aufwendungen, wie etwa Reparaturen und Unterhaltungskosten von Gebäuden.

Obergrenze bei der Bewertung des Betriebsvermögens sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der einzelnen Wirtschaftsgüter. Wirtschaftsgüter, die zum abnutzbaren Anlagevermögen gehören, werden mit ihren Anschaffungs-

⁶⁷⁹ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 12, 21, 23.

⁶⁸⁰ Vgl. Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Questionnaire, S. 2.

⁶⁸¹ Vgl. Melz/ Tjernberg, *Taxation of Enterprises*, S. 473.

⁶⁸² Vgl. Ring/ Olsen-Ring, *Skandinavisches Recht*, S. 170 - 173.

⁶⁸³ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 13.

oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen bewertet. Gebäude sind linear mit Sätzen zwischen 2 % und 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten in Abhängigkeit vom Gebäudetyp und von der Nutzung abschreibungsfähig.⁶⁸⁴

Wirtschaftsgut	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungsrate in %
Fabrikgebäude	20 - 25	5 - 4
Bürogebäude, Hotels	33,3	3
Wohngebäude	50	2

Tabelle 15: Abschreibungssätze in Schweden⁶⁸⁵

Eine Absetzung für Abnutzung von Grund und Boden ist, wie in den Vergleichsländern auch, nicht zulässig. Bei beweglichen Wirtschaftsgütern, wie Maschinen, Geschäftseinrichtungen und anderen Ausrüstungen, sind Abschreibungen entweder degressiv mit höchstens 30 % des jeweiligen Buchwertes oder nach linearer Methode mit maximal 20 % der ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten möglich. Die Methode ist frei wählbar und kann jährlich gewechselt werden.⁶⁸⁶

Dem Steuerpflichtigen wird weiterhin das Wahlrecht eingeräumt, jährlich eine den Gewinn mindernde Rücklage (*periodiseringsfond*) i. H. v. 30 % des steuerpflichtigen Gewinns aus gewerblicher Tätigkeit zu bilden. Die Rücklage ist innerhalb von 6 Jahren gewinnerhöhend aufzulösen. Die Minderung der einkommensteuerlichen Bemessungsgrundlage im Jahr der Rücklagenbildung bewirkt eine Steuerstundung, die insoweit von Dauer sein kann, als bei der Auflösung der steuerfreien Rücklage wieder die Möglichkeit der Zuführung von steuerpflichtigem Gewinn in die Gewinnausgleichsrücklage besteht. Mit der Rücklagenbildung wird dem Steuerpflichtigen ein weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt, die Höhe seines steuerpflichtigen Einkommens selbst zu bestimmen.⁶⁸⁷

⁶⁸⁴ Vgl. zu diesem und dem folgenden Absatz PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 677.

⁶⁸⁵ Vgl. Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Questionnaire, S. 2.

⁶⁸⁶ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 14.

⁶⁸⁷ Vgl. IBFD, Budget Bill 2000, S. 372; Melz, Sweden, S. 99.

Zum Zwecke einer steuerneutralen Behandlung der Einkunftsarten wird bei personenbezogenen mittelständischen Unternehmen⁶⁸⁸ eine Aufteilung des Gesamteinkommens in Kapital- und Erwerbseinkommen vorgenommen. Teile des gewerblichen Einkommens von aktiv tätigen Gesellschaftern werden als Verzinsung des im Unternehmen investierten Kapitals betrachtet. Diese Eigenkapitalzinsen, die dem Produkt aus den Anschaffungskosten des Gesellschaftsanteils und der Nominalverzinsung von Staatsanleihen⁶⁸⁹ zuzüglich 5 % entsprechen, sind vom gewerblichen Einkommen abzugsfähig und werden unter den Einkünften aus Kapital mit einem Proportionalsteuersatz von 30 % erfasst.⁶⁹⁰

Spezielle Steuervergünstigungen oder Fördermaßnahmen für Investitionen in Immobilien gewährt der schwedische Gesetzgeber nicht.⁶⁹¹ Existenzgründern wird in den ersten 5 Jahren ihrer Geschäftstätigkeit bezüglich der Verlustverrechnung eine Steuerbegünstigung in der Weise gewährt, dass entstandene Verluste unabhängig von der Einkunftsquelle innerhalb der Einkünfte aus gewerblicher Tätigkeit sowie mit Einkünften aus Anstellung kompensiert werden können.⁶⁹²

Um der Ungleichbehandlung gegenüber Kapitalgesellschaften, deren thesauriertes Einkommen lediglich mit einem Steuersatz von 28 % erfasst wird, entgegenzuwirken und die steuerliche Belastung von Einkünften aus gewerblicher Tätigkeit zu senken, unterliegen Gewinne, die im Unternehmen reinvestiert werden, einer besonderen staatlichen Einkommensteuer (*expansionsmedels-skatt*) i. H. v. 28 %. Diese einbehaltenen, niedrig besteuerten Gewinne werden in eine spezielle Rücklage eingestellt, wobei eine Zuführung solange möglich

⁶⁸⁸ Hierzu zählen sowohl Einzelunternehmen als auch Personengesellschaften; der (Mit-) Unternehmer muss aktiv, d. h. in einem wesentlichen Umfang in der Gesellschaft tätig sein. Vgl. hierzu Melz/ Tjernberg, *Taxation of Enterprises*, S. 474; Strömberg/ Alhager, *Schweden*, S. 17.

⁶⁸⁹ Für das Veranlagungsjahr 2001 beträgt der Zinssatz 5,57 % entsprechend dem Ende November des Vorjahres für Staatsanleihen gültigen Prozentsatzes. Vgl. hierzu Strömberg/ Alhager, *Schweden*, S. 21.

⁶⁹⁰ Vgl. Viherkenttä, *Steuerreformen*, S. 417 f.

⁶⁹¹ Vgl. Mannheimer Swartling Advokatbyrå, *Questionnaire*, S. 2.

⁶⁹² Vgl. Melz/ Tjernberg, *Taxation of Enterprises*, S. 474.

ist, bis die Rücklage die Höhe des Eigenkapitals des Unternehmens⁶⁹³ erreicht. Wird die Rücklage in Folgejahren (teil-)aufgelöst, unterliegen die entnommenen Gewinne als gewerbliches Einkommen der vollen Besteuerung.⁶⁹⁴

3.4.3.4.3 Immobilienbesteuerung im Rahmen der Einkünfte aus Kapital

Einkünfte aus Kapitalvermögen und bestimmtem Immobilienbesitz werden in der Einkunftsart Einkünfte aus Kapital zusammengefasst. Hierzu zählen alle Erträge und sonstigen Zuflüsse aus dem Eigentum eines Steuerpflichtigen, die nicht zu den gewerblichen Einkünften gehören. Zu nennen sind insbesondere Einnahmen aus der Vermietung von Eigentumswohnungen sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern, Zinserträge und Dividenden auf Aktien und andere Wertpapiere sowie Veräußerungsgewinne aus dem nicht gewerblichen Verkauf von Immobilien. Ursächlich mit den Einnahmen verbundene Kosten, wie beispielsweise Finanzierungskosten, sind grundsätzlich von den Kapitaleinnahmen abzugsfähig.⁶⁹⁵

Bei der Abzugsfähigkeit von Kosten im Zusammenhang mit Mieterträgen gelten Sonderregeln. Der Ansatz von Kosten aus der Vermietung, insbesondere Kosten aufgrund von Abnutzung, d. h. Abschreibungen, ist grundsätzlich für jede Immobilieneinheit auf 449 EUR (4.000 SEK) pro Jahr beschränkt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern können zusätzlich 20 % der Mieteinnahmen als Kostenpauschale abgezogen werden. Der Vermieter einer Eigentumswohnung kann seine Mieterträge um durch die Eigentumswohnung verursachte Ausgaben mindern. Der Kürzungsbetrag darf jedoch nicht zur Entstehung eines Verlustes führen.

Eine direkte Verlustverrechnung ist nur horizontal als Verlustausgleich, d. h. innerhalb der gleichen Einkunftsart im selben Jahr, möglich. Bestehen danach noch Verluste aus Kapital, werden diese über eine sog. Steuerreduktion bei der

⁶⁹³ Das Eigenkapital ergibt sich als Differenz zwischen dem Vermögen und den Verbindlichkeiten am Ende des Geschäftsjahres.

⁶⁹⁴ Vgl. Melz/ Tjernberg, Taxation of Enterprises, S. 475.

Ermittlung der Einkommensteuerschuld des Steuerpflichtigen im Jahr der Verlustentstehung abgezogen. Die Steuerreduktion kann weder zeitlich vor- noch rückverlagert werden. Sie beträgt 30 % der negativen Einkünfte aus Kapital bis zu einer Verlusthöhe von 11.229 EUR (100.000 SEK). Für diesen Betrag überschreitende Verluste wird die Steuerreduktion mit 21 % berechnet. Verluste aus Kapitalvermögen können also maximal bis zu 70 % bei den anderen Einkunftsarten abgezogen werden.

3.4.3.5 Körperschaftsteuer

Körperschaften, wie Kapitalgesellschaften und andere juristische Personen, die ihren Sitz oder ihre Geschäftsleitung in Schweden haben und dort registriert sind, unterliegen im Rahmen der unbeschränkten Steuerpflicht mit ihrem Welteinkommen der staatlichen Einkommensteuer (*statlig inkomstskatt*).⁶⁹⁶

Das schwedische Gesellschaftsrecht kennt als Kapitalgesellschaftsform lediglich die Aktiengesellschaft. Nach geltendem Aktienrecht werden jedoch zwei Formen unterschieden: die private Aktiengesellschaft (*privat aktiebolag*) und die öffentliche Aktiengesellschaft (*publikt aktiebolag*), die sich im wesentlichen durch die Art der Kapitalbeschaffung unterscheiden.⁶⁹⁷ Die private Aktiengesellschaft, deren Gesellschafterzahl auf 200 Personen begrenzt ist mit einem Mindestgrundkapital von 11.229 EUR (100.000 SEK), weist sowohl große Ähnlichkeit zur britischen *private company* als auch zur deutschen GmbH auf. Für die Publikums-Aktiengesellschaft, deren Grundkapital mindestens 56.145 EUR (500.000 SEK) betragen muss, besteht im Gegensatz zur *privat aktiebolag* die Möglichkeit zur Börsennotierung und damit zur Beschaffung größerer Geldbeträge über den Kapitalmarkt.⁶⁹⁸

⁶⁹⁵ Vgl. zu diesem und den nachfolgenden Absätzen Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 20 - 22.

⁶⁹⁶ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 31.

⁶⁹⁷ Vgl. Ring/ Olsen-Ring, Skandinavisches Recht, S. 171 und S. 176 f.

⁶⁹⁸ Vgl. Foerster/ Stempel, Schwedische Aktiengesellschaft, S. 33 f.; Muten, Steuermaßnahmen, S. 3*.

Die Körperschaftbesteuerung ist in Schweden als klassisches System ohne Anrechnungsmöglichkeit beim Anteilseigner ausgestaltet. Dies hat zur Folge, dass die ausgeschütteten Gewinne sowohl auf Unternehmensebene als auch auf Aktionärssebene ertragsteuerlich erfasst und damit doppelt besteuert werden.⁶⁹⁹

Bemessungsgrundlage ist das körperschaftsteuerliche Einkommen, dass grundsätzlich analog zum Einkommen aus gewerblicher Tätigkeit zu ermitteln ist.⁷⁰⁰ Sämtliche Einkünfte, die die Kapitalgesellschaft erzielt, zählen als Einkommen aus gewerblicher Tätigkeit. Getrennt zu erfassen sind lediglich Kapitalverluste aus Wertpapieren und anderen Unternehmensbeteiligungen: Deren Verrechnung ist nur mit Gewinnen aus Einkunftsquellen der gleichen Art möglich; können die negativen Einkünfte im Verlustentstehungsjahr nicht ausgeglichen werden, ist ein Verlustvortrag entsprechend erlaubt. Gewinnausschüttungen unter Kapitalgesellschaften sind steuerbefreit, sofern die Dividendenempfängerin zu mindestens 25 % am Nennkapital des ausschüttenden Unternehmens beteiligt ist.⁷⁰¹

Kapitalgesellschaften unterliegen mit ihrem Gewinn einem einheitlichen Steuersatz von 28 %, der vom Staat erhoben wird. Von einer kommunalen Einkommensteuer wird das körperschaftsteuerpflichtige Ergebnis nicht erfasst. Damit kommt ein Steuersatz in ähnlicher Höhe zur Anwendung wie für Kapitaleinkommen.⁷⁰²

Wird das Einkommen der Kapitalgesellschaft ausgeschüttet, unterliegen die Dividenden beim privaten Anteilseigner im Rahmen seiner Kapitaleinkünfte einem Steuersatz von 30 %. Die ertragsteuerliche (Doppel-)Belastung des Einkommens der Kapitalgesellschaft beträgt für den Ausschüttungsfall folglich 49,6 %.

⁶⁹⁹ Vgl. Melz/ Tjernberg, Taxation of Enterprises, S. 475.

⁷⁰⁰ Siehe sowohl Kapitel 3.4.3.4.2, als auch Kapitel 3.4.3.4.1.

⁷⁰¹ Vgl. zu diesem und dem folgenden Absatz Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 31 f., 34 f.; Melz/ Tjernberg, Taxation of Enterprises, S. 473 - 475.

⁷⁰² Der Steuersatz für Kapitaleinkommen beträgt 30 %. Siehe ausführlich Kapitel 3.4.3.4.1.

Juristische Personen können wie Steuerpflichtige mit Einkünften aus gewerblicher Tätigkeit eine Gewinnausgleichsrücklage bilden, die im Ergebnis einen niedrigeren effektiven Steuersatz bewirkt.⁷⁰³ Die Zuführung in die steuerfreie Rücklage darf jährlich bis zu 25 % des steuerpflichtigen Gewinns der Körperschaft betragen; sie liegt damit um 5 %-Punkte niedriger als bei natürlichen Personen.⁷⁰⁴

3.4.4 Besteuerung der Immobilienveräußerung

3.4.4.1 Umsatzsteuer

Die Veräußerung von Immobilien ist von der Mehrwertsteuer befreit.⁷⁰⁵

Anders als in den bisher betrachteten Ländern wird vom schwedischen Gesetzgeber weder bei der sog. Lieferung von Gebäuden und dem dazugehörigen Grund und Boden noch bei der Lieferung von unbebauten Grundstücken das Recht, für eine Umsatzbesteuerung zu optieren, gewährt.

Bezüglich des Vorsteuerberichtigungszeitraums, infolge einer Mehrwertsteueroption während der früheren Vermietungsphase durch den Alteigentümer, kann der Immobilienerwerber in die Rechtsstellung des Veräußerers eintreten. Das Risiko einer Berichtigung der, insbesondere auf Baukosten abgezogenen Vorsteuerbeträge innerhalb der letzten 6 Jahre, d. h. deren (anteiligen) Rückzahlung an die Finanzbehörden, geht dann auf den neuen Eigentümer über.⁷⁰⁶

⁷⁰³ Siehe auch Kapitel 3.4.3.4.2.

⁷⁰⁴ Vgl. IBFD, Budget Bill 2000, S. 372.

⁷⁰⁵ Entsprechend Art. 13 Teil B lit. g, h 6. RLEWG. Vgl. des weiteren zu diesem und den folgenden Absätzen Ernst & Young, European Property, S. 38; Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Questionnaire, S. 1.

⁷⁰⁶ Zur Mehrwertsteueroption und der zeitlichen Berichtigung des Vorsteuerabzugs siehe Kapitel 3.4.3.3.

3.4.4.2 Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer

Gewinne aus einer nicht gewerblichen Veräußerung von Grundbesitz sowie aus dem Verkauf von Aktien und sonstigen Wertpapieren oder Anteilen werden bei natürlichen Personen unter dem Einkommen aus Kapital erfasst. Das Immobilienvermögen umfasst sowohl Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser als auch gewerbliches Grundeigentum.⁷⁰⁷

Die Besteuerung erfolgt unabhängig von der Haltedauer der Wirtschaftsgüter beim Steuerpflichtigen.

Aufgrund spezifischer Berechnungsmethoden und Steuerermäßigungen unterliegen Veräußerungsgewinne je nach Eigentumsart jedoch einer unterschiedlich hohen steuerlichen Belastung.

Bei der Veräußerung von gewerblichem Grundvermögen wird ein entstehender Gewinn bzw. Verlust nach der sog. konventionellen Methode ermittelt: Ausgehend vom Verkaufserlös abzüglich eventueller Veräußerungskosten erfolgt zunächst der Abzug von Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie; des weiteren sind Kosten im Rahmen von Verbesserungsmaßnahmen ab 561 EUR (5.000 SEK) im Jahr mindernd anzusetzen.⁷⁰⁸

Der ermittelte Veräußerungsgewinn ist zu 90 % ertragsteuerpflichtig. Ist der Veräußerer eine natürliche Person, unterliegt der berechnete Gewinn also einem entsprechend ermäßigten Kapitaleinkommensteuersatz von 27 %. Handelt es sich um eine juristische Person, ist ein reduzierter Körperschaftsteuersatz von 25,2 % anzuwenden. Analog gehen Veräußerungsverluste zu neun Zehnteln in die Verlustverrechnung ein.⁷⁰⁹

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren werden nach der

⁷⁰⁷ Vgl. zu diesem und den folgenden Absätzen Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 20 f., 25.

⁷⁰⁸ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 16, 19.

⁷⁰⁹ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 19, 25.

sog. Durchschnittsmethode berechnet oder, alternativ für börsennotierte Wertpapiere, nach einer Pauschalregel. Bei der Durchschnittsmethode wird der Veräußerungspreis nach Abzug von Kosten des Verkaufs um den Anschaffungswert gemindert; in die Ermittlung des Anschaffungswertes eines Wertpapiers fließen sowohl dessen Anschaffungskosten als auch während der Besitzzeit eingetretene Wertveränderungen ein. An die Stelle der tatsächlichen Anschaffungskosten tritt bei der zweiten Berechnungsmethode ein Pauschalsatz von 20 % des um die Veräußerungskosten geminderten Verkaufserlöses des börsennotierten Wertpapiers. Die nach dem jeweiligen Verfahren ermittelten Veräußerungsgewinne unterliegen unbeschränkt dem Steuersatz für Einkünfte aus Kapital i. H. v. 30 %.⁷¹⁰

Gewinne aus der Veräußerung eines Gesellschaftsanteils an einer Aktiengesellschaft mit beschränktem Gesellschafterkreis⁷¹¹ werden in Erwerbs- und Kapitaleinkommen aufgeteilt. Danach unterliegen lediglich 50 % des Veräußerungsgewinnes als Erwerbseinkommen der progressiven Einkommensteuer mit einem Maximalbetrag von 467.913 EUR (4.167.000 SEK).⁷¹² Der übrige Veräußerungsgewinn wird mit dem Proportionalsteuersatz von 30 % als Kapitaleinkommen versteuert.⁷¹³

Gewinne aus einer gewerbsmäßigen Veräußerung von Grundeigentum, d. h. aus gewerblichem Immobilienhandel, zählen bei natürlichen Personen zu den Einkünften aus gewerblicher Tätigkeit.⁷¹⁴ Die Besteuerung erfolgt somit gemäß dem Steuertarif von staatlicher und kommunaler Einkommensteuer für Erwerbseinkommen, dessen zusammengesetzter Grenzsteuersatz bei 56 % liegt.⁷¹⁵

⁷¹⁰ Vgl. Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 17 f.

⁷¹¹ Hierzu zählen Aktiengesellschaften, bei denen die Stimmrechte zu mehr als 50 % von maximal vier Personen ausgeübt werden. Vgl. hierzu Ring/ Olsen-Ring, Skandinavisches Recht, S. 177.

⁷¹² Der Höchstbetrag bemisst sich am Hundertfachen des aktuellen Preisbemessungsbetrages. Vgl. Swedish Ministry of Finance, Autumn Budget, S. 3.

⁷¹³ Vgl. Viherkenttä, Steuerreformen, S. 418; Strömberg/ Alhager, Schweden, S. 17.

⁷¹⁴ Vgl. Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Questionnaire, S. 2.

⁷¹⁵ Siehe Kapitel 3.4.3.4.1.

Ist der Veräußerer eine juristische Person, zählen Veräußerungsgewinne zum laufenden körperschaftsteuerpflichtigen Einkommen und unterliegen dem Proportionalersatz von 28 %.^{716, 717}

Entstandene Veräußerungsverluste sind innerhalb der gleichen Einkunftsart verrechenbar.⁷¹⁸

3.4.5 Zusammenfassung

Das schwedische System ist durch die Erhebung einer Vielzahl von Steuerarten geprägt, die insbesondere bei Gestaltungsentscheidungen bezüglich der Zuordnung der Gewerbeimmobilie in das Privatvermögen bzw. in das Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft folgenreich sind.

Ein markantes Element der Einkommensbesteuerung ist die Tatsache, dass Kapitaleinkommen nicht wie Arbeitseinkommen dem progressiven Steuertarif unterliegt, sondern ein vergleichsweise niedriger Proportionalsteuersatz Anwendung findet. Des weiteren wird, mit dem Ziel eine einkommensneutrale Ertragsbesteuerung zu erreichen, eine aus Betriebsvermögen resultierende, vom Steuergesetzgeber der Höhe nach festgelegte Rendite unter den Einkünften aus Kapital erfasst, während das übrige Einkommen Arbeitseinkommen darstellt. Gewinne aus der Veräußerung von gewerblichem Immobilienvermögen werden unabhängig von Halteform und -dauer mit einem geringfügig reduzierten Kapitaleinkommensteuersatz erfasst.

Unternehmensgewinne unterliegen keiner einheitlichen Gewinnbesteuerung. Aufgrund des klassischen Körperschaftsteuersystems erfolgt bei Ausschüttung durch die Kapitalgesellschaft an Anteilseigner eine ertragsteuerliche Doppelbelastung des erwirtschafteten Einkommens.

⁷¹⁶ Siehe Kapitel 3.4.3.5.

⁷¹⁷ Vgl. PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 677.

⁷¹⁸ Zu den Verrechnungsmodalitäten siehe Kapitel 3.4.3.4.1.

Eine Substanzbesteuerung von Grundvermögen wird speziell durch die Grundsteuer und auch, allerdings rechtsformabhängig, durch die Erhebung einer Vermögensteuer verursacht.

Auch die Höhe der Grunderwerbsteuer wird durch die Wahl der Immobilienhalteform beeinflusst. Ob bei einer vermieteten Gewerbeimmobilie eine Umsatzsteuerbelastung eintritt, hängt vom Vorsteuerabzugsrecht des Investors ab. Eine Doppelbelastung von Grunderwerb- sowie Erbschaft- und Schenkungsteuer wird durch Abstimmung der beiden Gesetze vermieden.

Zur Kompensierung der allgemeinen Preisentwicklung werden insbesondere die nach Erwerbshöhe gestaffelten Steuertarife und die dem Steuerpflichtigen gewährten Freibeträge der Einkommensteuer regelmäßig inflationsbereinigt.

3.5 Kroatien

3.5.1 Einführung

Der noch andauernde Transformationsprozess in den postsozialistischen Ländern zur Marktwirtschaft hin zählt zu den bedeutendsten Etappen des 20. und zu Beginn des 21. Jahrhunderts in Richtung einer weltwirtschaftlichen Globalisierung. Es ist der Versuch der früheren Ostblockstaaten, ihre Isolation zu beenden und sich in das sozioökonomische und politische System der westlichen Welt zu integrieren.^{719, 720} Das 1993 verabschiedete wirtschaftliche Stabilisierungsprogramm erweist sich grundsätzlich als erfolgreich: Kroatien verfügt

⁷¹⁹ Vgl. Jurkovic, Globalization, S. 9.

⁷²⁰ Die ersten freien Wahlen und der Erlass der neuen demokratischen Verfassung im Jahr 1990 sowie die Proklamation der Unabhängigkeit vom sozialistischen Vielvölkerstaat Jugoslawien im Folgejahr kennzeichnen für Kroatien den Beginn dieser historisch einschneidenden Umbruchphase. Die eingeleitete marktwirtschaftliche Orientierung des kroatischen Wirtschaftssystems vollzog sich praktisch bis zum Herbst 1995 vor dem Hintergrund eines Krieges, dessen Auswirkungen auch noch in jüngster Vergangenheit spürbar belasteten. Vgl. hierzu Reuter, Kroatien, S. 308; Kusic, Privatisierung in Kroatien, S. 601.

heute über eine marktwirtschaftlich ausgerichtete Wirtschaftsordnung mit einer frei konvertierbaren und relativ stabilen Währung.⁷²¹

Die Losung „Zurück nach Europa“⁷²² lässt die Strategie der jungen Republik in bezug auf die EU deutlich erkennen. Zunächst wird ein Kooperationsabkommen angestrebt, dem sich dann die assoziierte EU-Mitgliedschaft anschließen soll.⁷²³

Ein Markstein des Transformationsprozesses in Kroatien war die umfassende Reform des Steuersystems. Entscheidende Hilfestellung dabei leisteten deutsche Finanzwissenschaftler, die ein steuerliches Regelwerk implementierten, das aus der Erkenntnis der Unvollkommenheiten des gegenwärtigen deutschen Steuersystems resultiert. Eingeleitet wurden die grundlegenden Neuerungen 1994 mit der Einführung marktorientierter Ertragsteuern, deren theoretisches Konzept die deutsche Steuerreformgruppe „Konsumorientierte Neuordnung des Steuersystems“⁷²⁴ lieferte. Leitidee ist eine konsumorientierte⁷²⁵ und damit entscheidungsneutrale Einkommensbesteuerung, die durch eine faire Belastung aller Einkommensarten für mehr Steuergerechtigkeit sorgen soll: Steuern haben dem Staat als sichere Einnahmequellen zu dienen, den marktwirtschaftlichen Mechanismus jedoch möglichst unberührt zu lassen.⁷²⁶ Durch die konsumorientierte Besteuerung des Markteinkommens in Form einer zinsbereinigten Ein-

⁷²¹ Vgl. Reuter, Kroatien, S. 311; Kusic, Privatisierung in Kroatien, S. 609 f.; Croatian National Bank, Bulletin, S. 9 - 21.

⁷²² Vgl. Kusic, Privatisierung in Kroatien, S. 601.

⁷²³ Bevor jedoch die notwendigen Voraussetzungen, d. h. die Erreichung vorgegebener volkswirtschaftlicher Rahmendaten sowie insbesondere der freie Verkehr von Waren, Dienstleistungen, Kapital und Personen zwischen Kroatien und Europa einschließlich der kroatischen Nachbarn, nicht erfüllt sind, bleibt eine Eingliederung in die europäische Staatengemeinschaft ein nur langfristig erreichbares Ziel. Vgl. hierzu Reuter, Kroatien, S. 310.

⁷²⁴ Zu dieser Gruppe zählen die Finanzwissenschaftler Rose (Heidelberg), Wagner (Tübingen), Wenger (Würzburg) und der Steuerrechtler Lang (Köln). Vgl. hierzu Wagner/ Wenger, Marktwirtschaftliches Steuersystem, S. 400.

⁷²⁵ Die Begriffe marktorientiert und konsumorientiert werden in diesem Zusammenhang synonym verwendet. Vgl. hierzu z. B. Rose, Einkommensteuersysteme, S. 169.

⁷²⁶ Vgl. Wagner/ Wenger, Marktwirtschaftliches Steuersystem, S. 400.

kommen- und Gewinnsteuer⁷²⁷ soll das Ziel der einmaligen Belastung des aus dem Markteinkommen finanzierbaren individuellen Lebenskonsums erreicht werden. Im Ergebnis werden Sparen und Investieren steuerlich begünstigt. Markteinkommen werden nur dann besteuert, wenn sie die marktübliche Normalverzinsung des eingesetzten Kapitals überschreiten.⁷²⁸ Im Falle von Kapitalvermögen bedeutet das einen vollständigen Verzicht auf die Besteuerung der Zinserträge.⁷²⁹

Seit dem Regierungswechsel im Herbst 1999 begann die neue Linkskoalition den eingeschlagenen steuerpolitischen Kurs ihrer rechtsliberalen Vorgängerin zu ändern. Überraschender Höhepunkt ist die Abschaffung der zinsbereinigten Einkommensbesteuerung zum 1.1.2001. Das klarstrukturierte und leicht verständliche Einkommen- und Gewinnsteuergesetz sowie die zugehörigen Ordnungsrichtlinien werden komplett durch neue, wohl infolge zeitlicher Ermangelung unstrukturierte Rechtsvorschriften, die den aktuellen deutschen Steuerregelungen ähneln, ersetzt. Kapitaleinkünfte, ausgenommen Zinsen aus Spareinlagen und Wertpapieren, unterliegen künftig der Einkommensteuer, deren Tarif dreistufig mit einem erhöhten Freibetrag und Steuersätzen von 15 %, 25 % und 35 % ausgestaltet ist; die Gewinnsteuer wird auf 20 % reduziert.⁷³⁰ Eine offizielle Erklärung zu diesen einschneidenden Veränderungen gibt es seitens

⁷²⁷ Das Modell einer zinsbereinigten Unternehmersteuer wurde auch von Lang in seinem „Entwurf eines Steuergesetzbuches“, das 1993 im Auftrag des Bundesministeriums für Finanzen verfasst wurde, als Empfehlung formuliert. Vgl. hierzu Lang, Steuergesetzbuch, §§ 150 - 174; Der Vorschlag wird bislang, soweit er von der Politik überhaupt wahrgenommen wird, als in Deutschland nicht umsetzbar erachtet. Vgl. z. B. die ablehnenden Aussagen des bayrischen Staatsministers für Finanzen Faltlhauser sowie des damaligen finanzpolitischen Sprechers und heutigen stellvertretenden Vorsitzenden der SPD-Bundestagsfraktion Poß in Baron/ Handschuch, Steuerchaos, S. 21 und S. 24.

⁷²⁸ Vgl. Lang, Steuergesetzgebung, S. 155 f.

⁷²⁹ Zur Charakterisierung und theoretischen Konzeption einer konsumorientierten Besteuerung vgl. ausführlich Wagner/ Wenger, Marktwirtschaftliches Steuersystem; Rose, Einkommenssteuersysteme; Rose, Taxing Income; Rose/ Wiswesser, Experiences; Jacobs, Zinskorrigierte Besteuerung, S. 213 - 222; Rose, Gewinnsteuer, S. 341 - 346; Wenger, Einkommensbesteuerung.

⁷³⁰ Vgl. Ernst & Young, Tax Review, S. 1 - 6.

der Regierung nicht.^{731, 732}

Das von 1994 bis 2000 bestehende „neue“ kroatische Ertragsteuersystem entsprach weitestgehend den theoretischen Leitlinien der konsumorientierten Besteuerung,⁷³³ die in dieser Form erstmalig in einer real existierenden Volkswirtschaft umgesetzt wurden und nicht nur⁷³⁴ von seinen Verfassern als Steuersystem der Zukunft,⁷³⁵ d. h. als eine erfolgsversprechende Perspektive, die den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsen ist, angesehen wird.⁷³⁶ Deshalb wird in der vorliegenden Arbeit das kroatische Steuersystem mit dem Rechtsstand 31.12.2000 und damit inklusive zinsbereinigter Einkommensbesteuerung in den Fünf-Länder-Vergleich einbezogen.⁷³⁷ Denn die parteipolitisch motivierte Abschaffung dieses Reformmodells ist nicht Ausdruck für dessen Schwäche.⁷³⁸

⁷³¹ Lediglich der Generalsteuerrichter der Steuerverwaltung hat Ende November 2000 in einer zweieinhalbseitigen Erklärung zur Pressemitteilung des Finanzministeriums Stellung genommen. Danach nahmen Investitionen in unternehmerisches Kapital nicht in dem Maße, wie erwartet wurde, zu. Investitionsanreize sind folglich zu schaffen. Vgl. hierzu Pürner, Steuererleichterungen, S. 3*. Andererseits wurde von der neuen Regierung keine Rechtfertigung für den Schutzzins gesehen: Da kroatische Unternehmen nicht kapitalintensiv sind, kam es durch den Schutzzinsabzug zu einer Anhäufung steuerlicher Verluste. Die künftige Besteuerung von Dividenden wird mit einer Einnahmenerzielung begründet. Die Stellungnahme endet mit dem Hinweis, dass das kroatische Steuersystem an die Steuersysteme anderer europäischer Länder anzunähern ist, um eine Vergleichbarkeit zu erreichen! Vgl. Ivekovic, Steuersystem, S. 1 - 3.

⁷³² Die Änderungen sind nach Aussagen des ehemaligen Finanzministers Skegro, der sich auch auf Äußerungen des Internationalen Währungsfonds beruft, sowie z. B. Vertretern der kroatischen Vereinigung junger Wirtschaftswissenschaftler „Ekonomija Moderna“ hauptsächlich politisch begründet. Vgl. hierzu Skegro, Estorke, S. 7; Loncarevic, Kommentar; Sonje /Vujcic, Liberalizam.

⁷³³ Vgl. Wagner/ Wenger, Marktwirtschaftliches Steuersystem, S. 399.

⁷³⁴ Aktive Unterstützung findet insbesondere der Vorschlag der zinsbereinigten Einkommensteuer bei den Mitgliedern des Kronberger Kreises, dem wissenschaftlichen Beirat des Frankfurter Instituts, Stiftung für Marktwirtschaft und Politik, Donges, Eekhoff, Hamm, Möschel, Neumann und Sievert. Vgl. hierzu Donges/ Eekhoff/ Hamm et al., Steuerreform, S. 15 f., S. 23 - 33; Eekhoff, Steuerreform, S. 2. Grundsätzliche Zustimmung äußern z. B. auch Boss/ Gern/ Meier/ Scheide/ Schlie, Tax Competition, S. 17.

⁷³⁵ Vgl. Alfred Weber-Gesellschaft, Steuersystem, S. 13 f.

⁷³⁶ Bei einer Beurteilung des zugrundeliegenden Modells ist zu beachten, das trotz der in weiten Teilen erfolgten Umsetzung des Konzepts einer zinsbereinigten Einkommen- und Gewinnsteuer zwischen dem Gesetzentwurf, der tatsächlichen Umsetzung und der Gesetzgebung aufgrund der steuerlichen Rechtsentwicklungen in Kroatien zu unterscheiden ist. So auch Andel, Finanzwissenschaft, S. 372 f.

⁷³⁷ Alle übrigen die Immobilienbesteuerung betreffenden Steuerarten sind von den Änderungen nicht betroffen.

⁷³⁸ Gegenwärtig unterstützen deutsche Steuerexperten mit Rose an der Spitze die Regierung in Bosnien bei der Erneuerung des Steuersystems. Vgl. Loncarevic, Kommentar.

Zunächst wird wieder die Besteuerung des Immobilienerwerbs untersucht. Hier sind wie in den Vergleichsländern auch die Grunderwerbsteuer sowie die Erbschaft- und Schenkungsteuer als direkte Immobiliensteuern zu betrachten. Sowohl die Nutzung einer Gewerbeimmobilie während der Bestandsphase als auch die Immobilienveräußerung sind in Kroatien steuerlich durch die Erhebung der Umsatzsteuer und einer Einkommen- oder Gewinnsteuer geprägt. Eine Substanzbesteuerung des Grundbesitzes, ob in Form einer Grundsteuer, einer Vermögensteuer oder einer Gewerbekapitalsteuer, wie sie alle anderen analysierten Steuersysteme beinhalten, erfolgt sowohl nach bisherigem als auch aktuellem kroatischen Recht nicht.^{739, 740}

3.5.2 Besteuerung des Immobilienerwerbs

3.5.2.1 Grunderwerbsteuer

Besteuerungsgegenstand der kroatischen Grunderwerbsteuer (*porez na promet nekretnina*)⁷⁴¹ ist der Erwerb von inländischem Grundeigentum. Grundeigentum im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke (Landwirtschafts-, Bau- und andere Grundstücke) sowie Bauten (Geschäfts- und andere Gebäude, Bauobjekte und Teile davon).⁷⁴² Zu den grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgängen zählen neben dem Kauf als Haupttatbestand grundsätzlich Erbschaften, Schenkungen, Tauschvorgänge sowie Gesellschaftereinlagen und -entnahmen.⁷⁴³

Nicht steuerbar ist der Erwerb von neuerrichteten Gebäuden, da dieser bereits der Besteuerung durch das Mehrwertsteuergesetz unterliegt.⁷⁴⁴ Der zum Bauwerk gehörende Anteil am Grund und Boden wird nicht von der Mehrwertsteuer erfasst. Zur Ermittlung der Grunderwerbsteuer auf den Bodenanteil, ist der

⁷³⁹ Vgl. u. a. Kesner Skreb, *Taxation of Companies*, S. 443; Kuffer, *Steuerrechtliche Rahmenbedingungen*, S. 10.

⁷⁴⁰ Vgl. Lang, *Steuergesetzgebung*, S. 149.

⁷⁴¹ Das heutige Grunderwerbsteuergesetz trat am 1.7.1997 in Kraft und hat das alte gleichnamige Gesetz von 1990 ersetzt. Vgl. hierzu Pintaric, *Kroatien*, S. 258; Bublitz, *Mehrwertsteuergesetz*, S. 4*.

⁷⁴² Vgl. PricewaterhouseCoopers, *Corporate Taxes*, S. 142.

⁷⁴³ § 4 KrGrESTG.

⁷⁴⁴ Siehe Kapitel 3.5.4.1.

Kaufpreis entsprechend den Verkehrswerten vom Gebäude sowie Grund und Boden aufzuteilen.⁷⁴⁵ Zu den Neubauten zählen alle nach dem 31.12.1997⁷⁴⁶ fertiggestellten Bauwerke.⁷⁴⁷

Steuerliche Bemessungsgrundlage ist der Verkehrswert des Grundeigentums zum Zeitpunkt des Erwerbs. Unter dem Verkehrswert wird der auf dem Markt erreichte bzw. erreichbare⁷⁴⁸ Preis des Grundeigentums zum Erwerbszeitpunkt verstanden. Beim entgeltlichen Grunderwerb gilt die Gegenleistung, d. h. der Kaufpreis einschließlich der vom Erwerber oder einer anderen Person im Namen des Erwerbers übernommenen Verbindlichkeiten, als Steuerbemessungsbasis. Ist der Kaufpreis niedriger als der durchschnittliche Verkehrswert, der einer von den Finanzbehörden geführten Tabelle entnommen wird, dient dieser Tabellenwert als Berechnungsgrundlage.⁷⁴⁹ Beim Tausch und beim Erwerb von ideellen Teilen am Grundeigentum wird die Bemessungsgrundlage für jeden Tauschpartner bzw. Miteigentümer separat ermittelt.⁷⁵⁰

Der Grunderwerbsteuersatz beträgt in Kroatien 5 %.⁷⁵¹

Steuerschuldner ist der Erwerber des Grundeigentums. Bei Tauschvorgängen sind die als Vertragsteile beteiligten Personen jeweils einzeln mit dem Verkehrswert des von ihnen erworbenen Grundvermögens steuerpflichtig.⁷⁵²

Allgemeine Befreiungen von der Grunderwerbsteuer betreffen vor allem Erwerbe durch juristische Personen des öffentlichen Rechts, Vorgänge im Rahmen

⁷⁴⁵ Vgl. Schmidt, Mehrwertsteuerrecht, S. 16.

⁷⁴⁶ Der Stichtag 1.1.1998 stimmt mit der Einführung des neues kroatischen Mehrwertsteuergesetzes überein.

⁷⁴⁷ § 5 krGrESTG.

⁷⁴⁸ Die Finanzbehörden sind ermächtigt, den Verkehrswert durch Schätzung festzulegen. Dafür ist ihnen laut Grunderwerbsteuergesetz der Zugang zum Grundstück und gegebenenfalls zu den Bauten zu gewähren. In der Praxis ist der Schätzwert allerdings meist niedriger als der Verkehrswert der Immobilie. Vgl. hierzu Kuffer, Steuerrechtliche Rahmenbedingungen, S. 12.

⁷⁴⁹ Vgl. Pürner/ Pecarevic, Immobilienerwerb in Kroatien, S. 11.

⁷⁵⁰ § 9 krGrESTG.

⁷⁵¹ § 10 krGrESTG.

⁷⁵² § 6 krGrESTG.

von Entnationalisierungs- und Enteignungsverfahren, Übergänge von Immobilienvermögen im Wege der Umwandlung von Volkseigentum in andere Eigentumsformen sowie bestimmte Erwerbe durch Vertriebene und Flüchtlinge. Wird eine Immobilie aufgrund der Teilung eines gemeinsamen Grundeigentums erworben, so wird die Steuer in Höhe des Anteils nicht erhoben, zu dem der Erwerber an der Immobilie vor ihrer Übertragung beteiligt war.⁷⁵³

Wird Grundeigentum als Gründungseinlage oder zum Zwecke der Nominalkapitalerhöhung nach den Vorschriften des Gesetzes über die Handelsgesellschaften⁷⁵⁴ eingebracht, ist keine Grunderwerbsteuer zu entrichten.⁷⁵⁵ Übergänge von Grundvermögen im Rahmen von Unternehmensumwandlungen nach dem Gesetz über die Handelsgesellschaften, wie beispielsweise in Form einer Spaltung oder Verschmelzung von Handelsgesellschaften, werden ebenfalls steuerlich nicht erfasst.⁷⁵⁶ Weiterhin sieht der Gesetzgeber bei Erbschaften, Schenkungen und anderem unentgeltlichen Grunderwerb Grunderwerbsteuerbefreiungen vor.⁷⁵⁷

3.5.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Erfolgt im Rahmen einer Erbschaft oder Schenkung eine Übertragung von inländischem Grundvermögen, unterliegt dieser Vorgang lediglich der Grunderwerbsteuer⁷⁵⁸ und fällt nicht in den Erfassungsbereich der kroatischen Erbschaft- und Schenkungsteuer.⁷⁵⁹

Die Steuerpflicht besteht unabhängig von der Staatsangehörigkeit des Erblassers/ Schenkenden und des Erben/ Beschenkten. Der Steuersatz beträgt 5 % des Marktwertes des Vermögens zum Zeitpunkt der Erbschaft bzw. der Schenkung. Geschuldet wird die Steuer vom Erben bzw. vom Schenkungsnehmer.

⁷⁵³ § 11 krGrEStG.

⁷⁵⁴ Siehe Kapitel 3.5.3.2.2, Fn. 801.

⁷⁵⁵ § 12 Abs. 1 krGrEStG.

⁷⁵⁶ § 12 Abs. 2 krGrEStG.

⁷⁵⁷ Siehe ausführlich in Kapitel 3.5.2.2.

⁷⁵⁸ Siehe ausführlich Kapitel 3.5.2.1.

⁷⁵⁹ Vgl. zu diesem und dem folgenden Absatz Kesner Skreb, *Taxation of Individuals*, S. 481.

In Abhängigkeit von der Person des Erwerbers sieht das Grunderwerbsteuergesetz verschiedene Steuerbefreiungen vor. Zum Begünstigtenkreis zählen u. a.:⁷⁶⁰ der Ehegatte sowie direkte Vorfahren und Nachkommen; Geschwister, sofern sie landwirtschaftlichen Grundbesitz erwerben, der als solcher Einnahmequelle des Erwerbers ist; Verwandte zweiten Grades, die mit dem Erblasser bzw. Schenker im gleichen Haushalt gelebt haben; frühere Ehepartner, wenn sie ihre Vermögensverhältnisse verbunden mit der Scheidung klären.

Gegenstand der kroatischen Erbschaft- und Schenkungsteuer (*porez na nasljedstva i darove*)⁷⁶¹ ist der Übergang von Bargeld, Geldforderungen und beweglichen Sachen, soweit bei letzteren der Einzelverkehrswert 1.023 EUR (8.000 HRK)⁷⁶² überschreitet, durch Erwerb von Todes wegen und durch Schenkung unter Lebenden. Die Bemessungsgrundlage entspricht dem Verkehrswert⁷⁶³ des übertragenden Vermögens abzüglich von darauf lastenden Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bereicherung. Der Erbschaft- und Schenkungsteuersatz beträgt, unabhängig von den persönlichen Beziehungen zwischen Zuwendendem und Erwerber sowie unabhängig von der Höhe der Bereicherung, wie die Grunderwerbsteuer einheitlich 5 % der Bemessungsgrundlage. Steuerpflichtig sind natürliche und juristische Personen, die auf kroatischem Territorium Vermögen (ausgenommen Grundvermögen) im Wege einer Erbschaft oder Schenkung erwerben. Die Steuerpflicht besteht unabhängig von der Staatsangehörigkeit der Beteiligten. Der Gesetzgeber räumt dem Steuerpflichtigen verschiedene persönliche Befreiungen ein. Von der Erbschaft- und Schenkungsteuer gänzlich befreit sind Verwandte ersten Grades; ebenso von der Steuerpflicht ausgenommen ist der Ehepartner, wenn dieser mit dem Zuwendenden im gleichen Haushalt gelebt hat bzw. der frühere Ehepartner im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach einer Scheidung. Eine steuerli-

⁷⁶⁰ § 13 KrGrESTG.

⁷⁶¹ Die Erbschaft- und Schenkungsteuer ist in der „Verordnung zur Finanzierung der lokalen Selbstverwaltung und Verwaltung“ geregelt. Vgl. hierzu Kuffer, Steuerrechtliche Rahmenbedingungen, S. 12.

⁷⁶² Der durchschnittliche Umrechnungskurs für den Monat Januar 2001 beträgt 1 EUR = 7,6217 HRK. Vgl. Croatian National Bank, Exchange Rates, S. 1. Alle nachfolgenden Währungsangaben unter Kapitel 3.5 wurden nach diesem Kurs aus Gründen der Ländervergleichbarkeit ermittelt.

⁷⁶³ Zum Begriff des Verkehrswertes siehe Kapitel 3.5.2.1.

che Begünstigung von Betriebsvermögen, vergleichbar den deutschen erbschaftsteuerlichen Vorschriften, gewährt der kroatische Gesetzgeber nicht.⁷⁶⁴

3.5.3 Besteuerung des Immobilienbestands

3.5.3.1 Umsatzsteuer

Die Mehrwertsteuer⁷⁶⁵ (*porez na dodanu vrijednost*) ist die ertragreichste Einzelsteuer Kroatiens. Sie wurde als Allphasen-Netto-Umsatzsteuer mit Vorsteuerabzug nach den Harmonisierungsgrundsätzen der 6. EG-Mehrwertsteuer-richtlinie ausgestaltet.^{766, 767} Aufgrund der engen Anlehnung an die europäischen Mehrwertsteuern kann hinsichtlich objektiver und subjektiver Steuerpflicht, Steuerbemessungsgrundlage sowie Vorsteuerabzug auf die Charakterisierung der deutschen Umsatzsteuer verwiesen werden.⁷⁶⁸

Seit der Einführung des Mehrwertsteuergesetzes zum 1.1.1998 beträgt der Regelsteuersatz 22 %.⁷⁶⁹

Zum Zwecke einer umfassenden und gleichmäßigen Besteuerung des inländischen Konsums sind nach dem kroatischen Mehrwertsteuergesetz nur wenige

⁷⁶⁴ Vgl. Kuffer, Steuerrechtliche Rahmenbedingungen, S. 12 f.; Kesner Skreb, Taxation of Individuals, S. 481.

⁷⁶⁵ Zu den Begriffen Mehrwertsteuer und Umsatzsteuer siehe Fn. 408.

⁷⁶⁶ Vgl. Rose, Mehrwertsteuer, S. 18 f., S. 35; Schmidt, Mehrwertsteuerrecht, S. 7.

⁷⁶⁷ Rechtsgrundlagen bilden das Mehrwertsteuergesetz (MWStG) und die Ordnungsrichtlinie zur Mehrwertsteuer (ORM). Ordnungsrichtlinien werden vom Finanzminister erlassen und dienen der Konkretisierung von Gesetzesvorschriften durch verfahrensmäßige und materielle Regelungen mit umfassender Bindungswirkung. Vgl. hierzu Schneider, Einkommensteuer und Gewinnsteuer, S. 194.

⁷⁶⁸ Siehe Kapitel 3.1.3.2.1.

⁷⁶⁹ § 10 krMWStG (*Zakon o porezu na dodanu vrijednost*); Vgl. u. a. o. V., Mehrwertsteuer, S. 4*.

Steuerbefreiungen vorgesehen.⁷⁷⁰ Im Gegensatz zu den Vergleichsländern, wo generell die Vermietung und Verpachtung von Immobilien von der Umsatzsteuer befreit ist, zählt in Kroatien lediglich die Vermietung von Wohnraum zu den, insbesondere sozialpolitisch motivierten, Befreiungen ohne Vorsteuerabzugsrecht.⁷⁷¹ Nebenleistungen, die mit der steuerfreien Wohnungsvermietung unmittelbar wirtschaftlich zusammenhängen, fallen ebenfalls unter die Mehrwertsteuerfreiheit.⁷⁷² Die Möglichkeit zur Mehrwertsteuroption existiert nach kroatischem Recht generell nicht.⁷⁷³

Außer dieser auf Dauer gerichteten Vermietung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken unterliegen alle anderen Vermietungsdienstleistungen der Mehrwertsteuer. Steuerpflichtig ist also neben der Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung jegliche Vermietung und Verpachtung von Gewerbeimmobilien, land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie unbebautem Grund und Boden.⁷⁷⁴

Der Vorsteuerabzug ist an die Erbringung steuerpflichtiger Leistungen gebunden. Voraussetzung für den Vorsteuerabzug bei Vermietungsdienstleistungen ist damit grundsätzlich, dass der Mieter steuerpflichtige Umsätze tätigt. Erfolgt eine Vermietung an Unternehmer, deren Umsätze unter die Mehrwertsteuerbefreiungsvorschrift fallen,⁷⁷⁵ kann der Vermieter entsprechende Vorsteuern nicht abziehen.⁷⁷⁶ Wird ein Wirtschaftsgut sowohl für steuerfreie als auch für steuerpflichtige Umsätze verwendet, sind die Vorsteuerbeträge nach wirtschaftlich sachgerechten Kriterien in einen abzugsfähigen und einen nicht abzugsfähigen

⁷⁷⁰ Im Verhältnis zu Art. 13 6. RLEWG fällt der Katalog der Steuerbefreiungen gem. § 11 krMWStG vergleichsweise kurz aus, wie die abschließende Aufzählung zeigt: Vermietung von Wohnräumen, Dienstleistungen von Banken, Sparkassen, Versicherungsgesellschaften, von Heilberufen und Heilanstalten, von Institutionen der Sozial-, Kinder- und Jugendfürsorge, von Schuleinrichtungen und Glaubensgemeinschaften, von öffentlichen Institutionen des Kulturbereichs sowie der Umsatz von Goldbarren, den die kroatische Zentralbank tätigt, als auch gesetzlichen Zahlungsmitteln, Wertpapieren und Unternehmensbeteiligungen.

⁷⁷¹ § 11 Nr. 1 krMWStG.

⁷⁷² Vgl. Stegmüller, Steuerbefreiungen, S. 19.

⁷⁷³ Vgl. Schmidt, Mehrwertsteuerrecht, S. 12.

⁷⁷⁴ Vgl. Stegmüller, Steuerbefreiungen, S. 19.

⁷⁷⁵ Siehe hierzu ausführlich Fn. 770.

⁷⁷⁶ § 20 Abs. 3 Nr. 1 krMWStG.

Anteil aufzuspalten. Bei Immobilien bieten sich als Zurechnungsmethoden die Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen, des umbauten Raumes oder der Baukostenmasse; in Ausnahmefällen kann das Verhältnis der Mieteinnahmen herangezogen werden.⁷⁷⁷ Ansonsten sind die Vorsteuerbeträge im Wege der Schätzung aufzuteilen.⁷⁷⁸

Werden Wirtschaftsgüter, bei deren erstmaliger Verwendung im Unternehmen des Steuerpflichtigen ein Vorsteuerabzug statthaft war, später für Umsätze ohne Vorsteuerabzugsrecht verwendet, muss eine Vorsteuerberichtigung erfolgen. Bei Immobilien beträgt der Berichtigungszeitraum wie nach deutschem Recht 10 Jahre.^{779, 780}

Scheitert ein Unternehmer bereits während der Immobilienentwicklung und erzielt folglich keine nachhaltigen Umsätze im Sinne des Mehrwertsteuergesetzes, wird das Vorsteuerabzugsrecht grundsätzlich versagt.^{781, 782}

3.5.3.2 Einkommensteuer

3.5.3.2.1 Übersicht

Der wirtschaftliche Erfolg natürlicher Personen aus direkten Immobilieninvestitionen wurde von der kroatischen Einkommensteuer (*porez o dohodak*)⁷⁸³ bis zum 31.12.2000⁷⁸⁴ im Rahmen der Einkünfte aus selbständiger Arbeit, wie etwa Mieteinnahmen eines Unternehmensberaters bzw. eines Gewerbetreibenden aus einer zum Betriebsvermögen gehörenden Immobilie, oder im Rahmen der

⁷⁷⁷ Vgl. Schmidt, Vorsteuer, S. 43 f.

⁷⁷⁸ § 20 Abs. 6 KrMWStG.

⁷⁷⁹ § 20 Abs. 5 KrMWStG; vgl. auch Schmidt, Vorsteuer, S. 35, 38.

⁷⁸⁰ Siehe Kapitel 3.1.3.2.3.

⁷⁸¹ Vgl. Schmidt, Vorsteuer, S. 6 f.

⁷⁸² Zur Behandlung des „erfolgslosen Unternehmers“ in Deutschland und nach europäischer Rechtsprechung siehe Kapitel 3.1.3.2.3.

⁷⁸³ Rechtsgrundlagen sind insbesondere das Einkommensteuergesetz (KrESTG), die Ordnungsrichtlinie über die Einkommensteuer (KrORE) sowie die Ordnungsrichtlinie über die Abschreibungen. Vgl. Greß/ Rose/ Wiswesser, Einkommensteuer, S. 40.

⁷⁸⁴ Zur Begründung der Wahl des Rechtsstandes siehe Kapitel 3.5.1.

Einkünfte aus Vermögen und Vermögensrechten, wie etwa Zuflüsse aus der Vermietung einer Eigentumswohnung, erfasst.

Unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist grundsätzlich jede natürliche Person mit ihrem Welteinkommen, die ihren Wohnsitz oder ihrer gewöhnlichen Aufenthalt in Kroatien innehat.⁷⁸⁵ Jeder Steuerpflichtige wird einzeln veranlagt; ein Ehegattensplitting wie in Deutschland existiert nicht.⁷⁸⁶

Die steuerliche Bemessungsgrundlage ermittelt sich aus der Summe der drei Einkunftsarten⁷⁸⁷ unter Abzug von Verlustvorträgen und persönlichen Abzügen.⁷⁸⁸

Bezüglich der Verrechnungsmöglichkeiten von negativen Einkünften besteht nach kroatischem Einkommensteuerrecht zunächst ein uneingeschränkter Verlustausgleich: Verluste sind mit positiven Einkünften derselben Einkunftsart und, bei Bedarf, der anderen Einkunftsarten desselben Kalenderjahres verrechenbar. Verbleibt danach ein negativer Betrag, ist dieser bis zu 5 Jahre vortragsfähig. Der Verlustabzug erfolgt nicht in Höhe des Nominalbetrages wie in Deutschland, sondern wird mit einem sog. Schutzzins⁷⁸⁹ aufgezinzt.⁷⁹⁰ Ein Verlustrücktrag wird nicht gewährt.⁷⁹¹

Auf die ermittelte Bemessungsgrundlage wird ein zweistufiger Proportionaltarif angewandt. Das zu versteuernde Einkommen bis zur Höhe des dreifachen

⁷⁸⁵ § 2 krEStG. Die Definition des Wohnsitzes und des gewöhnlichen Aufenthalts stimmt inhaltlich mit dem der deutschen Abgabenordnung gem. §§ 8 und 9 AO überein.

⁷⁸⁶ Vgl. Kuffer, Steuerrechtliche Rahmenbedingungen, S. 479.

⁷⁸⁷ Neben den o. g. Einkunftsarten gilt als dritte Einkunftsart die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (§ 7 krEStG). Hierzu zählen u. a. auch die Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung in voller Höhe entsprechend dem Korrespondenzprinzips der sog. nachgelagerten Besteuerung, da diese aus steuerfreien Beiträgen gebildet wurden. Vgl. hierzu Alfred Weber-Gesellschaft, Steuersystem, S. 11.

⁷⁸⁸ Vgl. Greß/ Rose/ Wiswesser, Einkommensteuer, S. 39.

⁷⁸⁹ Der Schutzzins wird berechnet aus einem Standardzins von 5 % und der Preisentwicklungsrates von Industrieprodukten. Vgl. Schmidt/ Wissel/ Stöckler, Tax System, S. 157, 159 und siehe Kapitel 3.5.3.3.

⁷⁹⁰ Zur Begründung vgl. u. a. Rose, Gewinnsteuer, S. 345.

⁷⁹¹ § 35 krEStG.

Grundfreibetrages⁷⁹² unterliegt einem Steuersatz i. H. v. 20 %; der diesen Betrag übersteigende Einkommensteil wird mit 35 % versteuert.⁷⁹³ Zum Zwecke der Finanzierung der lokalen Selbstverwaltungseinheiten sind Städte mit mehr als 40.000 Einwohnern berechtigt, einen Zuschlag zur Einkommensteuer bis maximal 30 % zu erheben, dessen Höhe vom Anteil der Stadt an den Einkommensteuereinnahmen auf Republiksebene abhängt.⁷⁹⁴ Der höchste Steuerzuschlag liegt derzeit bei 18 % der festgesetzten Einkommensteuer in der Hauptstadt Zagreb. Der höchste individuelle Grenzsteuersatz beträgt damit 41,3 %.^{795, 796}

Hervorzuheben ist, dass Einkünfte aus Kapitalvermögen nicht zum steuerpflichtigen Einkommen zählen.⁷⁹⁷ Steuerfrei bleiben u. a. Zinsen aus Spareinlagen, Darlehen oder Wertpapieren und damit auch wirtschaftliche Erfolge aus indirekten Immobilieninvestitionen wie z. B. Anteile am Gewinn von Projektentwicklern in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft oder Dividenden von Immobilienaktiengesellschaften.⁷⁹⁸

3.5.3.2.2 Besteuerung von Immobilien im Unternehmensvermögen

Die Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit umfassen Einkünfte aus Gewerbebetrieb, aus den freien Berufen, aus Land- und Forstwirtschaft sowie andere selbst-

⁷⁹² Dies entspricht einem allgemeinen Betrag von 5.904 EUR (45.000 HRK) mit Ausnahme der Rentner, für die eine Einkommensgrenze von 11.808 EUR (90.000 HRK) gilt.

⁷⁹³ § 5 Abs. 1 und 2 krESTG.

⁷⁹⁴ § 5 Abs. 3 krESTG. Die Hauptstadt Zagreb kann einen Steuerzuschlag bis zu 60 % von der festzusetzenden Einkommensteuer erheben. Der tatsächlich Hebesatz variiert zwischen 5 % und 18 %. Vgl. hierzu Kesner Skreb, *Taxation of Individuals*, S. 480. Gem. § 5 Abs. 3 2. Hs. ESTG kann die Einkommensteuer auch vermindert werden, wenn eine Gemeinde oder Stadt eine geringere Zahlung der ihr zustehenden Einkommensteuer vorschreibt.

⁷⁹⁵ § 5 Abs. 3 krESTG; vgl. Greß/ Rose/ Wiswesser, *Einkommensteuer*, S. 6 f.

⁷⁹⁶ Neben dieser Einkommensteuerbelastung haben Lohn- und Gehaltsbezieher Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung von derzeit 16,6 % der Bruttolöhne abzuführen. Noch höher liegt der Arbeitgeberanteil mit 20,6 %. Vgl. hierzu Kesner Skreb, *Taxation of Individuals*, S. 481; *PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes*, S. 143.

⁷⁹⁷ § 6 krESTG. Die Steuerfreiheit des Zinseinkommens ist Ausfluss der Forderung nach Einmalbesteuerung des Einkommens unabhängig von der jeweiligen Einkunftsart. Vgl. hierzu Alfred Weber-Gesellschaft, *Steuersystem*, S. 9 f.

⁷⁹⁸ Gewinnausschüttungen werden lediglich auf Ebene der Kapitalgesellschaft mit einem 35%igen Gewinnsteuersatz belastet. Siehe ausführlich Kapitel 3.5.3.3.

ständige Tätigkeiten, die mit der Absicht einer Gewinnerzielung ausgeübt werden.^{799, 800}

Nach dem kroatischen Handelsgesellschaftsgesetz, das im wesentlichen dem deutschen Recht nachgebildet ist, können Personengesellschaften in Form von offenen Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften, stillen Gesellschaften und wirtschaftlichen Interessenvereinigungen bestehen.⁸⁰¹ Aufgrund der fehlenden steuerlichen Rechtspersönlichkeit unterliegt nicht die Personengesellschaft als solche, sondern deren Mitunternehmer der Besteuerung. Es erfolgt wie in Deutschland zunächst die Ermittlung des einheitlichen Einkommens aus selbständiger Tätigkeit auf Gesellschaftsebene und anschließend die Verteilung dieses Einkommens auf die einzelnen Gesellschafter, deren Anteil letztlich ihrem individuellen Einkommensteuersatz unterliegt.⁸⁰²

Die Ermittlung der Einnahmen erfolgt grundsätzlich mittels Einnahmen-Überschussrechnung nach dem Zufluss-/ Abflussprinzip. Betriebsausgaben sind generell alle Aufwendungen des Steuerpflichtigen, die darauf gerichtet sind, Betriebseinnahmen zu erwerben, zu sichern und zu erhalten.⁸⁰³

Auch Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen, sog. Schutzzinsen auf das im langlebigen Vermögen gebundene Kapital, sind als Betriebsausgaben abzugsfähig.⁸⁰⁴ Hierfür ist neben dem Einnahme-Ausgabebuch sowie dem Umsatzbuch ein Anlagenverzeichnis zu führen,⁸⁰⁵ in welchem Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungswert⁸⁰⁶ 131 EUR (1.000 HRK) übersteigen und deren Le-

⁷⁹⁹ § 10 krESTG.

⁸⁰⁰ Wird ein bestimmter Umfang an wirtschaftlicher Tätigkeit überschritten, erfolgt die Einkommensbesteuerung nach dem Gewinnsteuergesetz. Siehe Kapitel 3.5.3.3.

⁸⁰¹ Im Handelsgesellschaftsgesetz sind alle gesellschaftsrechtsrelevanten Vorschriften zusammengefasst, die in Deutschland mittels Einzelgesetzen (HGB, Aktien-, GmbH-, Umwandlungs- und Kapitalerhöhungsgesetz) geregelt sind. Die Besonderheiten der einzelnen Gesellschaftsformen stimmen mit dem jeweiligen deutschen Pendant überein. Vgl. Sekulic Grgic, Rahmenbedingungen, S. 368 f.

⁸⁰² §§ 13 krESTG, 62 - 72 krORE.

⁸⁰³ § 15 Abs. 1 S. 2 krESTG.

⁸⁰⁴ § 18 Abs. 3 krESTG.

⁸⁰⁵ §§ 56 - 59 krORE.

⁸⁰⁶ Der Begriff Anschaffungswert dient als Oberbegriff und umfasst gem. § 17 Abs. 1 krESTG sowohl Anschaffungspreis als auch Herstellungskosten.

bensdauer länger als ein Jahr beträgt, zu erfassen sind. In das Verzeichnis werden des weiteren die Nutzungsdauer, der sog. revalorisierte Buchwert und die Abschreibungen eingetragen. Unter revalorisierten Buchwerten sind die an die Inflationsentwicklung der Industrieprodukte angepassten historischen Anschaffungswerte von nichtabnutzbaren Anlagegütern bzw. die Restbuchwerte, d. h. Anschaffungswerte abzüglich Abschreibungen, von abnutzbaren Anlagegütern zu verstehen.⁸⁰⁷

Gemäß dem Einkommensteuergesetz ist als Abschreibungsmethode lediglich die lineare Verteilung der Anschaffungswerte über die Nutzungsdauer vorgesehen.⁸⁰⁸ Die Abschreibungssätze für Sachen und Rechte sind in der Ordnungsrichtlinie über die Abschreibungen vorgeschrieben.⁸⁰⁹ Zur Ermittlung des jeweiligen Abschreibungsbetrages wird der entsprechende Abschreibungssatz auf den revalorisierten Anschaffungswert des Wirtschaftsgutes angewendet.⁸¹⁰

Die abzugsfähigen kalkulatorischen Zinskosten entsprechen 5 % der revalorisierten Buchwerte der im Anlagenverzeichnis erfassten Wirtschaftsgüter am Jahresanfang.^{811, 812} Fremdkapitalzinsen sind damit abgegolten und nicht zusätzlich als Betriebsausgaben abziehbar.⁸¹³

Steuerpflichtige, die Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit erzielen, können zur Gewinnsteuer⁸¹⁴ optieren.⁸¹⁵ Mit Ausübung der Option werden die Unternehmer verpflichtet, den Gewinn im Wege einer doppelten Buchführung nach den Vor-

⁸⁰⁷ § 17 Abs. 6 KrEStG.

⁸⁰⁸ § 17 Abs. 4 KrEStG.

⁸⁰⁹ Zu den einzelnen Abschreibungsraten siehe 3.5.3.3., Tabelle 16.

⁸¹⁰ § 59 Abs. 1 Nr. 10 und 11 KrORE.

⁸¹¹ § 18 Abs. 4 KrEStG, § 51 KrORE. Der Schutzzins ist gem. den allgemeinen Vorschriften des Gewinnsteuergesetzes zu berechnen, siehe Kapitel 3.5.3.3.

⁸¹² Den ökonomischen Zielvorstellungen der konsumorientierten Besteuerung entsprechend wird der zu versteuernde Gewinn durch Abzug einer marktüblichen Verzinsung des für die Erzielung von Einkünften eingesetzten Kapitals bereinigt, sog. zinsbereinigte Einkommensteuer. Vgl. Rose, Einkommensteuersysteme, S. 168 f.

⁸¹³ Vgl. auch Greß/ Rose/ Wiswesser, Einkommensteuer, S. 37.

⁸¹⁴ Siehe ausführlich Kapitel 3.5.3.3.

⁸¹⁵ § 14 Abs. 1 KrEStG.

schriften des Rechnungslegungsgesetzes zu ermitteln.⁸¹⁶ An die Entscheidung zur Gewinnbesteuerung ist der Steuerpflichtige 3 Jahre gebunden.⁸¹⁷ Da auf die Gewinnsteuer kein städtischer Steuerzuschlag erhoben wird, ist der Besteuerungswechsel insbesondere für Steuerpflichtige mit höherem Einkommen vorteilhaft.⁸¹⁸

3.5.3.2.3 Besteuerung von privatem Immobilienvermögen

Die Vermietung und Verpachtung von Immobilien zählt neben dem Einkommen aus beweglichen Sachen sowie aus vermögensbezogenen Urheber- und Patentrechten zu den Einkünften aus Vermögen und Vermögensrechten, soweit damit nicht eine selbständige Arbeit verbunden ist. Die bloße Vermögensverwaltung eigenen Grundbesitzes ist unabhängig von seiner Größe, Menge oder Zahl und des Nutzungszwecks keine gewerbliche Tätigkeit.⁸¹⁹

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ermitteln sich aus den erzielten Einnahmen abzüglich einer Werbungskostenpauschale i. H. v. 30 % der Bruttoeinnahmen, mit der alle Aufwendungen, also auch Abschreibungen, abgegolten sind.⁸²⁰

Erzielt eine Personengesellschaft Einkommen aus Vermögen und Vermögensrechten, erfolgt die Besteuerung der Mitunternehmer analog der Behandlung bei Einkünften aus selbständiger Tätigkeit.⁸²¹

Unterliegt ein Steuerpflichtiger mit seinem Einkommen aus der Immobilienver-

⁸¹⁶ Art. 1 Abs. 3 KrRechnG.

⁸¹⁷ § 14 Abs. 3 KrEStG.

⁸¹⁸ Vgl. Schmidt/ Wissel/ Stöckler, Tax System, S. 158; Kuffer, Steuerrechtliche Rahmenbedingungen, S. 4.

⁸¹⁹ § 43 KrORE.

⁸²⁰ § 32 Abs. 1 KrEStG; im Bereich der touristischen Zimmervermietung wird ein Pauschalabzug von 50 % gewährt.

⁸²¹ § 32 Abs. 5 KrEStG; siehe Kapitel 3.5.3.2.2.

mietung der Mehrwertsteuer,⁸²² wie beispielsweise bei der Vermietung eines Bürogebäudes an eine Steuerberatungsgesellschaft, ist das Einkommen nach den Vorschriften für Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit zu ermitteln.⁸²³ Der steuerpflichtigen Person wird das Wahlrecht eingeräumt, zur Gewinnbesteuerung zu optieren.⁸²⁴

Werden gegenüber den Finanzbehörden Miet- und Pachteinahmen in unrealistischer Höhe erklärt, können diese entsprechend den marktüblichen Preisen angesetzt werden.⁸²⁵

3.5.3.3 Gewinnsteuer

Die Gewinnsteuer (*porez na dobit*) ist die dritte tragende Säule der kroatischen Steuerreform von 1994, neben der Einkommen- und der Mehrwertsteuer.^{826, 827}

Gewinnsteuerpflichtig sind primär juristische Personen, insbesondere Kapitalgesellschaften in Form der Aktiengesellschaft und der Gesellschaft mit beschränkter Haftung vom Zeitpunkt der Handelsregistereintragung an.^{828, 829} Diese Unternehmen sind zur doppelten Buchführung nach dem Rechnungswertungsgesetz verpflichtet.⁸³⁰

⁸²² Siehe zur Mehrwertsteuerpflicht und deren Befreiungen ausführlich Kapitel 3.5.3.1.

⁸²³ § 32 Abs. 2 krEStG; zur steuerlichen Behandlung von Einkünften aus selbständiger Tätigkeit siehe Kapitel 3.5.3.2.2.

⁸²⁴ § 32 Abs. 4 krEStG; siehe auch Kapitel 3.5.3.2.2 und 3.5.3.3.

⁸²⁵ § 33 krEStG.

⁸²⁶ Rechtsgrundlage bildet das Gewinnsteuergesetz, dass am 1.1.1994 in Kraft trat. Vgl. hierzu Schmidt/ Wissel/ Stöckler, Tax System, S. 156.

⁸²⁷ Die folgenden Ausführungen beruhen auf dem Rechtsstand 31.12.2000, siehe zur Begründung Kapitel 3.5.1.

⁸²⁸ Vgl. Schmidt/ Wissel/ Stöckler, Tax System, S. 158.

⁸²⁹ Kodifiziert sind die Rechtsformen im Handelsgesellschaftsgesetz. Siehe hierzu Fn. 801. Zur Gründung einer Aktiengesellschaft ist ein Nennkapital i. H. v. 15.315 EUR, im Falle einer GmbH ein Nennkapital i. H. v. 2.556 EUR erforderlich. Vgl. hierzu Sekulic Grgic, Rahmenbedingungen, S. 369.

⁸³⁰ Vgl. auch zu den folgenden Absätzen Schneider, Einkommensteuer und Gewinnsteuer, S. 199; Kuffer, Steuerrechtliche Rahmenbedingungen, S. 8 f.; Kesner Skreb, Taxation of Individuals, S. 480.

Daneben unterliegen der Gewinnsteuer Einzelunternehmer und Personengesellschaften, die gemäß dem Gewinnsteuergesetz buchführungspflichtig sind oder die freiwillig zur Gewinnsteuer optiert haben.⁸³¹ Die Pflicht zur doppelten Buchführung tritt ein, wenn eine der nachfolgenden Grenzen im vorangegangenen Kalenderjahr überschritten wurde:

- Umsatzerlöse von 262.409 EUR (2.000.000 HRK);
- Einkommen von 39.361 EUR (300.000 HRK);
- Anlagevermögen von 262.409 EUR (2.000.000 HRK);
- Im Jahresdurchschnitt 30 Arbeitnehmer.

Unbeschränkt steuerpflichtig sind Unternehmen mit Sitz oder Geschäftsleitung in Kroatien.

Die Gewinnsteuer bemisst sich nach dem Unternehmensgewinn, dessen Ermittlung durch Betriebsvermögensvergleich erfolgt. Die handelsrechtliche Gewinnermittlung beruht auf den Vorschriften des Rechnungslegungsgesetzes, dass die Anwendung der *International Accounting Standards (IAS)* vorgibt.⁸³² Dem Grundsatz nach gilt das Maßgeblichkeitsprinzip der Handelsbilanz für die Steuerbilanz. Divergenzen bestehen insbesondere bei den Abschreibungen durch Erlass spezieller steuerlicher Abschreibungstabellen sowie bei den Rückstellungen aufgrund eingeschränkter steuerlicher Anerkennung.⁸³³

Um die Einmalbesteuerung von Gewinnen zu gewährleisten, sind Beteiligungserträge und Dividenden von Unternehmen, die ebenfalls der Gewinnsteuer unterliegen, steuerfrei.⁸³⁴

Betriebsausgaben sind generell abziehbar, sofern sie zur Erzielung des Ein-

⁸³¹ Siehe Kapitel 3.5.3.2.2 und 3.5.3.2.3.

⁸³² Art. 15 Abs. 1 krRechnG.

⁸³³ Vgl. Kuffer, Rechnungswesen, S. 1, 8; Pejic, Gewinnsteuergesetz, S. 532; PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 143.

⁸³⁴ Vgl. Schmidt/ Wissel/ Stöckler, Tax System, S. 160.

kommens dienen.⁸³⁵ Bei Personengesellschaften ist ein kalkulatorischer Unternehmerlohn abzugsfähig, den der Unternehmer entsprechend seinem persönlichen Einkommensteuersatz zu versteuern hat.⁸³⁶

Die eigentliche Besonderheit des kroatischen Gewinnsteuerrechts ist der Abzug von Eigenkapitalzinsen in Höhe der marktüblichen realen Investitionsrendite für eine risikofreie Anlage, sog. Schutzzinsen, vom zu versteuernden Gewinn. Der Schutzzinssatz liegt um 5 %-Punkte über der Preisentwicklungsrate von Industrieprodukten.^{837, 838} Angewendet wird dieser Zinssatz auf das bilanzierte Eigenkapital abzüglich des Buchwertes von Beteiligungen an anderen Unternehmen zu Beginn des Geschäftsjahres.^{839, 840}

Die Abschreibung von Anlagegütern erfolgt stets nach der linearen Methode. Die Abschreibungssätze sind über die gesetzlich vorgeschriebene Nutzungsdauer für die einzelnen Wirtschaftsgüter festgelegt. Grund und Boden sind nicht abschreibbar.⁸⁴¹ Bemessungsgrundlage sind die Anschaffungswerte der Anlagegüter.⁸⁴² Die Abschreibungssätze unterscheiden sich nach der Gebäudenutzung. In der folgenden Tabelle sind beispielhaft normale steuerliche Höchstabschreibungssätze aufgeführt:

⁸³⁵ Zu den nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben, die den Konsum im Unternehmen zu Lasten der steuerlichen Bemessungsgrundlage ausschließen, vgl. Kuffer, *Steuerrechtliche Rahmenbedingungen*, S. 9; Kesner Skreb, *Taxation of Companies*, S. 442.

⁸³⁶ Damit wird die Steuerfreiheit des persönlichen Existenzminimums erreicht. Vgl. Rose, *Gewinnsteuer*, S. 345.

⁸³⁷ Der Schutzzins p wird formelmäßig wie folgt ermittelt, wobei i die Inflationsrate der Industrieprodukte darstellt: $p = i + 5 \times (1 + i/100)$, vgl. Schmidt/ Wissel/ Stöckler, *Tax System*, S. 159.

⁸³⁸ Die Kopplung des Zinssatzes an den Preisanstieg bewirkt eine inflationsneutrale Besteuerung und dient damit der Substanzerhaltung des Eigenkapitals.

⁸³⁹ Vgl. ausführlich Schmidt/ Wissel/ Stöckler, *Tax System*, S. 159; Schneider, *Einkommensteuer und Gewinnsteuer*, S. 200.

⁸⁴⁰ Bezüglich der steuerlichen Wirkung gleichen sich Schutzzinsabzug nach Gewinnsteuerrecht und Einkommensteuerrecht, siehe hierzu auch Kapitel 3.5.3.2.2. Allerdings wird bei der Gewinnsteuer der abzugsfähige Schutzzins auf der Basis des Eigenkapitals ermittelt, so dass Fremdkapitalkosten in tatsächlicher Höhe als Betriebsausgaben abziehbar sind.

⁸⁴¹ Vgl. PricewaterhouseCoopers, *Corporate Taxes*, S. 143; Kuffer, *Rechnungswesen*, S. 8.

⁸⁴² Zur Ermittlung der Abschreibungsbeträge werden die Anschaffungswerte der Anlagegüter nicht an die Inflationsentwicklung angepasst.

Wirtschaftsgut	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungsrate in %
Fabrikgebäude	50	2
Kaufhäuser, Banken, Versicherungsgesellschaften	33	3,03
Bürogebäude, Hotels	40	2,5
Wohngebäude	40	2,5
Lagerhallen, massive Bauart	25	4
Lagerhallen, leichte Bauart	10	10
Maschinen und technische Anlagen	8	12,5
Geschäftseinrichtungen	5	20

Tabelle 16: Abschreibungssätze in Kroatien⁸⁴³

Treten in einem Gebäude unterschiedliche Nutzungsformen auf, sind die Abschreibungssätze mit den Finanzbehörden entsprechend der Nutzung zu differenzieren. Ändert sich die Gebäudenutzung und damit die Abschreibungsrate im Zeitverlauf, ist diese weiterhin auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu ermitteln, bis das Wirtschaftsgut vollständig abgeschrieben ist.

Neben den steuerlichen Normalabschreibungssätzen sind allgemeine Sonderabschreibungen zulässig. Diese belaufen sich maximal auf den jeweiligen normalen steuerlichen Höchstsatz des Wirtschaftsgutes pro Jahr. Bei Inanspruchnahme bewirken die Sonderabschreibungen also eine Verdopplung des normalen Abschreibungsbetrages und damit eine Halbierung der Nutzungsdauer einer Immobilie.⁸⁴⁴

Nach dem Rechnungslegungsgesetz ist die Bildung verschiedener Rücklagen und Rückstellungen erlaubt.⁸⁴⁵ Unter dem Aspekt der Immobilienbewirtschaftung sind Rückstellungen für die Instandhaltung von Anlagegütern zu nennen. Sie dürfen gebildet werden, sofern die Instandhaltungsarbeiten im Folgejahr

⁸⁴³ Vgl. Zu diesem und dem folgenden Absatz Kesner Skreb, *Taxation of Companies*, S. 443.

⁸⁴⁴ Vgl. Kuffer, *Steuerrechtliche Rahmenbedingungen*, S. 9; Kesner Skreb, *Taxation of Companies*, S. 443.

⁸⁴⁵ Vgl. Kesner Skreb, *Taxation of Companies*, S. 443.

durchgeführt werden, ansonsten sind sie am Ende des folgenden Steuerzeitraumes ertragswirksam aufzulösen.⁸⁴⁶

Entstandene Verluste sind bis zu 5 Jahren vortragsfähig, wobei der jeweilige Betrag jährlich mit dem Schutzzinssatz verzinst wird. Ein Verlustrücktrag ist ausgeschlossen.⁸⁴⁷

Der Gewinnsteuersatz beträgt einheitlich 35 %, unabhängig von der Gewinnverwendung. Damit entspricht er der Höhe nach dem oberen Einkommensteuersatz. Im Gegensatz zur Einkommensteuer wird auf die Gewinnsteuer kein städtischer Steuerzuschlag⁸⁴⁸ erhoben.^{849, 850}

3.5.4 Besteuerung der Immobilienveräußerung

3.5.4.1 Umsatzsteuer

Umsätze, die nach den Vorschriften des kroatischen Grunderwerbsteuergesetzes besteuert werden, unterliegen grundsätzlich nicht der Mehrwertsteuer.⁸⁵¹ Die einzige Ausnahme bilden neuerbaute Immobilien, d. h. alle Bauwerke, deren Baubeginn nach dem 31.12.1997 erfolgte und damit im zeitlichen Geltungsbereich des neuen Mehrwertsteuergesetzes liegt. Der zum Neugebäude dazugehörige Grund und Boden wird nicht von der Mehrwertsteuer erfasst: Der Bodenanteil unterliegt der Grunderwerbsteuer.^{852, 853}

⁸⁴⁶ Vgl. detailliert Pejic, Gewinnsteuergesetz, S. 531 f.

⁸⁴⁷ Vgl. Schmidt/ Wissel/ Stöckler, Tax System, S. 161. Die Verlustverrechnung erfolgt nach den einkommensteuerlichen Grundsätzen, siehe Kapitel 3.5.3.2.1.

⁸⁴⁸ Siehe Kapitel 3.5.3.1.

⁸⁴⁹ Vgl. Kesner Skreb, Taxation of Companies, S. 443; Schneider, Einkommensteuer und Gewinnsteuer, S. 200.

⁸⁵⁰ Einer Kommunalsteuer in Form der Firmensteuer unterliegen sowohl gewinn- als auch einkommensteuerpflichtige Personen, die ein Gewerbe betreiben. Der Höchstbetrag pro Jahr liegt bei 256 EUR. Vgl. PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 141; Kuffer, Steuerrechtliche Rahmenbedingungen, S. 14.

⁸⁵¹ Vgl. Stegmüller, Steuerbefreiungen, S. 24.

⁸⁵² Vgl. Karg, Bemessungsgrundlage, S. 26.

⁸⁵³ Vgl. Bublitz, Novelle zum Mehrwertsteuergesetz, S. 4*.

Nach der mehrwertsteuerpflichtigen Veräußerung einer sog. neuerbauten Immobilie gilt das Bauwerk für mehrwertsteuerliche Zwecke, ungeachtet seines tatsächlichen Zustandes und der bisherigen Verwendung, als gebraucht.⁸⁵⁴ Alle nachfolgenden Umsätze fallen ausschließlich in den Geltungsbereich des kroatischen Grunderwerbsteuergesetzes.⁸⁵⁵

3.5.4.2 Einkommensteuer

Zu den Betriebseinnahmen im Rahmen der Einkünfte aus selbständiger Arbeit zählen auch Erlöse aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens sowie Erlöse aus der Veräußerung oder Liquidation eines ganzen Geschäftsbetriebes.⁸⁵⁶ Der Veräußerungsgewinn berechnet sich als der Überschuss der Verkehrswerte der betrieblichen Wirtschaftsgüter über deren revalorierte Buchwerte^{857, 858} um eine Scheingewinnbesteuerung zu vermeiden.⁸⁵⁹ Angefallene Veräußerungskosten sind abzugsfähig.⁸⁶⁰

Führt der Erwerber im Falle einer Unternehmensveräußerung den Betrieb fort, ist der Veräußerungsgewinn nicht zu versteuern, sofern die spätere steuerliche Erfassung der stillen Reserven gesichert ist.⁸⁶¹ Das ist der Fall, wenn der Erwerber die Wirtschaftsgüter mit ihrem Buchwert fortführt.

Eine gewerbliche Tätigkeit liegt auch vor, wenn innerhalb einer Frist von 5 Jahren mehr als drei Immobilien oder mehr als drei Vermögensrechte der gleichen Art veräußert werden.⁸⁶² Beim Verkauf eines Gebäudes mit mehreren Ge-

⁸⁵⁴ Vgl. Schmidt, Mehrwertsteuerrecht, S. 17.

⁸⁵⁵ Siehe ausführlich Kapitel 3.5.2.1.

⁸⁵⁶ § 15 Abs. 2 krESTG.

⁸⁵⁷ Zur Begriffserläuterung siehe auch Kapitel 3.5.3.2.2.

⁸⁵⁸ § 17 Abs. 6 krESTG.

⁸⁵⁹ Es erfolgt nicht die Besteuerung der Nominalgewinne wie nach dem im deutschen Steuerrecht geltenden Nominalwertprinzip, sondern der Realgewinne, die bei steigenden Preisen stets niedriger sind. Zur Scheingewinnbesteuerung vgl. ausführlich Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, zur Begriffsbestimmung insbesondere S. 51 f.

⁸⁶⁰ § 15 Abs. 3 S. 2 krESTG.

⁸⁶¹ § 15 Abs. 2 Nr. 2 krESTG.

⁸⁶² § 11 Abs. 1 S. 3 krESTG.

schäftsräumen wird jede von diesen als eigenständiges Objekt angesehen.^{863, 864}

Gewinne aus der Veräußerung von privatem Immobilienvermögen zählen zu den Einkünften aus Vermögen und Vermögensrechten, wenn die Veräußerung innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung erfolgt.⁸⁶⁵ Der Veräußerungsgewinn wird nach den gleichen Regeln ermittelt wie sie für Anlagegüter des Betriebsvermögens gelten, d. h. Veräußerungserlös abzüglich des indexierten Anschaffungswertes und eventuell angefallener Veräußerungskosten.⁸⁶⁶ Wird die Mindesthaltezeit gewahrt, sind entsprechende Veräußerungsgewinne steuerfrei. Entstandene Veräußerungsverluste dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien und Vermögensrechten im Jahr der Verlustentstehung ausgeglichen werden.⁸⁶⁷

Wie die Zinsen bleiben auch die Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalvermögen von der kroatischen Einkommensteuer unberührt.⁸⁶⁸

3.5.4.3 Gewinnsteuer

Veräußerungsgewinne bzw. -verluste werden grundsätzlich bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Unternehmensgewinns in vollem Umfang berücksichtigt.⁸⁶⁹

Gewinne aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen fließen nicht in die Bemessungsgrundlage der Gewinnsteuer ein. Damit korrespondierend dürfen

⁸⁶³ § 41 Abs. 5 krORE.

⁸⁶⁴ Diese Gesetzesregelung ist damit deutlich schärfer als die deutsche Rechtsprechung zum gewerblichen Grundstückshandel. Siehe Kapitel 3.1.4.2.4.

⁸⁶⁵ § 30 Abs. 2 und 3 krESTG.

⁸⁶⁶ § 30 Abs. 2 krESTG.

⁸⁶⁷ § 30 Abs. 5 krESTG.

⁸⁶⁸ § 6 Abs. 1 krESTG.

⁸⁶⁹ Vgl. PricewaterhouseCoopers, Corporate Taxes, S. 143. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns werden die Buchwerte der Wirtschaftsgüter nicht in Höhe der Inflationsrate für Industrieprodukte aufgezinst.

entsprechende Verluste bei der Gewinnermittlung nicht berücksichtigt werden.⁸⁷⁰

Aus der Veräußerung, Umwandlung oder Liquidation eines Unternehmens erzielte Gewinne unterliegen uneingeschränkt der Gewinnsteuer, sofern nicht die Besteuerung der im Unternehmen ruhenden stillen Reserven durch eine Buchwertfortführung gesichert ist.⁸⁷¹

3.5.5 Zusammenfassung

Kroatien verfügte bis zum 31.12.2000⁸⁷² über ein modernes, in sich geschlossenes und transparentes Steuersystem, dass insbesondere die Wahl der Halteform von Gewerbeimmobilien und damit deren Zuordnung zum Privat- oder Betriebsvermögen sowie Gestaltungen bezüglich Erwerb und Veräußerung grundsätzlich unberührt ließ.

Als Kennzeichen des Besteuerungssystems sind weiterhin hervorzuheben:

Auf eine Substanzbesteuerung von Vermögen im allgemeinen und von Gewerbeimmobilien im Besonderen wird verzichtet.

Sowohl Grunderwerb- und Erbschaft-/ Schenkungsteuer als auch Grunderwerb- und Umsatzsteuer sind aufeinander abgestimmt mit der Folge, dass beim Erwerb von Grundvermögen jeweils keine Doppelbelastung eintritt. Die Umsatzsteuer wurde entsprechend den Harmonisierungsgrundsätzen der 6. EG-Mehrwertsteuerrichtlinie europatauglich ausgestaltet.

Die Gewinnsteuer in ihrer Ausprägung bis zum 31.12.2000 ist eine allgemeine, rechtsformunabhängige Unternehmenssteuer, der Kapitalgesellschaften, voll buchführungspflichtige Personen und Personengesellschaften unterliegen. Ent-

⁸⁷⁰ Vgl. Schneider, Einkommensteuer und Gewinnsteuer, S. 199.

⁸⁷¹ Vgl. Schmidt/ Wissel/ Stöckler, Tax System, S. 160; Wagner/ Wenger, Marktwirtschaftliches Steuersystem, S. 407.

⁸⁷² Zur Begründung siehe Kapitel 3.5.1.

sprechend dem Prinzip der Einmalbesteuerung⁸⁷³ ist die steuerliche Erfassung von Erträgen auf Unternehmensebene abschließend. Bei der Ermittlung der ertragsteuerlichen Bemessungsgrundlage kann neben den Fremdkapitalzinsen zusätzlich eine fiktive Verzinsung des in der Wirtschaftseinheit gebundenen Eigenkapitals abgezogen werden, wobei der sog. Schutzzinssatz an die Preisentwicklung von Industrieprodukten gekoppelt ist. Erträge aus Kapitalvermögen sind nicht steuerbar.

⁸⁷³ Vgl. Wagner/ Wenger, Marktwirtschaftliches Steuersystem, S. 409.

4 Quantifizierung der effektiven Steuerbelastung und der Steuerbeständigkeit anhand einer Modellimmobilie

4.1 Überblick

Nachdem in Abschnitt 2.3 die Ausrichtung des Belastungsvergleiches erfolgte und die Untersuchung ihrem Umfang nach bestimmt wurde, sind nun auf den Erkenntnissen des im vorigen Kapitel durchgeführten partiellen Steuerrechtsnormenvergleiches aufbauend zunächst die anzuwendenden Quantifizierungstechniken vorzustellen.

Der enorme Komplexitätsgrad der Wirklichkeit, das Erreichen eines gewissen Maßes an Verständlichkeit und auch Kostengründe machen es notwendig, fast alle konkreten Problemkreise aus der Realität zu lösen und durch Abstraktion mit Hilfe von vereinfachenden Annahmen ein Modell zu schaffen. An diesem werden auf analytischem Wege Erkenntnisse gewonnen, von denen wiederum auf die tatsächlichen Bedingungen zurückgeschlossen werden kann.

Das der vorliegenden Arbeit zugrundeliegende Analysemodell ist in einem weiteren Schritt zu vergegenständlichen. Dabei gilt, dass die ökonomischen Basisdaten für die Steuerberechnungen, wie Angaben über die Vermögens- und Kapitalausstattung, zu erwartende Mieteinnahmen und Kostenstrukturen sowie Angaben über die exogenen Marktverhältnisse, neben dem Prämissenkatalog und den zu betrachtenden Alternativfällen, für alle Vergleichsländer übereinstimmen.

4.2 Analysetechniken

4.2.1 Kombination des Konzeptes vollständiger Finanzpläne mit Endwertorientierung und der Veranlagungssimulation

Da den zu analysierenden Alternativfällen dieselben wirtschaftlichen Basisdaten, eine identische Untersuchungseinheit mit denselben Annahmen über deren wirtschaftliche Entwicklung zugrundegelegt werden, sind bei unterstellter unmittelbarer Zahlungswirksamkeit aller anfallenden Steuerarten sämtliche, sich

ergebende Lastunterschiede steuersystembedingt und damit am Bestandssaldo am Ende des Planungshorizontes messbar.⁸⁷⁴

Die endwertorientierte vollständige Finanzplanung mit einem integrierten System von Nebenrechnungen zur Ermittlung der Steuerzahlungen durch Veranlagungssimulation lässt sich mittels EDV-Einsatz an individuelle Entscheidungssituationen anpassen. Sie erfasst damit direkt die interperiodischen Verknüpfungen der Steuerbemessungsgrundlagen, ist rechnerisch exakt und weist aufgrund der Tabellenform, die jede einzelne Periode und damit alle Zahlungsströme des Planungshorizonts visualisiert, ein hohes Maß an Anschaulichkeit auf.^{875, 876} Durch Kombination von Veranlagungssimulation und Vermögensendwertmethode können bei mehrperiodigen Betrachtungen alle steuerlichen Effekte sukzessive innerhalb des Planungszeitraumes erfasst werden und in eine Größe am Ende des Planungshorizonts einfließen.⁸⁷⁷

Um die Eignung der Analysetechniken aufzuzeigen, werden beide Schritte separat und überblicksmäßig nachfolgend dargestellt:

- Vorgehensweise bei Veranlagungssimulation

Mit Hilfe der kasuistischen Veranlagungssimulation als quantitativer Methode der betrieblichen Steuerplanung werden durch detailgetreue Abbildung des steuerlichen Veranlagungsverfahrens die Steuerzahlungen der einzelnen in einer Analyse einbezogenen Steuerarten ermittelt, die bei Realisierung des zugrundeliegenden Sachverhaltes entstehen würden. Dazu ist das Berechnungsverfahren in Abhängigkeit von zwischen den betrachteten Steuerarten beste-

⁸⁷⁴ Vgl. z. B. Jacobs/ Spengel, *European Tax Analyser*, S. 200; Smith, *Analyse*, S. 154.

⁸⁷⁵ Im Rahmen der Diskussion um die zur Beurteilung von geplanten Immobilieninvestitionen anzuwendenden Methoden wurde als besonders geeignete Methode ein immobilienorientiertes Modell zur Investitionsanalyse von Gewerbeimmobilien auf Basis vollständiger Finanzpläne entwickelt. Vgl. hierzu Ropeter, *Investitionsanalyse*, S. 245 - 337.

⁸⁷⁶ Vgl. Jacobs/ Spengel, *European Tax Analyser*, S. 130 f.

⁸⁷⁷ Ausführlich zu den Vorteilen des Zusammenfügens beider Verfahren zu einem kombinatorischen Modell vgl. Schreiber, *Unternehmensbesteuerung*, S. 32 - 43, S. 51; auch Smith, *Analyse*, S. 35 f.; Jacobs/ Spengel, *European Tax Analyser*, S. 150. Kritisch zur Veranlagungssimulation äußert sich Schneider, *Investition*, S. 190 - 192, dieser Kritik widersprechend z. B. Spengel, *Steuerbelastungsvergleiche*, S. 202 f.

henden Interdependenzen aufgebaut, d. h. zuerst werden jene Steuern auf der Grundlage von vorsteuerlichen ökonomischen Größen ermittelt, die nicht durch Höhe und Zahlungen anderer Steuerarten beeinflusst sind. Für den Einperiodenfall entspricht die Summe der berechneten Steuerzahlungen der fiktiven Steuerschuld, die durch den betrachteten Sachverhalt im Veranlagungsjahr ausgelöst wird.⁸⁷⁸

- Vorgehensweise bei vollständiger Finanzplanung mit Endwertorientierung

Die vollständige Finanzplanung mit Endwertorientierung ist ein investitionsrechnerisches Vorteilhaftigkeitsverfahren auf der Basis eines vollständigen Finanzplanes,⁸⁷⁹ in den alle Ein- und Auszahlungen eingehen, die der zu beurteilenden Handlungsalternative zuzurechnen sind. Von der Zahlungsreihe einer Investition ausgehend wird unter Einbeziehung der Steuerzahlungen in jeder Periode der Bestand bzw. Fehlbedarf an liquiden Mitteln berechnet und am Periodenende zur Herstellung des liquiditätsmäßigen Gleichgewichts, d. h. eines Zahlungssaldos von Null, durch Finanzinvestition bzw. Kredit ausgeglichen. Die aus der Anlage des Liquiditätsüberschusses bzw. der Kreditaufnahme stammenden Haben- bzw. Sollzinsen fließen in die Berechnungen der Folgeperiode ein. Zielgröße ist das Vermögen der einzelnen Handlungsalternative am Ende des Planungshorizonts, das dem Bestandssaldo der letzten Periode entspricht.⁸⁸⁰ Das Endvermögen ist ein Vorteilhaftigkeitskriterium: Zur Beurteilung der relativen Vorteilhaftigkeit, d. h. zur Bestimmung der für den Investor günstigsten Alternative, sind die Endvermögen mindestens zweier Gestaltungsmöglichkeiten zu vergleichen.^{881, 882}

⁸⁷⁸ Vgl. z. B. Schneeloch, Besteuerung, S. 4; Rose, Steuerlehre, S. 32 - 38; Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 106 - 108.

⁸⁷⁹ Zur Konzeption vollständiger Finanzpläne vgl. grundlegend Grob, Investitionsrechnung, Ropeter, Investitionsanalyse, S. 172 - 202; Kruschwitz, Investitionsrechnung, S. 43 - 48; Schulte, Wirtschaftlichkeitsrechnung, S. 42 - 51.

⁸⁸⁰ Bei allen betrachteten Alternativfällen wird das langfristige Vermögensstreben des Investors vorausgesetzt.

⁸⁸¹ Die Alternative mit dem höchsten Endvermögen ist die für den Investor vorteilhafteste in Relation zu den anderen möglichen Gestaltungen; die relative Vorteilhaftigkeit kann auch über die Differenz der Endvermögen zweier Alternativen, sog. Vermögensendwert, bestimmt werden. Vgl. hierzu Schulte/ Ropeter, Quantitative Analyse, S. 141.

⁸⁸² Vgl. Schulte, Investition, S. 102 - 134; Grob, Investitionsrechnung, S. 5; Kruschwitz, Investitionsrechnung, S. 56 - 63.

Die effektive Steuerbelastung jedes Alternativfalles, anhand derer die entsprechenden Steuerwirkungen zu messen sind, wird durch Anwendung der vorab beschriebenen Methoden in folgenden Rechenschritten ermittelt:

1. Berechnung der Steuerzahlungen⁸⁸³ pro Periode mittels Veranlagungssimulation;
2. Berechnung des Endvermögens nach Steuern im betrachteten Steuersystem am Planungshorizont;
3. Berechnung der effektiven Steuerbelastung:
 - Zur Berechnung der effektiven Steuerbelastung ist zunächst ein zusätzlicher, einmaliger Simulationslauf pro Betrachtungszeitraum durchzuführen, bei dem weder auf Unternehmensebene noch auf Gesellschafterebene Steuern anfallen, sog. Vorsteuerfall.⁸⁸⁴ Das ermittelte Endvermögen am Planungshorizont wird als Endvermögen vor Steuern bezeichnet: Es wird ausschließlich von den ökonomischen Basisdaten des Modells bestimmt. Das Endvermögen vor Steuern kann folglich bei der Berechnung von Steuerbelastungen immer zugrundegelegt werden, unabhängig davon, welches länderspezifische Steuerrecht angewendet wird, da alle zu analysierenden Unterschiede zwischen den Alternativfällen steuerlicher Art sind.⁸⁸⁵
 - Durch Subtraktion des Endvermögens nach (länderspezifischen) Steuern eines betrachteten Alternativfalles vom Endvermögen vor Steuern wird die absolute Endvermögensänderung aufgrund von Besteuerung, d. h. das absolute Ausmaß an effektiver Steuerbelastung gewonnen. Diese setzt sich zusammen aus den kumulierten periodischen Steuerzahlungen sowie den Steuereffekten der Zinswirkungen als Resultat der mehrperiodigen Untersuchung.⁸⁸⁶

⁸⁸³ Zu den Annahmen bezüglich Steuerentstehungs- und Zahlungszeitpunkt siehe Kapitel 4.3.3.

⁸⁸⁴ Vgl. Bone-Winkel, Steuerbelastungsvergleiche, S. 189; Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 201. Die Immobilie gilt damit in t_0 als sofort abgeschrieben wie bei einer Cash-Flow-Besteuerung.

⁸⁸⁵ Pütz dagegen verwendet die Summe der diskontierten Cash-Flows der einzelnen Veranlagungsperioden als Maßstab zur Messung der Steuerbelastung, vgl. Pütz, Besteuerung, S. 38 f. und S. 236.

⁸⁸⁶ Siehe entsprechend Kapitel 2.2.1, Anforderung (4).

- Um den Einfluss der Maßeinheit auszuschalten und die effektive Steuerbelastung als Prozentgröße darzustellen, kann das Verhältnis zwischen der ermittelten Steuerbelastung und dem Endvermögen vor Steuern gebildet werden (effektive Steuerbelastungsquote_{EV}). Das vorsteuerliche Endvermögen wird als einheitliche Bezugsgröße gewählt, um zu veranschaulichen, in welchem Umfang das aus der Investition zu erwartende Endvermögen vor Steuern steuersystembedingt aufgezehrt wird und welcher Betrag dem Investor am Ende des Betrachtungszeitraumes zur freien Disposition verbleibt.⁸⁸⁷ Das Ergebnis ist also ein Indikator, der die relative Veränderung (Abnahme) des Endvermögens (vor und nach Steuern) über den jeweiligen Betrachtungszeitraum darstellt; weiterhin kann aus dem Vergleich der Steuerbelastungsquoten_{EV} zweier Alternativfälle mit gleichem Zeithorizont deren unterschiedliche Steuerbelastung ermittelt werden. Zusätzliche Erkenntnisse über die Höhe der Steuerbelastung werden nicht erzielt.

Die relative Höhe der effektiven Steuerbelastung kann auch über die VOFI-Eigenkapitalrendite⁸⁸⁸ ausgedrückt werden.⁸⁸⁹ Im ersten Schritt werden sowohl das Endvermögen vor Steuern als auch das Endvermögen nach Steuern im jeweils betrachteten System zum eingesetzten Eigenkapital⁸⁹⁰ in Bezug gesetzt; im zweiten Schritt wird die Differenz aus VOFI-Eigenkapitalrendite vor Steuern und VOFI-Eigenkapitalrendite nach (länderspezifischen) Steuern gebildet, die im dritten Schritt in Abhängigkeit von der VOFI-Eigenkapitalrendite vor Steuern dargestellt wird, um daraus die Aussage abzuleiten, wieviel Prozent der VOFI-Eigenkapitalrendite vor Steuern pro Periode steuersystembedingt aufgezehrt werden (effektive Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK-R}). Aufgrund der Periodenbezogenheit der VOFI-Eigenkapitalrendite können mittels der

⁸⁸⁷ Vgl. in Anlehnung an Schneeloch, Besteuerung, S. 163 f.

⁸⁸⁸ Die VOFI-Eigenkapitalrendite ist der Zinssatz, der das zum Erwerb der Immobilie zum Zeitpunkt t_0 eingesetzte Eigenkapital des Investors unter Berücksichtigung von Zins und Zinsseszins über den betrachteten Planungshorizont zum Endvermögen, dass mit Hilfe eines vollständigen Finanzplanes ermittelt wurde, anwachsen lässt. Vgl. Schulte/ Ropeter, Quantitative Analyse, S. 147.

⁸⁸⁹ So auch Jacobs/ Spengel, European Tax Analyser, S. 143.

⁸⁹⁰ Die Finanzierungsstruktur und damit das zum Zeitpunkt t_0 eingesetzte Eigenkapital ist bei allen zu betrachtenden Alternativfällen identisch.

effektiven Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK-R} Alternativfälle mit unterschiedlichem Betrachtungshorizont verglichen werden.

Die Berechnung der effektiven Steuerbelastung und der effektiven Steuerbelastungsquoten ist in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

Effektive Steuerbelastung in EUR	$EV_n \text{ vor Steuern} - EV_n \text{ nach Steuern}$
Effektive Steuerbelastungsquote _{EV} (q _{EV}) in %	$\frac{\text{Effektive Steuerbelastung}}{EV_n \text{ vor Steuern}} \times 100\%$
Effektive Steuerbelastungsquote _{VOFI-EK-R} (q _{VOFI-EK-R}) in %	$\frac{VOFI-EK-Rendite_{\text{vor Steuern}} - VOFI-EK-Rendite_{\text{nach Steuern}}}{VOFI-EK-Rendite_{\text{vor Steuern}}} \times 100\%$ <p>mit:</p> $VOFI-EK-Rendite_{\text{vor Steuern}} = (EV_n \text{ vor Steuern} / \text{eingesetztes } EK_0)^{1/n} - 1$ $VOFI-EK-Rendite_{\text{nach Steuern}} = (EV_n \text{ nach Steuern} / \text{eingesetztes } EK_0)^{1/n} - 1$

Tabelle 17: Ermittlung von effektiver Steuerbelastung und effektiven Steuerbelastungsquoten im betrachteten Steuersystem

4.2.2 Der Steuerbeständigkeitstest auf Basis von Sensitivitätsanalysen

Steuerwirkungen sind dispositionsbezogen: Der Steuerzugriff ist also abhängig von den unternehmerischen Entscheidungen über die Realisation eines wirtschaftlichen Sachverhalts, die in Bezug auf konstitutive Merkmale wie z. B. den Standort, die Rechtsform und -organisation sowie Merkmale des funktionalen Bereiches wie beispielsweise Investition, Finanzierungsform, Leistungsprogramm und Absatzpolitik getroffen wurden, ebenso wie von der steuerrechtlichen Wertung des Sachverhalts insbesondere durch Wahrnehmung von Ansatz- und Bewertungswahlrechten sowie Spielräumen im Bereich des betrieblichen Rechnungswesens.⁸⁹¹ Die Vielzahl und -schichtigkeit der vom Unterneh-

⁸⁹¹ Vgl. Rose, Steuerlehre, S. 17; Wöhe, Steuern, S. 6.

mensträger zu treffenden Entscheidungen⁸⁹² und deren Kombinationsmöglichkeiten bei der Verwirklichung eines Sachverhaltes lassen die Anzahl der realisierbaren Handlungsalternativen exponential ansteigen. Über die qualitative Analyse sind deshalb die unternehmerischen Entscheidungsparameter und exogenen Einflussgrößen herauszufiltern, die in Bezug auf das Immobilienengagement als besonders sensitiv auf das Ausmaß der ausgelösten Steuerwirkungen erscheinen. Diese, im folgenden als Gestaltungs-/ Einflussfaktoren bzw. Modellvariablen bezeichnet, werden im vorliegenden Kapitel eingehend in den fünf betrachteten Steuersystemen untersucht.

Durch die Länderauswahl vorgegeben, stellen die einzelnen nationalen immobilienpezifischen Steuerrechtsnormenkomplexe die zu beurteilenden Alternativen bezüglich der Standortwahl dar. Auf länderspezifischer Ebene werden mittels identischer Sensitivitätsanalysen Alternativfälle des vorgegebenen gewerblichen Immobilienengagements gebildet und durch Kombination von Veranlagungssimulation und endwertorientiertem vollständigen Finanzplan die Steuerbelastung pro Fall berechnet.

Sensitivitätsanalysen⁸⁹³ sind Methoden, die die Wirkungszusammenhänge zwischen Input- und Outputgrößen durch sukzessive Veränderung der Eingangsgrößen, in der vorliegenden Untersuchung also der sog. Gestaltungsfaktoren, aufzudecken beabsichtigen.⁸⁹⁴ Durch die Frage nach dem Ausmaß der Wertveränderung der Ausgangsgröße in Abhängigkeit von der Variation eines oder mehrerer Gestaltungsfaktoren⁸⁹⁵ wird im Ergebnis deren genereller Einfluss auf die Stabilität der Outputgröße zu verdeutlichen versucht.⁸⁹⁶ Als eine Methode der Risikobetrachtung, ohne jedoch Wahrscheinlichkeitsverteilungen zu berücksichtigen, werden durch Sensitivitätsanalysen ungewisse Erwartungen über

⁸⁹² Auch als Reaktion auf exogene, sich verändernde Marktsituationen verstanden.

⁸⁹³ Einen Überblick über die verschiedenen unter dem Begriff Sensitivitätsanalyse zusammengefassten Methoden gibt Ropeter, Investitionsanalyse, S. 211 - 224. Vgl. des weiteren Schulte, Wirtschaftlichkeitsrechnung, S. 172 - 176; Hildenbrand, Risikoanalyse, S. 28 - 33; Kegel, Risikoanalyse, S. 30 - 35; Kruschwitz, Investitionsrechnung, S. 281 - 286.

⁸⁹⁴ Vgl. Hildenbrand, Risikoanalyse, S. 28.

⁸⁹⁵ Die Variation der ausgesuchten Gestaltungsfaktoren folgt in allen Ländern dem gleichen Muster.

⁸⁹⁶ Vgl. Kegel, Risikoanalyse, S. 32.

zukünftige Entwicklungen einbezogen und gleichzeitig Informationen über das mit der Realisation des Sachverhaltes verbundene Risiko geliefert.⁸⁹⁷ Der Ungewissheitsrahmen des Erwerbs, der investiven Verwendung und der Veräußerung einer Gewerbeimmobilie wird so in Bezug auf die Modellvariablen in monetären Größen beschrieben.⁸⁹⁸

Jeder einzelne Alternativfall kann einerseits hinsichtlich seiner Steuerwirkungen in den Ausprägungen aller fünf Länder gegenübergestellt und beurteilt werden. Als Vorteilhaftigkeitskriterium dient das Endvermögen nach Steuern; daraus abgeleitet, ist der Alternativfall mit der geringsten Steuerbelastung bzw. der niedrigsten Steuerbelastungsquote aus Sicht eines planenden Wirtschaftssubjektes zu präferieren.

Andererseits können die Steuerbelastungsdifferenzen aller Alternativfälle jeweils eines Landes analysiert und die Bandbreite der Steuerbelastungen, d. h. die Steuerbelastungsabweichung zwischen dem Alternativfall mit der höchsten steuerinduzierten Last und dem mit der geringsten, ermittelt werden.⁸⁹⁹ Die Bandbreite kennzeichnet damit auch den Grad der Dispositionsbezogenheit von Steuerwirkungen: Je kleiner sich dieser Schwankungsbereich darstellt, um so geringere Auswirkungen haben alternative Entscheidungen bezüglich der Gestaltungsfaktoren auf die Steuerbelastungshöhe der Immobilieninvestition bzw. um so weniger Begünstigungen/ Benachteiligungen für das Wirtschaftssubjekt (Lenkungswirkungen) werden durch das Steuersystem bewusst (oder unbewusst) ausgelöst.

Die Bandbreite der effektiven Steuerbelastungen bzw. der effektiven Steuerbe-

⁸⁹⁷ Sensitivitätsanalysen geben dem Investor keine konkrete Entscheidungsregel an die Hand, wie er sich bei Unsicherheit verhalten soll. Vgl. hierzu Schulte, Wirtschaftlichkeitsrechnung, S. 176. Speziell zur Risikoerfassung und -beurteilung sind Sensitivitätsanalysen daher nur beschränkt geeignet. Vgl. z. B. Ropeter, Investitionsanalyse, S. 220 f., S. 224.

⁸⁹⁸ Vgl. Rose, Steuerlehre, S. 18.

⁸⁹⁹ Siehe Kapitel 4.4.

lastungsquoten⁹⁰⁰ wird in der quantitativen Analyse deshalb als Maß für die nachfolgend sog. Steuerbeständigkeit der Gestaltungsfaktoren bezeichnet, die als vorteilhaft gilt. Steuerbeständigkeit der Gestaltungsfaktoren heißt: Unabhängig davon, für welche vorgegebene Variante der Gestaltungsfaktoren sich ein Wirtschaftssubjekt entscheidet, ist die Höhe der Steuerlast die gleiche, d. h. es resultieren also keine Steuerwirkungen, mit anderen Worten, es erfolgen durch das Wirtschaftssubjekt keine steuerlichen Ausweichhandlungen. Steuerbeständigkeit kann lediglich eine „Teilmenge“ des Begriffes Entscheidungsneutralität⁹⁰¹ erfassen: Wenn Steuerbeständigkeit herrscht, ist Entscheidungsneutralität durch die Steuerrechtssetzungen nur bezogen auf die betrachteten Gestaltungsfaktoren und deren festgelegter Variation gegeben.^{902, 903}

Absolute Steuerbeständigkeit der Gestaltungsfaktoren bezüglich eines Steuersystems besteht, wenn die Bandbreite der effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} gleich null ist.⁹⁰⁴ Als Ausdruck für die relative Steuerbeständigkeit der Gestaltungsfaktoren dient die kleinste Bandbreite nach dem Fünf-Länder-Vergleich.

⁹⁰⁰ Zur Ermittlung der Bandbreite der effektiven Steuerbelastungsquoten wird im weiteren Verlauf das Verhältnis von effektiver Steuerbelastung und Endvermögen vor Steuern (effektive Steuerbelastungsquote_{EV}) pro alternativem Betrachtungszeitraum entsprechend der Formel in Tabelle 17 verwendet. Der Grund für die Verwendung dieser Steuerbelastungsquote besteht darin, dass deren rechnerisches Ergebnis immer im Intervall 0 bis 1 liegt und diese Endpunkte entsprechend definiert werden können.

⁹⁰¹ Entscheidungsneutrale Besteuerung bedeutet, dass die Rangordnung unternehmerischer Handlungsalternativen vor Steuern unter sonst gleichen Bedingungen der Rangordnung nach Steuern entspricht. Vgl. z. B. ausführlich Schneider, Investition, S. 193 - 208.

⁹⁰² Werden weitere Gestaltungsfaktoren in die Analyse aufgenommen, und haben diese eine effektive Steuerbelastungsquote außerhalb der zuvor ermittelten Bandbreite zum Ergebnis, ist erneut die Steuerbeständigkeit zu ermitteln. Die Steuerbeständigkeit bezieht sich also immer auf die betrachteten Gestaltungsfaktoren bzw. ist von denen abhängig.

⁹⁰³ Auch Schneider fordert nicht Entscheidungsneutralität der Besteuerung, sondern die „Vermeidung nachgewiesener, fallbezogener Entscheidungsverzerrungen“ als Norm für die Steuerpolitik, ders., Investition, S. 738.

⁹⁰⁴ Bezüglich der betrachteten Gestaltungsfaktoren herrscht ein optimaler Zustand: Die Endvermögen nach Steuern aller Alternativfälle sind gleich hoch.

4.3 Konkretisierung des Analysemodells

4.3.1 Daten der Modellimmobilie

Zur Schaffung eines möglichst realitätsnahen Abbildes der gegenwärtigen Verhältnisse auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt basieren die Modellimmobilien­daten auf aggregiertem Zahlenmaterial der DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH, deren Haupttätigkeitsfeld die Performancemessung für institutionelle Immobilieninvestoren bildet.⁹⁰⁵

Aus einer Stichprobe von 295 Bürobestandsimmobilien mit einer Objektuntergrenze von 5 Mio. EUR und einer Obergrenze von 50 Mio. EUR Verkehrswert wurde der durchschnittliche Verkehrswert von Büroobjekten, wie sie von institutionellen deutschen Anlegern gehalten werden, i. H. v. 22,7 Mio. EUR ermittelt. Diesen Wert und Merkmale bezüglich des Baujahres (aktuelles Baujahr), des Standortes (Großstadt) und der Mietvertragsdaten (ein Mieter mit einer Vertragslaufzeit von 10 Jahren) zugrundelegend wurde aus dem DID-Datenbestand eine ihren Ausprägungen nach typische Bürobestandsimmobilie herausgefiltert. Tabelle 18 gibt von der DID zur Verfügung gestellte Daten wieder, die den Ausgangspunkt für die nachfolgenden Steuerberechnungen bilden.⁹⁰⁶

Alle tabellierten Daten sind bezüglich der Umsatzsteuer Nettogrößen. Der nachhaltige Rohertrag der Immobilie entspricht der Vertragsmiete. Die Betriebskosten, mit Ausnahme der Grundsteuer, werden in voller Höhe auf den Mieter umgelegt, so dass sie in den Brutto-Bewirtschaftungskosten nicht enthalten sind.⁹⁰⁷ Die Bürobestandsimmobilie wird nach Auskunft der DID

⁹⁰⁵ Die DID Datenbank umfasst Zahlen, u. a. über die Vertragsmiete, den nachhaltigen Rohertrag, die Netto-Bewirtschaftungskosten und die Netto-Cash-Flow-Rendite nach Standorten und Nutzungsarten unterteilt, über ca. 2.400 Grundstücke mit einem Verkehrswert von mehr als 75 Mrd. DM, entsprechend 38 % gemessen am institutionell in Deutschland gehaltenen Immobilienvermögen. Vgl. hierzu DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH, DIX 2001, S. 4; DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH, Marktbreite, S. 1.

⁹⁰⁶ Die DID-Daten werden unverändert der Periode t_0 bzw. t_1 zugrundegelegt.

⁹⁰⁷ Die Grundsteuer wird im Rahmen der Steuerberechnungen separat ermittelt und wird entsprechend den länderspezifischen Steuerrechtssetzungen vom jeweiligen Grundsteuerschuldner getragen.

fremdverwaltet. Bezüglich der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wird angenommen, dass diese im Hinblick auf die Umsatzsteuer vollständig dem jeweiligen länderspezifischen Regelsteuersatz unterliegen.

Bürobestandsimmobilie	1999
Verkehrswert	22.087.809 EUR
Bodenwert	9.927.243 EUR
Nutzfläche	9.155 m ²
Vertragsmiete	1.672.902 EUR
Bewirtschaftungskosten:	
Brutto	158.082 EUR
Umgelegt	12.869 EUR
Netto	145.213 EUR
Mietvertragsdaten:	
Mieter	1
Vertragslaufzeit	10 Jahre
Leerstand	0 Monate

Tabelle 18: Ausgangsdaten der Modellimmobilie

Über den Investitionsplan kann der der Untersuchung zugrundeliegende Abschnitt aus dem Lebenszyklus der Modellimmobilie beschrieben werden:

Die Anschaffung der neuerrichteten Modellimmobilie erfolgt zum Zeitpunkt t_0 in Höhe des Verkehrswertes, in Abhängigkeit vom länderspezifischen Steuerrecht gegebenenfalls zuzüglich Umsatzsteuer. Sofern der Veräußerer das Recht hat, auf die je nach Vergleichsland bestehende Umsatzsteuerfreiheit der Grundstücksveräußerung zu verzichten, wird er diese Option ausüben, um die Berichtigung von ihm abgezogener Vorsteuerbeträge, insbesondere auf die Baukosten, zu verhindern.⁹⁰⁸ Es wird des weiteren unterstellt, dass das Objekt von ei-

⁹⁰⁸ Zum Zwecke der Gleichförmigkeit der Untersuchungseinheiten ist demgemäß anzunehmen, dass der Erwerber den Umsatzsteuerbetrag zusätzlich zum vereinbarten Nettopreis der Immobilie, d. h. dem Verkehrswert, zahlt.

nem Projektentwickler erworben wird.⁹⁰⁹

Die Anschaffungsnebenkosten beschränken sich, abgesehen von der Grunderwerbsteuer, auf die Maklerprovision, die mit 2 % des Kaufpreises der Modellimmobilie berücksichtigt wird, sowie Notar- und Eintragungsgebühren, welche mit 0,6 % des Kaufpreises in die Berechnungen eingehen.⁹¹⁰ Im Falle eines umsatzsteuerpflichtigen Mieters erfolgt die Vorsteuerrückerstattung auf die Investitionsausgabe in Periode t_0 ; in allen übrigen Perioden werden Umsatzsteuerausgaben und Vorsteuereinnahmen im vollständigen Finanzplan nicht separat dargestellt, sondern direkt saldiert.

Die Kapitalausstattung des Erwerbers löst einen Finanzierungsbedarf aus: Es wird im Vorsteuerfall eine fixe Kapitalstruktur mit einem Eigenkapitalanteil von 40 % und einem Fremdkapitalanteil von 60 % unterstellt. Für die steuerlichen Alternativfälle entspricht das für die Immobilieninvestition verfügbare Eigenkapital dem des Vorsteuerfalles in absoluter Höhe; das Fremdkapital variiert je nach Anschaffungsausgabe, deren Höhe steuersystembedingt ist. Das Fremdkapital wird über ein endfälliges Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer fünfjährigen Zinsbindungsfrist finanziert, wobei angenommen wird, dass die Zinsbindung mit verändertem Zinssatz⁹¹¹ um weitere 5 Jahre verlängert werden kann.⁹¹²

Zu Beginn der Periode t_1 setzt die Vermietungsphase ein, so dass kein Anfangsleerstand zu verzeichnen ist. Die Immobilie wird vollständig an einen Nutzer vermietet. Der Mietvertrag wird über 5 Jahre abgeschlossen, wobei eine fünfjährige Verlängerungsoption gewährt wird, und enthält eine Indexvereinba-

⁹⁰⁹ Da das niederländische Grunderwerbsteuergesetz bei neuerrichteten Gebäuden unterschiedliche Rechtsfolgen daran knüpft, ob von einem geschäftsmäßigen oder einem nicht geschäftsmäßigen Veräußerer erworben wird, war der Analyserahmen diesbezüglich zu konkretisieren. Hierzu siehe Kapitel 3.2.2.1.1. Aufgrund von Nutzungsart und Investitionsvolumen der Modellimmobilie wurde aus Plausibilitätsgründen eine geschäftsmäßige Veräußerung angenommen.

⁹¹⁰ Die schwedische Stempelsteuer i. H. v. 1 % des Nennbetrags eingetragener Grundpfandrechte ist damit abgegolten.

⁹¹¹ Zu den zugrundegelegten Kreditzinssätzen siehe Kapitel 4.3.4.

⁹¹² Die Möglichkeit zur Kredittilgung besteht damit nach 5 sowie nach 10 Jahren.

rung: Es erfolgt eine automatische Anpassung des Mietzinses an die Änderung des Lebenshaltungskostenindex,⁹¹³ sobald dieser sich um mindestens 10 % ändert. Der Mietzins ist als jährlicher Betrag zu entrichten. Zum Mieter bestehen keine gesellschaftsrechtlichen Beziehungen.⁹¹⁴ Die Bruttomieteinnahmen stellen ausschließlich das Entgelt für die Vermietung der Modellimmobilie, d. h. eine einfache Nutzungsüberlassung, dar; Tätigkeiten, die über das bei längerfristiger Vermietung übliche Maß hinausgehen, werden vom Vermieter nicht ausgeübt.⁹¹⁵

Die Erfolgslage der Modellimmobilie ergibt sich durch die finanziellen Ausgangsgrößen der Vermietungstätigkeit. Aufgrund des mehrperiodigen Betrachtungszeitraumes sind bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung der Modellimmobilie die zukünftigen Einnahmen- und Ausgabenreihen zu prognostizieren: Über den gesamten Zeithorizont werden gleichbleibende wirtschaftliche Verhältnisse angenommen; es erfolgt lediglich gemäß der mietvertraglichen Gestaltung eine Anpassung der Bruttomieteinnahmen sowie eine Inflationsbereinigung der Nettobewirtschaftungsausgaben, indem diese an die durchschnittliche Steigerungsrate der Lebenshaltungskosten angeglichen werden. Modernisierungsmaßnahmen, die steuerlich Modernisierungsaufwendungen darstellen, sind innerhalb des Untersuchungszeitraumes aufgrund des geringen Alters der Immobilie und kontinuierlicher Bestandspflege in Form regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen nicht geplant.

Am Ende des Betrachtungshorizontes erfolgt der Verkauf der Modellimmobilie zum Vielfachen des auf den Veräußerungszeitpunkt inflationierten nachhaltigen Rohertrags der Ausgangsperiode, wobei der gleiche Faktor, d. h. das Verhältnis von Verkehrswert zu nachhaltigem Rohertrag, wie in Periode t_0 verwandt wird: Der Veräußerungserlös beträgt für den Untersuchungshorizont t_5 23.809.001 EUR und für t_{10} entsprechend 26.158.455 EUR. Mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängende Kosten fallen annahmegemäß nicht an. Sofern die Möglich-

⁹¹³ Siehe Kapitel 4.3.4.

⁹¹⁴ Insbesondere aufgrund von Änderungen bei der Einordnung zu den Einkommensboxen bei wesentlicher Beteiligung in den Niederlanden. Siehe ausführlich Kapitel 3.2.3.3.2.

⁹¹⁵ Zur Problematik der sog. Sonderleistungen siehe z. B. Kapitel 3.1.3.3.4.

keit zur Umsatzsteueroption besteht, wird es zum Nutzen des Veräußernden ausgeübt.

4.3.2 Auswahl von Einflussfaktoren auf die Steuerbelastung und Beschreibung der zu quantifizierenden Alternativfälle

4.3.2.1 Vorbemerkung

Im Rahmen der quantitativen Analyse können nur gezielt ausgewählte, typische Alternativfälle, die auf dem im vorigen Abschnitt beschriebenen Immobilienmodell aufbauen, untersucht werden. Die Betrachtung beschränkt sich deshalb auf die Variation von Gestaltungsfaktoren, also derjenigen steuerlichen Einflussfaktoren, die sowohl für die Höhe der Steuerbelastung bedeutsam sind, als auch die herausgearbeiteten Rechtsnormenunterschiede klar aufzeigen und deren Ergebnisgehalt von den zugrundeliegenden Modell- und Rechnungsannahmen geringst möglich eingeschränkt wird: Neben der Basisvariation des Immobilienstandortes, vorgegeben durch die Auswahl der Vergleichsländer, werden die Steuerbelastungswirkungen bei veränderter rechtlicher Halteform der Immobilie, bei Vermietung mit und ohne Vorsteuerabzugsrecht sowie bei unterschiedlichen Veräußerungszeitpunkten untersucht.

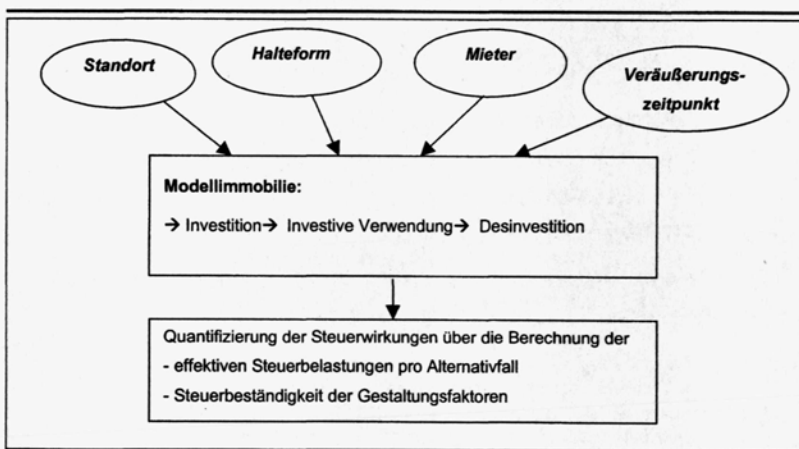


Abbildung 1: Gestaltungsfaktoren der quantitativen Analyse

4.3.2.2 Einfluss der rechtlichen Immobilien-Halteform

Zu untersuchen ist, in welchem Maße in den Vergleichsländern Steuerwirkungen in Abhängigkeit von verschiedenen Rechtsformen des Haltens von Immobilien auftreten. Für die Gegenüberstellung wurden drei Halteformen ausgewählt, die zum einen ihrer Grundstruktur nach im Bereich der investiven Immobilienverwendung typisch sowie andererseits für den Untersuchungszweck verhältnismäßig durchsichtig und überschaubar konstruiert sind.

Im ersten Variationsblock wird die Modellimmobilie von einer natürlichen Person erworben, die den Grundbesitz im Privatvermögen hält.

Der zweite und dritte Variationsblock umfasst die „Grundformen“ von Personenunternehmen⁹¹⁶ und Kapitalgesellschaften am Beispiel eines Ein-Mann-Unternehmens: Einerseits erwirbt ein Einzelunternehmer, dessen Kerngeschäft eine gewerbliche Tätigkeit beinhaltet, die Modellimmobilie und ordnet sie seinem Betriebsvermögen zu; andererseits erfolgt die Anschaffung durch eine Ein-Mann-GmbH,⁹¹⁷ die ausschließlich eigenen Grundbesitz und Kapitalvermögen verwaltet. Hierbei wird unterstellt, dass der Unternehmer seine Gesellschaftsanteile, d. h. die hundertprozentige Beteiligung an der GmbH, im Privatvermögen hält.

4.3.2.3 Einfluss des Vorsteuerabzugsrechtes

In erster Linie um die steuerlichen Folgen der Gewährung des vermierterseitigen Vorsteuerabzugsrechtes aufzuzeigen, aber auch gleichzeitig um die Wirkungen der durch die 6. EG-Mehrwertsteuerrichtlinie diesbezüglich eingeräumten Wahlrechte der Mitgliedstaaten zu verdeutlichen, werden in weiteren, auf den drei Variationsblöcken des vorigen Abschnittes aufbauenden Alternativfällen verschiedene Mietertypen betrachtet.

⁹¹⁶ Dazu zählen Einzelunternehmen und Personengesellschaften.

⁹¹⁷ Aus Vereinfachungsgründen wird die deutsche Abkürzung für die Bezeichnung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung gewählt; in allen Vergleichsländern existiert eine den Untersuchungserfordernissen entsprechende Rechtsform, siehe hierzu für die Niederlande

Die ausgewählten Mietertypen unterscheiden sich hinsichtlich einer markanten Frage: Schließen die Umsätze, für die die Mieter das Büroobjekt verwenden, den Vorsteuerabzug des Vermieters ein oder aus? Entsprechend werden also ein umsatzsteuerpflichtiger Mieter und ein Mieter, dessen Umsätze umsatzsteuerbefreit sind,⁹¹⁸ in die Analyse einbezogen. Bei ersterem wird angenommen, dass dieser, aufgrund seines Vorsteuerabzugsrechts, bereit ist, den vereinbarten Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen.

Daneben soll über den zehnjährigen Betrachtungshorizont ein Mieterwechsel am Ende von Periode t_5 zu Beginn von Periode t_6 mittels zwei weiterer Variationen untersucht werden. Es wird unterstellt, dass der erste Mieter in Periode t_5 seine Mietverlängerungsoption nicht ausübt.

Der erste Fall betrachtet den Wechsel eines umsatzsteuerpflichtigen Mieters mit einem Mieter, der abzugsschädliche Umsätze ausübt; der zweite Fall die umgekehrte Situation. Der neu abzuschließende Mietvertrag gleicht dem des ersten Mieters; damit entspricht der vom neuen Mieter zu zahlende Mietzins dem fortgeschriebenen des Altmieters. Eine Minderung der Miete durch Vertragsverhandlungen kann ausgeschlossen werden, da die Marktmiete infolge der zugrundegelegten Indexierung des Mietzinses, d. h. der nachträglichen Anpassung an den Index, ohnedies höher als der vereinbarte Mietzins ist.⁹¹⁹

4.3.2.4 Einfluss des Veräußerungszeitpunktes

Über die Variation des Zeitpunktes der Immobilienveräußerung sollen die Steuerwirkungen länderspezifischer Formen der Veräußerungsgewinnbesteuerung

Kapitel 3.2.3.4, für Großbritannien Kapitel 3.3.3.4, für Schweden Kapitel 3.4.3.5 und für Kroatien Kapitel 3.5.3.3.

⁹¹⁸ Gem. Art. 13 Teil B 6. RLEWG sind z. B. die Umsätze von Versicherungsgesellschaften von der Umsatzsteuer befreit, ohne dass den Mitgliedstaaten das Recht eingeräumt wird, diesen Gesellschaften die Umsatzsteueroption zu gewähren, Art. 13 Teil C 6. RLEWG.

⁹¹⁹ Unter der Annahme, dass sich die Marktmiete entsprechend der jährlichen Änderungsrate des Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte entwickelt.

aufgezeigt werden. Hierbei genügt es, zwei Varianten zu betrachten:⁹²⁰ Der Eigentümer der Liegenschaft, d. h. je nach Alternativfall entweder die Privatperson, der Einzelunternehmer oder die GmbH, verkauft das Büroobjekt fallweise am Ende der Periode t_5 ⁹²¹ bzw. am Ende der Periode t_{10} .

Mit der Festlegung des Veräußerungszeitpunktes wird die Länge des Betrachtungshorizontes der vorliegenden Untersuchung bestimmt. Bis auf die Variation „Mieterwechsel“ werden alle zu analysierenden Alternativfälle sowohl über 5 Perioden als auch über 10 Perioden berechnet, wobei t_0 als Anschaffungszeitpunkt der Modellimmobilie nicht einbezogen ist. Die Alternativfälle, bei denen zu Beginn von t_5 ein neuer Nutzer das Objekt mietet, werden dementsprechend lediglich über den zehnperiodigen Zeithorizont untersucht.

4.3.2.5 Zusammenfassende Übersicht der Alternativfälle

Werden die verschiedenen, in den vorigen Abschnitten vorgestellten Ausprägungen der einzelnen Gestaltungsfaktoren miteinander kombiniert, ergeben sich 18 mittels vollständigem Finanzplan und integrierter Veranlagungssimulation zu analysierende Alternativfälle pro Untersuchungsland. Diese werden zur Veranschaulichung in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

⁹²⁰ Siehe Kapitel 5.2.1.2.

⁹²¹ Andere Aktivitäten des Steuerpflichtigen führen nicht dazu, das gewerblicher Grundstücks-handel anzunehmen wäre.

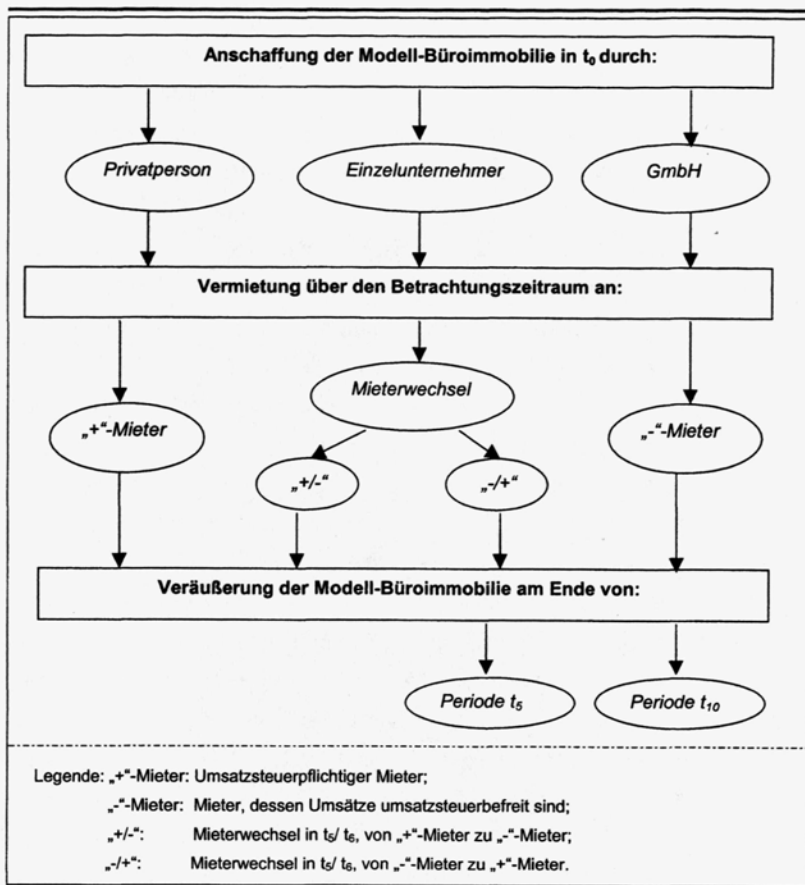


Abbildung 2: Alternativfälle der quantitativen Analyse

4.3.3 Weitere Modell- und Rechnungsprämissen

Um den quantitativen zwischenstaatlichen Steuerbelastungsvergleich durchführen zu können, die formale Gestaltung zu optimieren und die Untersuchung von peripheren Einflüssen zu befreien, stützt sich die Analyse, neben den durch das Immobilienmodell gesetzten Prämissen, auf die folgenden, teilweise länderspe-

zifischen Annahmen:⁹²²

- Allen steuerlichen Berechnungen mit Ausnahme Kroatiens⁹²³ liegt der Rechtsstand zum 1.1.2001 zugrunde. Diese Steuerrechtsnormen werden über den gesamten Betrachtungszeitraum als konstant angenommen.
- Es werden nur die Steuerrechtssetzungen in der Veranlagungssimulation zugrundegelegt, die in den einzelnen Ländern allgemein Anwendung finden. Zeitlich befristete, branchenspezifische Steuervorschriften, mittelstands- oder regionalpolitisch bzw. zur Stärkung von Forschung und Entwicklung bedingte steuerliche Fördermaßnahmen werden in die analytische Betrachtung nicht einbezogen.
- Bei den betrachteten Rechtsformen handelt es sich um bereits errichtete Unternehmen mit laufender Geschäftstätigkeit auch über den Betrachtungszeitraum von 10 Jahren hinaus. Somit sind steuerliche Folgen im Rahmen von Gründung, Umwandlung, Liquidation oder Veräußerung des Unternehmens nicht in die Analyse eingeschlossen.
- Unabhängig von der rechtlichen Halteform der Immobilie wird beim Investor langfristiges Vermögensstreben vorausgesetzt, das sich im Kriterium der Endvermögensmaximierung konkretisiert. Dementsprechend sind über den Betrachtungszeitraum keine Entnahmen zu berücksichtigen; die vorhandene Liquidität wird erst am Ende des Betrachtungszeitraumes an den Kapitalgeber ausgekehrt. Für die Rechtsform der Kapitalgesellschaft wird daran anknüpfend angenommen, dass die von der Kapitalgesellschaft erwirtschafteten Gewinne und die entsprechenden Gewinnausschüttungen an den Anteilseigner im selben Jahr, d. h. am Ende von Periode t_5 bzw. t_{10} , der Besteuerung unterliegen.
- Die steuerpflichtige Person ist im jeweils betrachteten Steuersystem unbeschränkt steuerpflichtig. Zur Erfassung der Steuerbelastungswirkungen bezüglich der steuerpflichtigen, natürlichen Person wird davon aus-

⁹²² Vgl. zu den zentralen Annahmen für die Erfassung von Steuern im Investitionsmodell z. B. Mellwig, Investition, S. 49 - 51; ders., Sensitivitätsanalyse, S. 23 f.; Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, S. 46 - 48; Grob, Investitionsrechnung, S. 33 - 35; teilweise Schulte/ Alendorff/ Ropeter, Immobilieninvestition, S. 530 f.

⁹²³ Für Kroatien liegt der Rechtsstand zum 31.12.2000 zugrunde. Siehe ausführlich Kapitel 3.5.1.

gegangen, dass diese sowohl ledig als auch kinderlos ist und alle im Rahmen der Einkommensteuer gewährten Freibeträge bereits durch andere Einkünfte ausgeschöpft sind. Rundungsvorschriften bei der Ermittlung der Steuerzahlungen sind aufgrund der Partialbetrachtung nicht zu berücksichtigen.

- Bezüglich des zugrundezulegenden Einkommensteuer-/ Körperschaftsteuer-/ Gewinnsteuersatzes des Steuerpflichtigen wird für die Berechnungen jeweils der maximale (Grenz-) Steuersatz herangezogen.⁹²⁴ Die Ertragsteuersätze sind somit unabhängig von der Gewinnhöhe aus dem Immobilienengagement.
- Weiterhin beruhen die Berechnungen auf der Annahme, dass alle Ein- und Auszahlungen, eingeschlossen die Investitionsauszahlung, am Ende der jeweiligen Periode, wobei alle Teilperioden Jahre darstellen, anfallen. Für die Steuern gilt also das Jahresende als Entstehungs- und Zahlungszeitpunkt. Damit werden Zins- und Liquiditätseffekte resultierend aus Vorauszahlungen und veranlagungsbedingten Steuernachzahlungen, Steuerrückzahlungen bei Berichtigung des Vorsteuerabzugs bzw. Steuererstattungen vernachlässigt. Obwohl die Anschaffung der Immobilie in t_0 erfolgt, d. h. eine logische Sekunde vor dem Wechsel zu Periode t_1 , erfolgt die Gebäudeabschreibung beginnend ab t_1 , d. h. aus Vereinfachungsgründen und zum Zwecke der Periodisierung für ganze Wirtschaftsjahre.
- Liquide Mittel können in unbegrenzter Höhe kurzfristig am Kapitalmarkt angelegt und jederzeit aufgelöst bzw. in Form von Darlehen aufgenommen werden. Zinserträge und -aufwendungen fließen in die Steuerberechnungen der jeweiligen Periode ein.
- Sofern ein steuerlicher Verlust in einer Periode entsteht, wird unterstellt, dass dieser durch Gewinne des Steuerpflichtigen bzw. des Unternehmens aus anderen wirtschaftlichen Aktivitäten sofort ausgeglichen wird. Die Steuerwirkungen von Verlustrückträgen bzw. -vorträgen werden in

⁹²⁴ So auch Schulte, Investition, S. 139; Mellwig, Steuern, S. 41, mit Begründung.

der quantitativen Analyse somit nicht einbezogen.⁹²⁵

- Wahlrechte zur Bildung steuerfreier offener Rücklagen im Zusammenhang mit Veräußerungsgewinnen werden nicht genutzt, da deren steuerliche Wirkungen über den Betrachtungszeitraum hinausreichen. Gleichfalls werden Rückstellungen insbesondere für Instandhaltungsmaßnahmen nicht in die quantitative Analyse einbezogen. Damit werden Steuerstundungseffekte bei der modellhaften Untersuchung ausgeklammert.⁹²⁶
- Bezüglich der Gebäudeabschreibung wird angenommen, dass alle Gebäudeteile in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang zum Gebäude stehen. Eigenständige Wirtschaftsgüter wie Büroeinrichtungen sind nicht Bestandteil des Mietvertrages.
- Mit Ausnahme der Niederlande werden die Sozialabgaben, als gewichtige parafiskalische Abgabe,⁹²⁷ in den Vergleichsländern separat von der Einkommensteuer erhoben. In den Niederlanden sind in den beiden unteren Stufen des Einkommensteuertarifs die Sozialversicherungsbeiträge integriert.⁹²⁸ Da jedoch die einkommensteuerlichen Berechnungen annahmegemäß auf den länderspezifischen Höchststeuersätzen basieren, bleiben die Sozialabgaben bei der Steuerbelastungsermittlung außer Betracht.
- Die Modellimmobilie ist in den neben Deutschland⁹²⁹ betrachteten Untersuchungsländern jeweils an einem vergleichbaren Standort, d. h. in einer Großstadt mit mehr als 250.000 Einwohnern, angesiedelt.
- Die von der DID zur Verfügung gestellten Daten sind bezüglich der Gebäudeanschaffungskosten in einem zu hohen Maße aggregiert, so dass eine Aufschlüsselung dieser Position, insbesondere der separate Ausweis der technischen Anlagen an den Gebäudeanschaffungskosten, er-

⁹²⁵ Die vergleichende Betrachtung erfolgt im Rahmen der Beurteilung der Untersuchungsergebnisse basierend auf den Ergebnissen der qualitativen Analyse.

⁹²⁶ Siehe Fn. 925.

⁹²⁷ Siehe Kapitel 2.1.2, Fn. 45.

⁹²⁸ Siehe ausführlich Kapitel 3.2.3.3.2.

⁹²⁹ Für Deutschland wird davon ausgegangen, dass der Immobilienstandort in den alten Bundesländern liegt. Zu treffen ist diese Annahme bezüglich der Einheitswertermittlung im Rahmen der Grundsteuerberechnungen.

forderlich ist. Nach Auswertung statistischen Datenmaterials⁹³⁰ wird der Anteil der Kosten der technischen Anlagen auf 17 % der Gebäudeanschaffungskosten geschätzt.

Die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige, natürliche Person unterliegt der Kirchensteuer: Einkommen- und Kirchensteuer sowie Solidaritätszuschlag werden in einem kombinierten Steuersatz zusammengefasst, wobei die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe unter der Annahme berücksichtigt wird, dass die Kirchensteuer im Jahr ihrer Entstehung vom Einkommen abgezogen wird.⁹³¹ Des weiteren wird bei einem Immobilienengagement in Deutschland angenommen, das die Grunderwerbsteuer kaufvertraglich dem Erwerber auferlegt wird.

4.3.4 Gesamtwirtschaftliche Basisdaten

Als gesamtwirtschaftliche Daten fließen in die quantitative Analyse Angaben über die Preisentwicklung, Guthaben- und Kreditzinssätze sowie Wechselkurse ein.

Für die Anfangsperiode t_1 wird eine länderidentische Preissteigerungsrate von 1,9 % p. a. unterstellt, die der jährlichen Änderungsrate des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für das Jahr 2000 entspricht.⁹³² Die Änderungsraten der Folgeperioden basieren auf der in Periode t_1

⁹³⁰ Das Baukosteninformationszentrum der deutschen Architektenkammern ermittelte über einen Durchschnitt von 37 deutschen Büroobjekten mittleren Standards, ab Baujahr 1984, einen Anteil von 23 % der technischen Anlagen an den Kosten des Bauwerks (gem. DIN 276 (1993), Kostengruppe 300 + 400). Vgl. hierzu Baukosteninformationszentrum der deutschen Architektenkammern, Baukostenmittelwerte. Nach Berechnungen anhand der Kostendaten von Hochbaumaßnahmen der Länder über einen Durchschnitt von 131 Verwaltungsgebäuden mit normaler technischer Ausstattung, ebenfalls in Deutschland gelegen und ab Baujahr 1984, ergibt sich ein Anteil für technische Anlagen an den Bauwerkskosten von 21 %. Vgl. hierzu Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg, Zentralstelle für Bedarfsbemessung und wirtschaftliches Bauen, LAG-Datenbank, S. 2 - 5, 10 f., 77 f., 82, 97 sowie eigene Berechnungen. Da der Anteil der technischen Anlagen an den Gebäudeanschaffungskosten gesucht ist, sind die Prozentangaben zunächst auf die Gesamtbaukosten (ca. 123 % der Kosten des Bauwerks) und im Anschluss auf die Gebäudeanschaffungskosten zu beziehen, so dass sich ein Anteil von ca. 17 % ergibt.

⁹³¹ Vgl. Schneeloch, Besteuerung, S. 12 - 16.

⁹³² Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 1/2001, S. 65*.

zugrundegelegten Preissteigerungsrate über deren kontinuierliche Fortschreibung.^{933, 934, 935}

Die Reinvestition der freien Mittel erfolgt zu einem Zinssatz von 5,3 % p. a.⁹³⁶ in börsennotierte Bundeswertpapiere mit einer Restlaufzeit von 10 Jahren. Als weiterer exogener Parameter sind die Kreditzinssätze festzulegen. Innerhalb des Zinsbindungszeitraumes wird der Zinssatz von 6,4 % p. a. angenommen, entsprechend der durchschnittlichen Effektivverzinsung von fünfjährigen Hypothekarkrediten auf Wohnbaugrundstücke im Jahr 2000.⁹³⁷ Für die Kreditzinsen der Anschlussfinanzierung wird ein Prozentsatz von 6,7 % p. a. unterstellt, wobei auf die durchschnittliche Effektivverzinsung von zehnjährigen Hypothekarkrediten auf Wohnbaugrundstücke für das Jahr 2000 zurückgegriffen wird.⁹³⁸

Die monetären Größen werden in der Geldeinheit Euro dargestellt. Sofern Währungsumrechnungen erforderlich sind, erfolgen diese zum durchschnittlichen Wechselkurs des Monats Januar 2001 lt. Angaben der deutschen Bundesbank.⁹³⁹

⁹³³ Die volle Preissteigerungsrate für die Periode t_n beträgt $(1 + p)^n$ mit p = Preissteigerungsrate für die Periode t_1 .

⁹³⁴ Großbritannien wies im Ländervergleich die niedrigste jährliche Inflationsrate mit 0,9 % (12/2000) auf, gefolgt von Schweden mit 1,3 %, Deutschland mit 1,9 % und den Niederlanden mit 2,9 %, wobei es sich bei der letzten Angabe um eine vorläufige handelt. Vgl. hierzu Eurostat, Statistik, S. 4 f. In Kroatien betrug die durchschnittliche Änderungsrate des Lebenshaltungskostenindex für das Jahr 2000 5,3 %. Vgl. hierzu Croatian National Bank, Bulletin, S. 11.

⁹³⁵ Die für Kroatien zu berechnenden Schutzzinsen auf das investierte Eigenkapital werden an die allgemeine Preissteigerungsrate gekoppelt.

⁹³⁶ Der Zinssatz entspricht der durchschnittlichen Umlaufrendite börsennotierter Bundeswertpapiere mit einer Restlaufzeit über 9 bis 10 Jahre für das Jahr 2000. Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 1/2001, S. 51*.

⁹³⁷ Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 2/2001, S. 45* sowie eigene Berechnungen. Eine Statistik über Gewerbegrundstücke wird von der deutschen Bundesbank nicht veröffentlicht, so dass auf die Hypothekarkredite auf Wohnbaugrundstücke zurückgegriffen wurde. Im Vergleich, derselben Quelle entnommen, beträgt die durchschnittliche Effektivverzinsung langfristiger Festzinskredite an Unternehmen und Selbständige von 1 Mio. DM bis unter 10 Mio. DM im Jahr 2000 6,9 % p. a.

⁹³⁸ Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 2/2001, S. 45* sowie eigene Berechnungen.

⁹³⁹ Siehe für Großbritannien Kapitel 3.3.2.1, Fn. 506; für Schweden Kapitel 3.4.2.2, Fn. 637; für Kroatien Kapitel 3.5.3.2.1, Fn. 762.

4.4 Berechnungen und Ergebnisse

4.4.1 Übersicht

Nach Eingabe des erforderlichen Datenmaterials werden mittels eines EDV-gestützten⁹⁴⁰ vollständigen Finanzplans, parallel zu den Steuerberechnungen für jeden länderspezifischen Alternativfall, eine Liquiditäts-, Erfolgs- und Bestandsrechnung durchgeführt: Unter Berücksichtigung bestehender Steuerartenabhängigkeiten werden für die einzelnen Perioden die steuerlichen Bemessungsgrundlagen inklusive der Restbuchwerte, die Steuerzahlungen untergliedert nach Steuerarten, die vorhandene Liquidität sowie Kredit- und Guthabenstände ermittelt. Am Ende des fünf- bzw. zehnperiodigen Betrachtungszeitraums wird die finanzielle Zielgröße, das Endvermögen nach Steuern, berechnet und gleichzeitig in die VOFI-Eigenkapitalrendite transformiert. Durch Einbezug der Ergebnisse des Vorsteuerfalls können im Anschluss die effektive Steuerbelastung, deren Zusammensetzung, insbesondere nach Primärwirkungen der einzelnen Steuerarten, und die effektiven Steuerbelastungsquoten jedes Alternativfalles ausgegeben werden.⁹⁴¹

Dem Vorsteuerfall liegen die gleichen ökonomischen Ausgangsdaten wie den zu analysierenden Alternativfällen zugrunde;⁹⁴² das Immobilienengagement löst jedoch keinerlei Steuerzahlungen aus. Die Ergebnisse des VOFI ohne Steuern⁹⁴³ sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Veräußerungszeitpunkt	Endvermögen	VOFI-EK-Rendite
Vorsteuerfall	t_5	13.911.018 EUR	8,94 %
	t_{10}	21.613.488 EUR	9,08 %

Tabelle 19: Ergebnisse der Berechnungen für den Vorsteuerfall

⁹⁴⁰ Die Berechnungsschemata wurden mit Hilfe des Tabellenkalkulationsprogrammes Excel 2000 erstellt.

⁹⁴¹ Zur Berechnung siehe ausführlich Kapitel 4.2.1, insbesondere Tabelle 17.

⁹⁴² Zum Vorsteuerfall siehe ausführlich Kapitel 4.2.1.

⁹⁴³ Zur Ermittlung der Endvermögen für den Vorsteuerfall siehe Anhang, S. 308 f.

Der Investor der Modellimmobilie erzielt, bezogen auf seinen Eigenkapitaleinsatz von 40 % der Anschaffungsauszahlung⁹⁴⁴ in Periode t_0 , was einem absoluten Betrag von 9.064.837 EUR entspricht, eine Rentabilität von 8,94 % p. a. bei einer Veräußerung am Ende von t_5 bzw. eine Eigenkapitalverzinsung von 9,08 % p. a., sofern die Immobilie erst am Ende von t_{10} verkauft wird.

Nachdem für alle Alternativfälle auf der jeweiligen Länderebene die finanzplan-gestützten Berechnungen durchgeführt wurden, kann eine Aufstellung der wäh-rend der Betrachtungszeiträume angefallenen Steuerarten in Abhängigkeit von der Halteform der Immobilie Tabelle 20 entnommen werden.

In den anschließenden Abschnitten werden die durch die einzelnen Alternativ-fälle ausgelösten Steuerwirkungen pro Vergleichsland vorgestellt und diskutiert.

⁹⁴⁴ Die Anschaffungsauszahlung setzt sich aus dem Kaufpreis der Immobilie und den Anschaffungsnebenkosten Maklerprovision sowie Notar- und Eintragungsgebühren zusammen.

	Privatperson	Einzelunternehmer	GmbH/ Anteilseigner
Deutschland	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Grundsteuer 4. Einkommensteuer 5. Kirchensteuer 6. Solidaritätszuschlag	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Grundsteuer 4. Gewerbesteuer 5. Einkommensteuer 6. Kirchensteuer 7. Solidaritätszuschlag	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Grundsteuer 4. Körperschaftsteuer 5. Solidaritätszuschlag ----- 1. Einkommensteuer 2. Kirchensteuer 3. Solidaritätszuschlag
Niederlande	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Grundsteuer 4. Einkommensteuer	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Grundsteuer 4. Einkommensteuer	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Grundsteuer 4. Körperschaftsteuer ----- 1. Einkommensteuer
Großbritannien	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Einkommensteuer	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Einkommensteuer	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Körperschaftsteuer ----- 1. Einkommensteuer
Schweden	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Vermögensteuer 4. Grundsteuer 5. Einkommensteuer	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Vermögensteuer 4. Grundsteuer 5. Einkommensteuer	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Grundsteuer 4. Körperschaftsteuer ----- 1. Einkommensteuer 2. Vermögensteuer ⁹⁴⁵
Kroatien	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Gewinnsteuer	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Gewinnsteuer	1. Grunderwerbsteuer 2. ggf. Umsatzsteuer 3. Gewinnsteuer

Tabelle 20: Durch die betrachteten Alternativfälle in den Vergleichsländern ausgelöste Steuern

⁹⁴⁵ Die Vermögensteuer auf die Gewinnanteile der Gesellschafter wird jedoch erst im folgenden Veranlagungsjahr erhoben und fließt deshalb in die Berechnungen nicht mehr mit ein.

4.4.2 Alternativfallabhängige Steuerwirkungen in Deutschland

In Deutschland lösen die 18 Alternativfälle unterschiedlich hohe effektive Steuerbelastungen aus. In der nachfolgenden Tabelle sind, nach Gestaltungsfaktoren sortiert, das Endvermögen nach Steuern, die VOFI-Eigenkapitalrendite nach Steuern, die effektive Steuerbelastung sowie zum einen die effektive Steuerbelastungsquote_{EV} und zum anderen die effektive Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK-R} pro Alternativfall aufgelistet:⁹⁴⁶

Gestaltungsfaktoren				EV _{nach Steuern} in EUR	VOFI-EK- Rendite in %	Effektive Steuer- belastung in EUR	q _{EV} in %	q _{VOFI-EK-R} in %
A L T E R N A T I V F Ä L L E	Privatperson	"+-Mieter	t ₅	10.657.588	3,29	3.253.430	23,39	63,20
			t ₁₀	16.454.379	6,14	5.159.109	23,87	32,34
		"-Mieter	t ₅	8.087.078	-2,26	5.823.940	41,87	125,24
			t ₁₀	11.564.260	2,47	10.049.228	46,50	72,85
		"+/-"	t ₁₀	15.357.916	5,41	6.255.572	28,94	40,38
	Einzel- unternehmer	"+-Mieter	t ₅	10.581.125	3,14	3.329.893	23,94	64,86
			t ₁₀	13.813.795	4,30	7.799.693	36,09	52,61
		"-Mieter	t ₅	8.012.959	-2,44	5.898.059	42,40	127,26
			t ₁₀	10.247.864	1,23	11.365.624	52,59	86,41
		"+/-"	t ₁₀	12.454.960	3,23	9.158.528	42,37	64,45
	GmbH	"+-Mieter	t ₅	10.851.422	3,66	3.059.596	21,99	59,02
			t ₁₀	14.560.901	4,85	7.052.587	32,63	46,55
		"-Mieter	t ₅	7.737.490	-3,12	6.173.528	44,38	134,86
			t ₁₀	10.791.556	1,76	10.821.932	50,07	80,63
		"+/-"	t ₁₀	13.380.467	3,97	8.233.021	38,09	56,27
		"-/+"	t ₁₀	11.971.990	2,82	9.641.498	44,61	68,93

Tabelle 21: Ergebnisse der Belastungsrechnungen in Deutschland

⁹⁴⁶ Zur Definition der verwendeten Rechengrößen siehe Kapitel 4.2.1, Tabelle 17.

Die den in der vorstehenden Übersicht kursiv hervorgehobenen Zahlen zugrundeliegenden Alternativfälle⁹⁴⁷ bilden bezüglich der effektiven Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK-R} die Extremwerte ab.

Die unter Nachsteuerrendite-Gesichtspunkten günstigste Variante stellt die Zuordnung der Immobilie zum Privatvermögen eines deutschen Investors, die damit verbundene Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung an einen umsatzsteuerpflichtigen Mieter über den gesamten Betrachtungszeitraum bei Veräußerung nach 10 Jahren dar: Das in Periode t_0 zum Erwerb der Modellimmobilie eingesetzte Eigenkapital wird jährlich mit 6,14 % nach Steuern verzinst. Im Vergleich zum Vorsteuerfall wird durch die Besteuerung eine absolute Endvermögensänderung i. H. v. 5.159.109 EUR ausgelöst. Bezogen auf die VOFI-Eigenkapitalrendite vor Steuern werden von dieser 32,34 % steuersystembedingt pro Periode aufgezehrt.

Erfolgt dagegen der Erwerb in der Rechtsform einer GmbH, die Vermietung des Modellobjektes an einen Mieter mit abzugsschädlichen Umsätzen sowie eine Veräußerung bereits nach 5 Jahren, erzielt der Investor das unvorteilhafteste Ergebnis: Sein Eigenkapital wird i. H. v. 1.327.347 EUR aufgebraucht; die VOFI-Eigenkapitalrendite nach Steuern ist folglich negativ; die effektive Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK-R} beträgt 134,86 %.

Die Bandbreite der effektiven Steuerbelastungen der 6 Alternativfälle, deren Betrachtungszeitraum 5 Perioden umfasst, reicht von 3.059.596 EUR bis 6.173.528 EUR. Die Steuerbelastungsabweichung des Alternativfalles mit der höchsten steuerinduzierten Last und dem mit der niedrigsten wird unter Zuhilfenahme der effektiven Steuerbelastungsquote_{EV} berechnet und beträgt 22,39 %-Punkte: Der am geringsten belastete Alternativfall trägt damit lediglich ca. 50 % der Steuerbelastung des Höchstfalles. Der Schwankungsbereich der effektiven Steuerbelastungen der übrigen 12 Alternativfälle mit einem Veräußerungszeitpunkt am Ende von Periode t_{10} liegt zwischen 5.159.109 EUR und 11.365.624 EUR. Die Steuerbelastungsabweichung entsprechend der effektiven Steuerbe-

⁹⁴⁷ Zur Ermittlung des Endvermögens dieser Alternativfälle siehe Anhang, S. 310 - 312.

lastungsquote_{EV} beträgt 28,72 %-Punkte: Der am geringsten belastete Alternativfall trägt, ähnlich wie für den fünfperiodigen Zeithorizont, rd. 45,4 % der Steuerbelastung des am höchsten belasteten Alternativfalls. Werden die effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} aller Alternativfälle in einem Punktdiagramm abgetragen, ergibt sich folgendes „ungeordnetes“ Bild, dass die herrschende relative Steuerunbeständigkeit der Gestaltungsfaktoren visualisiert.⁹⁴⁸

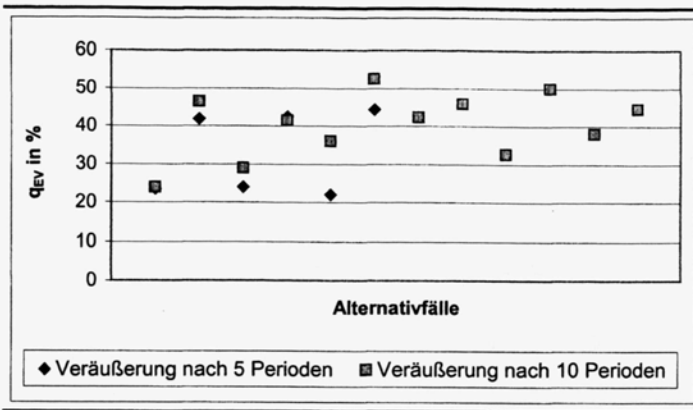


Abbildung 3: Streuung der effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} der Alternativenfälle in Deutschland⁹⁴⁹

Die Tabelle 21 zu entnehmenden effektiven Steuerbelastungen setzen sich aus den Zahlungen der einzelnen angefallenen Steuerarten sowie den daraus resultierenden Veränderungen von Soll- und Habenzinszahlungen zusammen:

Aufgrund unterschiedlich hoher Anschaffungsauszahlungen, bedingt durch die Qualität der Umsätze des Mieters in Periode t_1 , variiert das Eigenkapital-Fremdkapital-Verhältnis bei konstantem absoluten Eigenkapitalbetrag: Führt der Mieter umsatzsteuerpflichtige Umsätze aus, so dass der Investor zur Umsatzsteuer optieren kann, beträgt der Eigenkapitalanteil 38,48 %; im umgekehrten Fall sinkt der Eigenkapitalanteil von 40 % im Vorsteuerfall auf 33,38 %. Die Zu-

⁹⁴⁸ Ein vergleichsweise geordnetes Bild weist Schweden auf, siehe hierzu Kapitel 4.4.5, Abbildung 6.

nahme des Verschuldungsgrades löst einen Anstieg der langfristigen Zinsaufwendungen pro Periode aus.

Die durch die Immobilieninvestition verursachte Grunderwerbsteuerzahlung wird durch die Variation der Modellvariablen nicht beeinflusst. Da der Erwerb annahmegemäß zuzüglich Umsatzsteuer erfolgt, fließt diese in die Berechnungen der Grunderwerbsteuer ein. Die Höhe der Grunderwerbsteuerzahlung kann Tabelle 22 entnommen werden.

Aufgrund identischer Grundsteuerzahlungsreihen ist die Summe der Grundsteuerzahlungen für alle Alternativfälle, deren Betrachtungszeitraum in Periode t_5 bzw. t_{10} enden, gleich hoch.⁹⁵⁰

	Pro Alternativfall
Grunderwerbsteuer in t_0	896.765 EUR
Grundsteuer: t_1 bis t_{10}	80.440 EUR

Tabelle 22: Grunderwerb- und Grundsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Deutschland

Gewerbsteuerpflichtig sind sowohl der Einzelunternehmer, der annahmegemäß Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt, und die GmbH, die Kraft ihrer Rechtsform gewerblich tätig ist. Aufgrund der erweiterten Kürzung ist die Gewerbesteuerbelastung der GmbH jedoch im Ergebnis gleich null. Der Einzelunternehmer hat dagegen, nach Hinzurechnung der Hälfte der langfristigen Kreditverbindlichkeiten und nach Kürzung um 1,2 % des Einheitswertes der zu seinem Betriebsvermögen zählenden Büroimmobilie vom Gewinn aus Gewerbebetrieb, als Gewerbeertrag zu versteuern.⁹⁵¹ Die Gewerbesteuerbelastung wird

⁹⁴⁹ Die Alternativfälle sind auf der Abszisse entsprechend ihrer Reihenfolge aus Tabelle 21 pro Veräußerungszeitpunkt abgetragen.

⁹⁵⁰ Der Einheitswert i. H. v. 4.996.300 EUR als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wurde gem. §§ 79, 80 BewG mittels eines Ertragswertverfahrens nach den Wertverhältnissen von 1964 berechnet. Eine Bewertung mittels Sachwertverfahren wurde in Ermangelung konkreter spezifischer Immobiliendaten nicht durchgeführt. Zur Ermittlung des Einheitswertes siehe auch Kapitel 3.1.3.1.

⁹⁵¹ Bei der Gewerbesteuerberechnung wurde ein Hebesatz von 450 % zugrundegelegt entsprechend Kapitel 3.1.3.5, Fn. 305.

durchschnittlich über alle Alternativfälle lediglich zur Hälfte über die Ermäßigung der Einkommensteuer durch die pauschalierte Anrechnung der Gewerbesteuer kompensiert und führt damit also zu einer Mehrbelastung gegenüber den Halteformen Einzelperson und GmbH.

Bezüglich der umsatzsteuerlichen Wirkungen lassen sich grundsätzlich zwei Fallgruppen bilden: Unabhängig von Halteform und Haltedauer der Büroimmobilie hat die Umsatzsteuer für 6 Alternativfälle - und zwar für die, in denen der Vermieter zur Umsatzsteuer optieren kann - den Charakter eines durchlaufenden Postens. Bei den übrigen Alternativfällen verursacht die Umsatzbesteuerung Auszahlungen, da dem Investor über den gesamten bzw. über den hälftigen Betrachtungshorizont aufgrund mangelnder umsatzsteuerpflichtiger Umsätze durch den Mieter das Optionsrecht nicht gewährt wird: Für 6 Alternativfälle fallen Umsatzsteuerauszahlungen an: In Periode t_0 auf den durch den Kauf des Objektes ausgelösten Umsatz und in den Folgeperioden in Höhe des Umsatzsteueranteils der laufenden Kosten.

	"-"-Mieter, t_5	"-"-Mieter, t_{10}	"+/-"-Mieterwechsel, t_{10}	"-/+"-Mieterwechsel, t_{10}
Summe der Umsatzsteuerzahlungen in EUR	3.716.565	3.849.142	1.930.525	1.918.617

Tabelle 23: Umsatzsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Deutschland⁹⁵²

Die Alternativfälle, die durch den Wechsel von umsatzsteuerpflichtigem mit umsatzsteuerfreiem Mieter charakterisiert sind, werden ab Periode t_5 umsatzsteuerlich belastet: Pro Periode erfolgt eine Auszahlung in Höhe eines Zehntels der auf die Anschaffungskosten der Immobilie entfallenden Vorsteuerbeträge,⁹⁵³ die je nach Halteform als Werbungskosten oder Betriebsausgaben vom Ergebnis vor Steuern abzuziehen sind und damit über die Senkung der Ertragsteuer wiederum einen gegenläufigen Effekt bewirken; des weiteren nehmen die laufen-

⁹⁵² Die unterschiedlich hohe Umsatzsteuerzahlung in den beiden letzten Spalten resultiert aus der jährlichen Inflationsbereinigung der laufenden Kosten.

⁹⁵³ Die nun zeitanteilig dem Finanzamt zurückzuerstattenden Vorsteuerbeträge wurden in Periode t_0 vom Finanzamt erstattet.

den Kosten in Höhe des Umsatzsteueranteils zu. Umgekehrt erfolgt für die Alternativfälle mit einem Wechsel von umsatzsteuerfreiem Mieter zu umsatzsteuerpflichtigem Mieter eine Umsatzsteuerbelastung in den Anfangsperioden und eine -entlastung in den Perioden t_6 bis t_{10} mit entsprechend nachteiligen Zinseffekten; die Vorsteuereinzahlungen erhöhen das zu versteuernde Einkommen pro Periode.

Die Höhe der Ertragsteuerzahlungen wird unmittelbar durch die Gestaltungsfaktoren Halteform⁹⁵⁴ und Veräußerungszeitpunkt, indirekt über die Umsatzsteuer (durch die Qualität der Umsätze des Mieters), durch die laufenden Grundsteuerzahlungen und wechselseitig durch Sollzinserhöhung und Habenzinsminderung als Sekundärwirkungen beeinflusst.

Bezüglich des Veräußerungszeitpunktes treten lediglich bei der Privatperson einkommensteuerliche Konsequenzen auf: Veräußert diese in Periode t_5 , unterliegt ein Veräußerungsgewinn der ungemilderten Einkommensteuer; erfolgt die Veräußerung dagegen am Ende von t_{10} , wird der Veräußerungsgewinn einkommensteuerlich nicht erfasst.

Bei 3 Alternativfällen - Privatperson, Einzelunternehmer und GmbH mit sonst gleichem Variationsblock in Form von <"-Mieter> sowie Betrachtungshorizont t_5 - wird die effektive Steuerbelastung durch Einzahlungen infolge Ertragsteuererstattungen⁹⁵⁵ aufgrund des modellmäßig angenommenen vollständigen Verlustausgleichs⁹⁵⁶ reduziert. Wegen des hohen Einkommensteuergrenzsatzes und des im Vergleich niedrigen Körperschaftsteuersatzes sind die Halteformen, die der Einkommensteuer unterliegen, durch entsprechend höhere Steuererstattungen und daraus erwachsenden Zwischenverzinsungsvorteilen begünst-

⁹⁵⁴ In die Ertragsteuerrechnungen fließen bei Einzelunternehmer und GmbH annahmegemäß aus Vergleichbarkeitsgründen die ab 2001 reduzierten AfA-Sätze i. H. v. 3 % ein.

⁹⁵⁵ Das ertragsteuerpflichtige Einkommen der Alternativfälle Einzelunternehmer und GmbH ist über den gesamten Betrachtungszeitraum von 5 Perioden negativ; die Privatperson erzielt in den Perioden t_3 und t_4 ein positives Ergebnis vor Steuern.

⁹⁵⁶ Siehe Kapitel 4.3.3. Bezüglich des Veräußerungsverlusts der Privatperson wird entsprechend angenommen, dass in Periode t_5 in gleicher Höhe Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt werden.

tigt, die sich auf die VOFI-Eigenkapitalrendite nach Steuern auswirken. Die GmbH weist deshalb die niedrigste Nachsteuerrendite auf.

4.4.3 Alternativfallabhängige Steuerwirkungen in den Niederlanden

Auch in den Niederlanden weichen die effektiven Steuerbelastungen aller 18 betrachteten Alternativfälle voneinander ab. Nachfolgend sind, nach Gestaltungsfaktoren geordnet, das Endvermögen nach Steuern, die VOFI-EK-Rendite nach Steuern sowie die effektive Steuerbelastungsquote sowohl in Bezug zum Endvermögen vor Steuern als auch zur VOFI-EK-Rendite vor Steuern pro Alternativfall tabelliert:

Gestaltungsfaktoren				EV _{nach Steuern} in EUR	VOFI-EK- Rendite in %	Effektive Steuer- belastung in EUR	q _{EV} in %	q _{VOFI-EK-R} in %
A L T E R N A T I V F Ä L L E	Privatperson	"+/-Mieter	t ₅	11.353.524	4,61	2.557.494	18,38	48,49
			t ₁₀	17.046.578	6,52	4.566.910	21,13	28,20
		"-/-Mieter	t ₅	5.579.749	-9,52	8.331.269	59,89	203,46
			t ₁₀	9.233.891	0,18	12.379.597	57,28	97,96
		"+/-"	t ₁₀	14.614.578	4,89	6.998.910	32,38	46,12
			t ₁₀	11.665.891	2,55	9.947.597	46,02	71,86
	Einzel- unternehmer	"+/-Mieter	t ₅	10.485.781	2,96	3.425.237	24,62	66,94
			t ₁₀	13.679.448	4,20	7.934.040	36,71	53,74
		"-/-Mieter	t ₅	7.733.955	-3,13	6.177.063	44,40	134,96
			t ₁₀	10.086.267	1,07	11.527.221	53,33	88,18
		"+/-"	t ₁₀	12.540.239	3,30	9.073.249	41,98	63,67
			t ₁₀	11.225.476	2,16	10.388.012	48,06	76,20
	GmbH	"+/-Mieter	t ₅	10.509.522	3,00	3.401.496	24,45	66,42
			t ₁₀	13.771.531	4,27	7.841.957	36,28	52,97
		"-/-Mieter	t ₅	7.240.505	-4,39	6.670.513	47,95	149,16
			t ₁₀	10.033.192	1,02	11.580.296	53,58	88,77
		"+/-"	t ₁₀	12.593.520	3,34	9.019.968	41,73	63,19
			t ₁₀	11.211.203	2,15	10.402.285	48,13	76,35

Tabelle 24: Ergebnisse der Belastungsrechnungen in den Niederlanden

Die den kursiv gedruckten Zahlen zugrundeliegenden Alternativfälle⁹⁵⁷ weisen in Bezug auf die effektive Steuerbelastungsquote $_{VOFI-EK-R}$ den niedrigsten bzw. höchsten Wert aus.

Mit einer effektiven Steuerbelastungsquote $_{VOFI-EK-R}$ i. H. v. 28,20 % stellt die Zuordnung der Modellimmobilie zum Privatvermögen eines niederländischen Investors mit Vorsteuerabzugsrecht bei einer Veräußerung nach 10 Jahren den aus Renditesicht günstigsten Alternativfall nach Steuern dar: Knapp ein Drittel der Vorsteuerrendite des Immobilienengagements wird, bedingt durch das niederländische Steuersystem, entsprechend einer Endvermögensänderung von 4.566.910 EUR, aufgebraucht; die Nachsteuerrendite, bezogen auf das in Periode t_0 investierte Eigenkapital, beträgt damit 6,52 % p. a.

Die höchste steuerliche Last trägt die Privatperson, die mangels umsatzsteuerpflichtigen Mieters keinen Anspruch auf den Vorsteuerabzug hat und die Immobilie bereits am Ende von Periode t_5 veräußert: Das in Periode t_0 zur Anschaffung des Büroobjektes eingesetzte Eigenkapital wird i. H. v. 3.485.088 EUR durch das Immobilienengagement verzehrt; die VOFI-Eigenkapitalrendite nach Steuern ist folglich negativ.

Der Schwankungsintervall der effektiven Steuerbelastungen der 6 Alternativfälle mit einem Veräußerungszeitpunkt am Ende von Periode t_5 reicht von 2.557.494 EUR bis 8.331.269 EUR. Die Steuerbelastungsabweichung des Alternativfalles mit der höchsten steuerinduzierten Last und dem mit der niedrigsten wird wieder mittels der effektiven Steuerbelastungsquoten $_{EV}$ berechnet und umfasst 41,51 %-Punkte: Der am wenigsten steuerlich beeinflusste Alternativfall trägt lediglich ca. 31 % der Steuerbelastung des Maximalfalles. Die Bandbreite der effektiven Steuerbelastungen der restlichen 12 Alternativfälle mit der Immobilienveräußerung am Ende von Periode t_{10} reicht von 4.566.910 EUR bis 12.379.597 EUR. Die Steuerbelastungsabweichung entsprechend der effektiven Steuerbelastungsquote $_{EV}$ beträgt 36,15 %-Punkte: Der am geringsten belastete Alternativfall muss damit nur ca. 37 % der durch die Besteuerung aus-

⁹⁵⁷ Zur Ermittlung des Endvermögens dieser Alternativfälle siehe Anhang, S. 313 - 315.

gelösten Auszahlungen des Höchstfalles leisten. Nachfolgend sind die Schwankungsbereiche, die aufgrund ihrer Breite einen vergleichsweise hohen Grad an Steuerunbeständigkeit der Gestaltungsfaktoren ausdrücken, mittels Diagramm veranschaulicht:

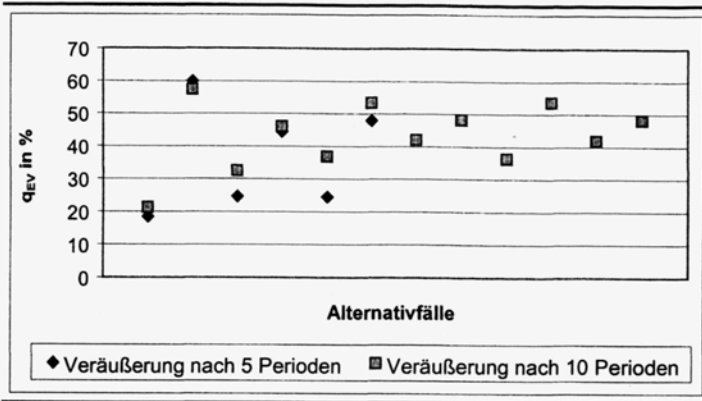


Abbildung 4: Streuung der effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} der Alternativfälle in den Niederlanden⁹⁵⁸

Die effektive Steuerbelastung pro Alternativfall setzt sich aus der Summe der einzelnen Steuer(arten)zahlungen und den dadurch bewirkten Zinszahlungsänderungen zusammen:

Die Variation des vermierterseitigen Vorsteuerabzugsrechts hat zur Folge, dass die Alternativfälle mit umsatzsteuerpflichtigem Mieter in Periode t_0 eine Eigenkapitalquote von 37,99 % und die übrigen 9 Alternativfälle dagegen lediglich, aufgrund der höheren Investitionsausgabe mangels Vorsteuerrückerstattung, einen Eigenkapitalanteil von 32,31 % aufweisen, jeweils bei konstantem Eigenkapitaleinsatz von 9.064.837 EUR.

Die Grunderwerbsteuerzahlung wird durch die fallweise Veränderung der Mo-

⁹⁵⁸ Die Alternativfälle sind auf der Abszisse entsprechend ihrer Reihenfolge aus Tabelle 24 pro Veräußerungszeitpunkt abgetragen.

dellvariablen nicht beeinflusst.⁹⁵⁹ Alle Alternativfälle führen in Periode t_0 Grunderwerbsteuer i. H. v. 1.201.231 EUR ab.

Die Auszahlungsströme der Grundsteuer sind über den Betrachtungszeitraum für alle Alternativfälle gleich hoch. Grundsteuerliche Bemessungsbasis ist der Einheitswert, sog. WOZ-Wert, welcher mit Hilfe der Discounted-Cash-Flow-Methode⁹⁶⁰ jeweils im Abstand von 4 Jahren entsprechend den Wertverhältnissen der vorletzten Periode ermittelt wurde. Sowohl die Bemessungsgrundlagen als auch die Grundsteuerbeträge sind nachfolgend aufgelistet:

	WOZ-Wert	Grundsteuer pro Alternativfall
t_1 bis t_4	21.646.071 EUR	43.292 EUR pro Periode
t_5 bis t_8	25.084.145 EUR	50.168 EUR pro Periode
t_9 bis t_{10}	26.158.455 EUR	52.317 EUR pro Periode

Tabelle 25: Grundsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in den Niederlanden

Die Unterteilung der Alternativfälle hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Folgen entspricht, aufgrund gleicher Systematik in den Niederlanden und in Deutschland, der im vorigen Abschnitt dargestellten Form.⁹⁶¹ Die zahlenmäßigen Abweichungen sind durch verschiedene Bemessungsgrundlagen bei der Anschaffung der Immobilie und insbesondere durch unterschiedlich hohe Steuersätze bedingt.

⁹⁵⁹ Eine Grunderwerbsteuerbefreiung aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Anschaffung eines neuerrichteten Gebäudes ohne käuferseitiges Vorsteuerabzugsrecht kann nicht erfolgen, da annahmegemäß von einem geschäftsmäßigen Veräußerer erworben wird.

⁹⁶⁰ Nach der Discounted-Cash-Flow-Methode wurden zunächst die prognostizierten zukünftigen Zahlungsströme für die ersten 5 Jahre ermittelt und diese in Höhe des Zinssatzes für langfristige Hypothekarkredite mit 6,7 % auf den Zeitpunkt der Bewertung abgezinst. Siehe zum Zinssatz Kapitel 4.3.4. Für den weiteren Planungszeitraum wurde ein gleichbleibender Cash Flow unterstellt, der als ewige Rente kapitalisiert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag diskontiert wurde. Die Summe der einzelnen Barwerte entspricht dem Nettobarwert, der als WOZ-Wert in die Steuerberechnungen eingeht. Vgl. White/ Turner/ Jenyon/ Lincoln, Bewertungsverfahren, S. 148 - 151; Coombs, Wertermittlung, S. 146 - 150; Kleiber/ Simon/ Weyers, Verkehrswertermittlung, S. 1434 - 1438.

⁹⁶¹ Siehe Kapitel 4.4.2.

	"-"-Mieter, t_5	"-"-Mieter, t_{10}	"+/-"-Mieterwechsel, t_{10}	"-/+"-Mieterwechsel, t_{10}
Summe der Umsatzsteuerzahlungen in EUR	4.339.979	4.497.414	2.255.777	2.241.637

Tabelle 26: Umsatzsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in den Niederlanden⁹⁶²

Die Höhe der Ertragsteuerzahlungen ist unmittelbar nur von der Variation des Gestaltungsfaktors Halteform abhängig. Die ertragsteuerliche Erfassung des Veräußerungsgewinns ist dagegen unabhängig von der Haltedauer der Immobilie und somit vom Veräußerungszeitpunkt. Die Zahlungsänderungen der anderen Steuerarten, insbesondere der Umsatzsteuer, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Zinsaufwendungen und -erträge wirken mittelbar auf die Höhe der Ertragsteuerzahlungen.

Bei 2 Alternativfällen - zum einen dem Einzelunternehmer, zum anderen der GmbH, jeweils ohne Vorsteuerabzugsrecht und Veräußerung in Periode t_5 - wird die effektive Steuerbelastung durch Einzahlungen infolge Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerrückerstattungen über den gesamten Betrachtungszeitraum aufgrund des annahmegemäß erfolgenden Verlustausgleichs vermindert.⁹⁶³

Die Privatperson hat unabhängig vom pro Periode erzielten Einkommen inklusive eines entstandenen Veräußerungsgewinns eine fiktive Rendite zu versteuern, die sich nach dem durchschnittlichen Nettoreinvermögen bemisst. Hierin liegt der Grund, dass bei Zugehörigkeit der Immobilie zum Privatvermögen sowohl die geringste als auch die höchste steuerliche Belastung, wie eingangs beschrieben, ausgelöst wird.

⁹⁶² Die unterschiedlich hohe Umsatzsteuerzahlung in den beiden letzten Spalten resultiert aus der jährlichen Inflationsbereinigung der laufenden Kosten.

⁹⁶³ Siehe auch Kapitel 4.4.2.

4.4.4 Alternativfallabhängige Steuerwirkungen in Großbritannien

Die 18 Alternativfälle lösen in Großbritannien aufgrund gleicher Einkommensbesteuerung der Immobilienhalteformen Privatperson und Einzelunternehmer lediglich 12 verschieden hohe effektive Steuerbelastungen aus. Die Kennzahlen der Alternativfälle sind nachfolgend aufgelistet:

Gestaltungsfaktoren				EV _{nach Steuern} in EUR	VOFI-EK- Rendite in %	Effektive Steuer- belastung in EUR	q _{EV} in %	q _{VOFI-EK-R} in %
A L T E R N A T I V F Ä L L E	Privatperson	"+"-Mieter	t ₅	11.907.016	5,61	2.004.002	14,41	37,29
			t ₁₀	17.124.924	6,57	4.488.564	20,77	27,67
	Einzel- unternehmer	"-"-Mieter	t ₅	7.286.154	-4,27	6.624.864	47,62	147,81
			t ₁₀	11.483.892	2,39	10.129.596	46,87	73,64
		"+/-"-	t ₁₀	15.796.573	5,71	5.816.915	26,91	37,10
			t ₁₀	12.812.243	3,52	8.801.245	40,72	61,23
	GmbH	"+"-Mieter	t ₅	11.078.476	4,09	2.832.542	20,36	54,21
			t ₁₀	14.875.809	5,08	6.737.679	31,17	44,07
		"-"-Mieter	t ₅	7.279.011	-4,29	6.632.007	47,67	148,02
			t ₁₀	10.837.089	1,80	10.776.399	49,86	80,16
		"+/-"-	t ₁₀	13.831.658	4,32	7.781.830	36,00	52,47
			t ₁₀	11.881.241	2,74	9.732.247	45,03	69,80

Tabelle 27: Ergebnisse der Belastungsrechnungen in Großbritannien

Die durch Kursivdruck markierten Zahlen weisen den jeweils ausgelösten Minimal- bzw. Maximalwert der effektiven Steuerbelastungsquoten_{VOFI-EK-R} aus.⁹⁶⁴

Die günstigste Variante im Hinblick auf die VOFI-EK-Rendite nach Steuern stellt die Zuordnung der Modellimmobilie zum Privatvermögen einer natürlichen Person bzw. zum Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers mit Vorsteuerabzugsrecht bei einer Veräußerung nach 10 Jahren dar: Knapp ein Drittel der Vorsteuerrendite des Immobilienengagements wird steuersystembedingt, entsprechend einer Endvermögensänderung von 4.488.564 EUR, aufgebraucht;

⁹⁶⁴ Zur Ermittlung des Endvermögens dieser Alternativfälle siehe Anhang, S. 316 - 318.

bezogen auf das in Periode t_0 investierte Eigenkapital beträgt die Rendite nach Steuern jährlich 6,57 %.

Erfolgt der Erwerb dagegen in der Rechtsform einer GmbH, die Vermietung des Modellobjektes an einen nicht umsatzsteuerpflichtigen Mieter sowie eine Veräußerung bereits nach 5 Jahren, erzielt der Investor das unvorteilhafteste Ergebnis: Das in t_0 investierte Eigenkapital wurde um einen Betrag von 1.785.826 EUR reduziert; die VOFI-Eigenkapitalrendite nach Steuern ist daher negativ, und es ergibt sich eine effektive Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK-R} von 148,02 %.

Der Ergebniskorridor der effektiven Steuerbelastungen der 6 Alternativfälle mit einem Veräußerungszeitpunkt am Ende von Periode t_5 liegt zwischen 2.004.002 EUR und 6.632.007 EUR. Die Steuerbelastungsabweichung der beiden Grenzfälle wird mittels der effektiven Steuerbelastungsquote_{EV} berechnet und beträgt 33,26 %-Punkte: Der am wenigsten steuerlich beeinflusste Alternativfall trägt nur ca. 30 % der Steuerbelastung des Höchstfalles. Die Bandbreite der effektiven Steuerbelastungen der restlichen 12 Alternativfälle mit der Immobilienveräußerung am Ende von Periode t_{10} reicht von 4.488.564 EUR bis 10.776.399 EUR. Die Steuerbelastungsabweichung entsprechend der effektiven Steuerbelastungsquote_{EV} bemisst sich auf 29,09 %-Punkte: Der am geringsten belastete Alternativfall leistet knapp 42 % der durch die Besteuerung ausgelösten Auszahlungen des Maximalfalles.

Wie für Deutschland und die Niederlande ergibt sich bei Abtragen der effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} ein relativ diffuses Bild, welches die folgende Abbildung veranschaulicht:

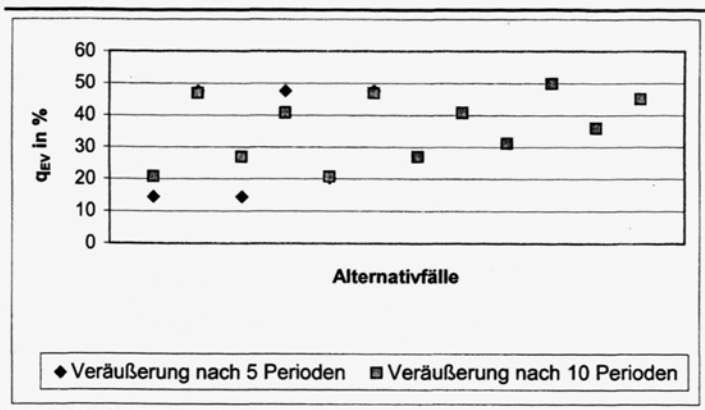


Abbildung 5: Streuung der effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} der Alternativfälle in Großbritannien⁹⁶⁵

Die Tabelle 27 zu entnehmenden effektiven Steuerbelastungen werden nachfolgend in ihre einzelnen Bestandteile aufgegliedert:

Zunächst ist festzustellen, dass die Variation des vermierterseitigen Vorsteuerabzugsrechts unterschiedlich hohe Anschaffungsauszahlungen bewirkt. Die Alternativfälle, die zu Beginn der Bestandsphase an einen umsatzsteuerpflichtigen Nutzer vermieten, verfügen über einen Eigenkapitalanteil von 38,41 %. Die andere Hälfte der Alternativfälle weist dagegen lediglich eine entsprechende Quote von 33 % auf. Der ungleiche Anstieg des Verschuldungsgrades löst entsprechend unterschiedlich hohe Änderungen der langfristigen Kreditzinszahlungen im Vergleich zum Vorsteuerfall aus.

Die durch den Kauf der Modellimmobilie verursachte Grunderwerbsteuerzahlung wird durch die Variation der Gestaltungsfaktoren nicht beeinflusst. Da der Erwerb annahmegemäß zuzüglich Umsatzsteuer erfolgt, fließt diese in die Berechnungen der Grunderwerbsteuer ein. Die Grunderwerbsteuerzahlung beträgt pro Alternativfall 940.964 EUR.

⁹⁶⁵ Die Alternativfälle sind auf der Abszisse entsprechend ihrer Reihenfolge aus Tabelle 27 pro Veräußerungszeitpunkt abgetragen.

Die Unterscheidung der Alternativfälle bezüglich der umsatzsteuerlichen Folgen stimmt aufgrund der gleichen Systematik mit den in Deutschland und auch den in den Niederlanden vorgenommenen Differenzierungen überein.⁹⁶⁶ Die zahlenmäßigen Abweichungen sind durch voneinander abweichende Bemessungsgrundlagen bei der Anschaffung der Immobilie und insbesondere durch verschieden hohe Umsatzsteuersätze bedingt.

	"-"-Mieter, t_5	"-"-Mieter, t_{10}	"+/-"-Mieterwechsel, t_{10}	"-/+"-Mieterwechsel, t_{10}
Summe der Umsatzsteuerzahlungen in EUR	3.997.349	4.142.355	2.077.690	2.064.666

Tabelle 28: Umsatzsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Großbritannien

Die Höhe der Ertragsteuerzahlungen wird geprägt durch die Modellvariable Halteform und den dahinterstehenden unterschiedlich hohen Ertragsteuersätzen, wobei im Ergebnis letztlich zwischen der Zuordnung der Immobilie in das Vermögen der Privatperson bzw. des Einzelunternehmers und der GmbH zu unterscheiden ist.

Verschieden hohe Einkommensteuersätze bezüglich der *capital gains* aufgrund der *business asset/ non-business asset*-Problematik⁹⁶⁷ bei den Alternativfällen Einzelunternehmer versus Privatperson haben keine Auswirkungen, da durch Berücksichtigung der inflationsbereinigten Anschaffungskosten bei der Veräußerungsgewinnberechnung, unabhängig vom Veräußerungszeitpunkt, kein *capital gain* realisiert wird.

Bei den Alternativfällen Privatperson/ Einzelunternehmer und GmbH mit sonst identischem Variationsblock in Form von <"-"-Mieter> sowie einem Betrachtungshorizont über 5 Zeitabschnitte wird die effektive Steuerbelastung durch Einzahlungen infolge Ertragsteuererstattungen aufgrund des modellmäßig an-

⁹⁶⁶ Siehe Kapitel 4.4.2.

⁹⁶⁷ Siehe ausführlich Kapitel 3.3.4.2.

genommenen vollständigen Verlustausgleichs⁹⁶⁸ vermindert. Da nur in den ersten beiden Perioden das laufende Ergebnis vor Steuern jeweils negativ ist, ist die Summe der Ertragsteuerzahlungen dieser Alternativfälle, deren Guthabenzinsverminderung zum Vorsteuerfall und damit auch die VOFI-EK-Rendite bedingt durch die unterschiedlich hohen Ertragsteuersätze annähernd gleich groß.

4.4.5 Alternativfallabhängige Steuerwirkungen in Schweden

In Schweden lösen die 18 betrachteten Alternativfälle aufgrund einheitlicher Einkommensbesteuerung der Immobilienhalteformen Privatperson und Einzelunternehmer lediglich 12 verschiedenen hohe effektive Steuerbelastungen aus. Die Kennzahlen der Alternativfälle sind nachfolgend tabelliert; dabei weisen die den in der Übersicht kursiv gedruckten Zahlen zugrundeliegenden Alternativfälle⁹⁶⁹ im Hinblick auf die effektive Steuerbelastungsquote $_{VOFI-EK-R}$ den niedrigsten bzw. den höchsten Wert auf.

Die Zuordnung der Modellimmobilie zum Privatvermögen bzw. zum Betriebsvermögen einer in Schweden unbeschränkt steuerpflichtigen, natürlichen Person mit Vorsteuerabzugsrecht bezüglich der Vermietungsumsätze und bei einer Veräußerung nach 10 Jahren stellt den aus Renditesicht günstigsten Alternativfall nach Steuern dar: 44,65 % der Vorsteuerrendite werden, bedingt durch das schwedische Steuersystem, entsprechend einer Endvermögensänderung von insgesamt 6.810.986 EUR, aufgebraucht; das in Periode t_0 eingesetzte Eigenkapital des Investors wird somit jährlich mit 5,03 % nach Steuern verzinst.

Die höchste steuerliche Last trägt ebenfalls die Privatperson bzw. der Einzelunternehmer, die/ der allerdings mangels umsatzsteuerpflichtigen Mieters keinen Anspruch auf den Vorsteuerabzug während der Vermietungsphase hat und die Immobilie bereits wieder am Ende von Periode t_5 verkauft: Das in der Aus-

⁹⁶⁸ Siehe Kapitel 4.3.3. Insbesondere bezüglich der laufenden Verluste der Privatperson wird entsprechend angenommen, dass in gleicher Höhe Gewinne aus Vermietung und Verpachtung in der gleichen Periode erzielt werden.

⁹⁶⁹ Zur Ermittlung des Endvermögens dieser Alternativfälle siehe Anhang, S. 319 -321.

gangsperiode verwendete Eigenkapital wird aufgrund von steuersystembedingten Auszahlungen i. H. v. 241.381 EUR aufgebraucht, entsprechend einer jährlichen Negativverzinsung von 0,54 %.

Gestaltungsfaktoren				EV _{nach Steuern} in EUR	VOFI-EK- Rendite in %	Effektive Steuer- belastung in EUR	q _{EV} in %	q _{VOFI-EK-R} in %
A L T E R N A T I V F Ä L L E	Privatperson = Einzel- unternehmer	"+-Mieter	t ₅	11.106.162	4,15	2.804.856	20,16	53,63
			t ₁₀	14.802.502	5,03	6.810.986	31,51	44,65
		"-Mieter	t ₅	8.823.456	-0,54	5.087.562	36,57	106,02
			t ₁₀	11.919.791	2,78	9.693.697	44,85	69,43
	GmbH ⁹⁷⁰	"+/-"	t ₁₀	14.646.544	4,91	6.966.944	32,23	45,87
			t ₁₀	12.075.749	2,91	9.537.739	44,13	67,96
		"+-Mieter	t ₅	10.797.170	3,56	3.113.848	22,38	60,18
			t ₁₀	14.022.821	4,46	7.590.667	35,12	50,89
		"-Mieter	t ₅	9.149.854	0,19	4.761.164	34,23	97,91
			t ₁₀	11.824.757	2,69	9.788.731	45,29	70,34
		"+/-"	t ₁₀	13.910.297	4,38	7.703.191	35,64	51,81
			t ₁₀	11.937.281	2,79	9.676.207	44,77	69,26

Tabelle 29: Ergebnisse der Belastungsrechnungen in Schweden

Die Bandbreite der effektiven Steuerbelastungen der 6 Alternativfälle mit frühem Veräußerungszeitpunkt reicht von 2.804.856 EUR bis 5.087.562 EUR; demgemäß liegt der Schwankungsbereich der effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} zwischen 20,16 % und 36,57 %: Die Alternativfälle mit dem geringsten Ausmaß an steuerlicher Beeinflussung tragen im Vergleich zum Höchststeuerfall ca. 55 % von dessen Steuerbelastung. Der Ergebniskorridor der effektiven Steuerbelastungen der restlichen 12 Alternativfälle mit der Immobilienveräußerung am Ende von Periode t₁₀ wird von den Werten 6.810.986 EUR und 9.788.731 EUR begrenzt. Die Steuerbelastungsabweichung entsprechend der effektiven Steuerbelastungsquote_{EV} beträgt 13,78 %-Punkte: Der am geringsten belastete Alternativfall leistet ungefähr 70 % der durch die Besteuerung ausgelösten Aus-

zahlungen des Alternativfalles mit der höchsten Steuerbelastung. Werden die effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} visualisiert, ist im Vergleich zu den anderen Ländern eine „gewisse“ Ordnung, d. h. Gleichmäßigkeit erkennbar:

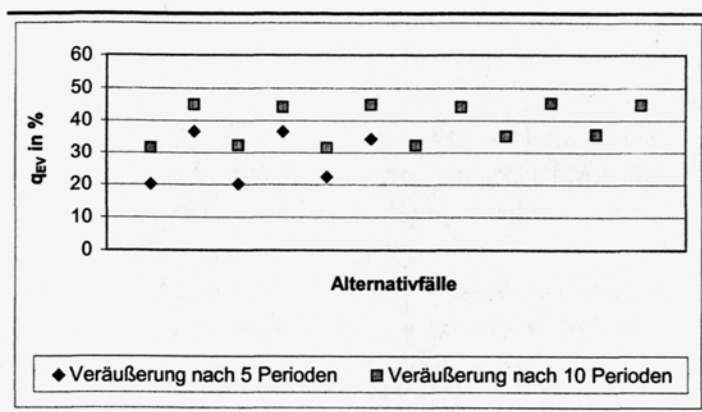


Abbildung 6: Streuung der effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} der Alternativfälle in Schweden⁹⁷¹

Die in Tabelle 29 aufgeführten effektiven Steuerbelastungen ergeben sich aus den Zahlungsströmen der einzelnen angefallenen Steuerarten sowie der daraus resultierenden Veränderungen von Kredit- und Guthabenzinszahlungen.

Aufgrund unterschiedlich hoher Anschaffungsauszahlungen, bedingt durch verschiedene Grunderwerbsteuersätze für natürliche Personen und Kapitalgesellschaften sowie durch Abwandlungen hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Qualität des Mieters, variiert das Eigenkapital-Fremdkapital-Verhältnis bei konstantem absoluten Eigenkapitalbetrag: Wird die Immobilie in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft mit anfänglichem Vorsteuerabzugsrecht erworben, beträgt der Eigenkapitalanteil 38,86 %, ansonsten 35,35 %; bei Kauf durch eine Privatperson bzw. einen Einzelunternehmer mit anfänglichem Vorsteuerabzugsrecht,

⁹⁷⁰ Die Abkürzung „GmbH“ soll an dieser Stelle für die schwedische *privat aktiebolag* stehen. Siehe hierzu Kapitel 3.4.3.5.

⁹⁷¹ Die Alternativfälle sind auf der Abszisse entsprechend ihrer Reihenfolge aus Tabelle 29 pro Veräußerungszeitpunkt abgetragen.

sinkt der Eigenkapitalanteil nur geringfügig von 40 % im Vorsteuerfall auf 39,42 %, ohne Abzugsrecht dagegen auf 35,81 %. Die Zunahme des alternativfallabhängigen Verschuldungsgrades löst einen korrespondierenden Anstieg der langfristigen Zinsaufwendungen pro Periode aus.

Die durch die Immobilieninvestition ausgelöste Grunderwerbsteuerzahlung wird also durch die Variation der Modellvariablen Halteform beeinflusst: Die Kapitalgesellschaft hat Grunderwerbsteuer i. H. v. 662.634 EUR abzuführen; bei den anderen beiden Vermögenszuordnungen fällt aufgrund des halben Steuersatzes lediglich eine Auszahlung von 331.317 EUR in Periode t_0 an.

Auch die laufende Vermögensteuerbelastung hängt, allerdings im umgekehrten Verhältnis, von der gewählten Immobilienhalteform ab: Im Gegensatz zu Privatinvestor und Einzelunternehmer wird das Vermögen der Kapitalgesellschaft steuerlich nicht erfasst. Die Zahlungsreihen der Vermögensteuerpflichtigen sind der nachfolgenden Tabelle unter Berücksichtigung des Zeithorizonts des jeweiligen Alternativfalles zu entnehmen:

Vermögensteuer	Pro Alternativfall für Privatperson und Einzelunternehmer
t_1 bis t_6	135.973 EUR
t_7 bis t_{10}	
- bei: "+/-"-Mieter, "+/-"-Mieterwechsel	148.206 EUR
- bei: "-/-"-Mieter, "-/-"-Mieterwechsel	113.408 EUR

Tabelle 30: Vermögensteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Schweden

Die Vermögensteuer bemisst sich am Reinvermögen, dass für die Perioden t_1 bis t_6 unter Zugrundelegung des Kaufpreises ermittelt wurde. Entsprechend dem Bewertungssturnus wurden die schwedischen Einheitswerte nach 6 Jahren neu festgestellt⁹⁷² und verursachten eine Erhöhung bzw. eine Minderung der vermögenssteuerlichen Bemessungsgrundlage ab Periode t_7 .

⁹⁷² Zur Feststellung des Einheitswertes wurde mangels durchschnittlicher Veräußerungspreise auf den Veräußerungspreis der Modellimmobilie am Ende der Periode t_6 zurückgegriffen. Siehe auch Kapitel 3.4.3.1.

Die Grundsteuerzahlungsreihen aller Alternativfälle sind unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Betrachtungshorizonte identisch: Bei einer Veräußerung in Periode t_5 beträgt die Summe der Grundsteuerzahlungen 1.147.162 EUR, im anderen Fall 2.407.526 EUR. Bemessungsbasis ist der Einheitswert der Immobilie, dem der Kaufpreis in Periode t_0 zugrundegelegt wurde und der periodisch an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen war.

Bezüglich der umsatzsteuerlichen Wirkungen lassen sich auch für Schweden grundsätzlich zwei Alternativengruppen bilden: Unabhängig von Halteform und Haltedauer des Büroobjekts hat die Umsatzsteuer für die 6 Alternativfälle, bei denen der Investor während der gesamten Vermietungsphase in den Genuss des Vorsteuerabzugsrechts kommt, den Charakter eines durchlaufenden Postens. Bei den übrigen Alternativfällen verursacht die Umsatzbesteuerung Auszahlungen in Höhe der auf den Baukosten des Veräußerers lastenden Vorsteuer-Berichtigungsbeträge in Periode t_0 und in Höhe des Umsatzsteueranteils der laufenden Kosten pro Vermietungsperiode, da dem Vermieter über den gesamten bzw. über den halben Betrachtungshorizont aufgrund mangelnder umsatzsteuerpflichtiger Umsätze durch den Mieter das Optionsrecht zur Umsatzsteuerpflicht nicht gewährt wird. Der Erwerb der Modellimmobilie löst keinen steuerpflichtigen Umsatz und damit keine Belastung aus, da dieser Vorgang grundsätzlich umsatzsteuerbefreit ist und auch nicht zur Steuerpflicht optiert werden kann. Jedoch - wie annahmegemäß für den untersuchten Fall - tritt der Erwerber in die Rechtsstellung des Veräußerers bezüglich des Vorsteuerkorrekturzeitraumes ein mit der Folge, dass bei den Variationsblöcken <"-Mieter> und <"-/+"-Mieter> in Periode t_0 2.319.887 EUR an die Finanzbehörden abzuführen sind.⁹⁷³ Nachfolgend sind die jeweiligen Umsatzsteuerzahlungen tabelliert:

⁹⁷³ Die Baukosten des Veräußerers wurden unter der Annahme eines durchschnittlichen Projektentwickler-Gewinns von 15 % ermittelt (entsprechend dem in Deutschland allgemein anerkannten Satz).

	"-"-Mieter, t_0	"-"-Mieter, t_{10}	"+/-"-Mieterwechsel, t_{10}	"-/+"-Mieterwechsel, t_{10}
Summe der Umsatzsteuerzahlungen in EUR	2.508.433	2.715.585	207.152	2.508.433

Tabelle 31: Umsatzsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Schweden⁹⁷⁴

Die Höhe der Ertragsteuerzahlungen wird bestimmt durch den Gestaltungsfaktor Halteform, wobei im Ergebnis lediglich zwischen der GmbH einerseits sowie Privatperson und Einzelunternehmer andererseits zu differenzieren ist. Die Wahl der Halteform wirkt sich bereits in Periode t_0 über die Grunderwerbsteuer auf die Anschaffungsauszahlung, damit zum einen auf die Bemessungsgrundlage der Gebäudeabschreibung und folglich die Höhe der periodischen Abschreibungsbeträge, zum anderen auf das notwendige Kreditvolumen und die langfristigen Zinsaufwendungen aus. Sowohl das Einkommen der Privatperson als auch des Einzelunternehmers aus dem Immobilienengagement sind grundsätzlich im Rahmen der Einkünfte aus gewerblicher Tätigkeit zu versteuern. Es erfolgt jedoch eine Aufspaltung des Gesamteinkommens:⁹⁷⁵ 10,57 % des investierten Eigenkapitals stellen in Periode t_1 Kapitaleinkommen dar und unterliegen dem im Vergleich zum Grenzsteuersatz für Erwerbseinkommen niedrigen proportionalen Kapitaleinkommensteuersatz; in der Folgezeit wird der zur Aufspaltung des Einkommens zu verwendende Prozentsatz periodisch inflationsbereinigt. Aufgrund der hohen Eigenkapitalquote der Alternativfälle und der relativ niedrigen erwirtschafteten Rendite werden die laufend erzielten Einkünfte⁹⁷⁶ vollständig unter Kapitaleinkommen erfasst und damit ertragsteuerlich lediglich um 2 %-Punkte höher als das Einkommen der Kapitalgesellschaft belastet. Da das Körperschaftsteuersystem in Schweden dem Anteilseigner eine Anrechnung der Körperschaftsteuer nicht gewährt, unterliegen die je nach Alternativfall

⁹⁷⁴ Die unterschiedlich hohe Umsatzsteuerzahlung in den beiden letzten Spalten resultiert aus dem, im Unterschied zu den anderen Betrachtungsländern, 6jährigen Vorsteuerberichtigungszeitraum, der bei den Variationsblöcken <"-/-"-Mieter> und <"-/+"-Mieter> abgelaufen ist, und es folglich nicht zu Vorsteuerückerstattungen bzw. Vorsteuererstattungen kommt.

⁹⁷⁵ Siehe ausführlich Kapitel 3.4.3.4.2.

⁹⁷⁶ Die Veräußerungsgewinne zählen grundsätzlich zum Einkommen aus Kapital, da es sich annahmegemäß um eine nicht gewerbliche Veräußerung handelt.

am Ende von Periode t_5 bzw. t_{10} ausgeschütteten Gewinne als Kapitaleinkommen der Einkommensteuer, so dass die ertragsteuerliche Belastung der Kapitalgesellschaft unter Einbeziehung des Anteilseigners grundsätzlich erheblich höher ist. Bei 7 Alternativfällen (der Privatperson und dem Einzelunternehmer ohne anfängliches Vorsteuerabzugsrecht sowie der Kapitalgesellschaft ohne anfängliches Vorsteuerabzugsrecht und mit Veräußerung in Periode t_5) kommt es durch den annahmegemäß erfolgenden Verlustausgleich zu laufenden Ertragsteuereinzahlungen über den jeweiligen Betrachtungszeitraum mit entsprechend entlastenden Wirkungen.

4.4.6 Alternativfallabhängige Steuerwirkungen in Kroatien

In Kroatien lösen die 18 Alternativfälle aufgrund einheitlicher Gewinnbesteuerung der in die Analyse einbezogenen Immobilienhalteteformen⁹⁷⁷ lediglich 6 verschieden hohe effektive Steuerbelastungen aus, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind:

Gestaltungsfaktoren				EV _{nach Steuern} in EUR	VOFI-EK- Rendite in %	Effektive Steuer- belastung in EUR	q _{EV} in %	q _{VOFI-EK-R} in %
A L T E R N A T I V F Ä L L E	Privatperson	„+“-Mieter	t_5	12.953.902	7,40	957.116	6,88	17,22
			t_{10}	19.129.376	7,75	2.484.112	11,49	14,60
	Einzel- unternehmer	„-“-Mieter	t_5	10.521.765	3,03	3.389.253	24,36	66,16
			t_{10}	15.884.350	5,77	5.729.138	26,51	36,46
	GmbH	„+/-“-	t_{10}	18.071.109	7,14	3.542.379	16,39	21,34
			t_{10}	16.942.616	6,45	4.670.872	21,61	28,92

Tabelle 32: Ergebnisse der Belastungsrechnungen in Kroatien

⁹⁷⁷ Die Privatperson und der Einzelunternehmer sind insbesondere infolge der Umsatzerlöse und des umfangreichen Anlagevermögens buchführungspflichtig und unterliegen damit der Gewinnsteuer. Siehe auch Kapitel 3.5.3.3, 3.5.3.2.3 und 3.5.3.2.2.

Die durch Kursivdruck gekennzeichneten Zahlen weisen den jeweils von 3 Alternativfällen⁹⁷⁸ ausgelösten Minimal- bzw. Maximalwert der effektiven Steuerbelastungsquoten $_{VOFI-EK-R}$ aus:

Unabhängig von der vom kroatischen Investor gewählten Halteform des Büroobjektes ist die Vermietung an einen umsatzsteuerpflichtigen Mieter über einen Zeitraum von 10 Jahren aus steuerlicher Sicht am vorteilhaftesten. Das in Periode t_0 zum Erwerb der Modellimmobilie eingesetzte Eigenkapital wird jährlich mit 7,75 % nach Steuern verzinst. Im Vergleich zum Vorsteuerfall wird durch die Besteuerung eine absolute Endvermögensminderung i. H. v. 2.484.112 EUR verursacht. Bezogen auf die VOFI-Eigenkapitalrendite vor Steuern pro Periode werden von dieser lediglich 14,6 % steuersystembedingt aufgezehrt.

Erfolgt dagegen die Vermietung des Modellobjektes an einen nicht umsatzsteuerpflichtigen Mieter sowie die Veräußerung bereits nach 5 Jahren, erzielt der Investor das unter Renditegesichtspunkten ungünstigste Ergebnis mit einer Endvermögensänderung i. H. v. 3.389.253 EUR und einer effektiven Steuerbelastungsquote $_{VOFI-EK-R}$ von 66,16 % p.a.

Die Bandbreite der effektiven Steuerbelastungen der 6 Alternativfälle mit einem Veräußerungszeitpunkt am Ende von Periode t_5 erstreckt sich von 957.116 EUR (jeweils 3 Alternativfälle in der Ausprägung <„+“-Mieter>) bis 3.389.253 EUR (ebenfalls 3 Alternativfälle in der Ausprägung <„-“-Mieter>). Die Steuerbelastungsabweichung der beiden Grenzwerte wird mit Hilfe der effektiven Steuerbelastungsquote $_{EV}$ berechnet und beträgt 17,48 %-Punkte: Die Alternativfälle mit vermierterseitigem Vorsteuerabzugsrecht tragen lediglich ca. 28 % der Steuerbelastung der Alternativfälle ohne entsprechendes Abzugsrecht. Der Schwankungsbereich der effektiven Steuerbelastungen der verbleibenden 12 Alternativfälle mit der Immobilienveräußerung am Ende von Periode t_{10} reicht von 2.484.112 EUR bis 5.729.138 EUR. Die Steuerbelastungsabweichung entsprechend der effektiven Steuerbelastungsquote $_{EV}$ beträgt hier 15,02 %-Punkte:

⁹⁷⁸ Zur Ermittlung des Endvermögens dieser Alternativfälle siehe Anhang, S. 322 - 324.

Die am geringsten belasteten Alternativfälle leisten damit rund 43 % der durch die Besteuerung ausgelösten Auszahlungen der Höchstfälle. Auch für Kroatien ergibt die Darstellung der Schwankungsbereiche ein zu Schweden vergleichsweise eher ungeordnetes Bild:

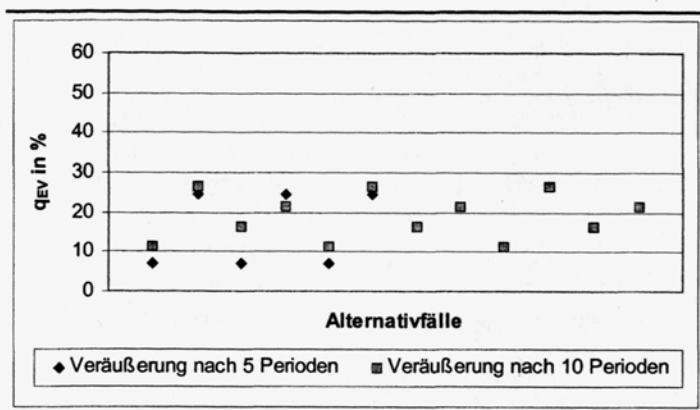


Abbildung 7: Streuung der effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} der Alternativfälle in Kroatien⁹⁷⁹

Die in Tabelle 24 aufgelisteten effektiven Steuerbelastungen setzen sich aus den Zahlungen der einzelnen angefallenen Steuerarten sowie der daraus resultierenden Veränderung von Kredit- und Guthabenzinsen zusammen:

Aufgrund verschieden hoher Anschaffungsauszahlungen, verursacht durch die Qualität der Umsätze des Mieters in Periode t_1 , variiert der Verschuldungsgrad bei konstanter absoluter Eigenkapitalzufuhr: Tätigt der Mieter umsatzsteuerpflichtige Umsätze, so dass der Investor in den Genuss des Vorsteuerabzugsrechtes gelangt, beträgt der Eigenkapitalanteil 39,14 %; im umgekehrten Fall sinkt die Eigenkapitalquote von 40 % im Vorsteuerfall auf 35,09 %. Die Abnahme des Eigenkapital-Fremdkapital-Verhältnisses löst einen Anstieg der langfristigen Zinsverpflichtungen pro Periode aus.

⁹⁷⁹ Die Alternativfälle sind auf der Abszisse entsprechend ihrer Reihenfolge aus Tabelle 32 pro Veräußerungszeitpunkt abgetragen.

Die durch die Anschaffung der Modellimmobilie ausgelöste Grunderwerbsteuerzahlung ändert sich bei Variation der Gestaltungsfaktoren nicht. In Periode t_0 erfolgt pro Alternativfall ein Abfluss i. H. v. 496.362 EUR.

Die Umsatzsteuer löst eine Belastung bei den Alternativfällen aus, bei denen die Modellimmobilie über den Betrachtungszeitraum anteilig oder vollständig an Nutzer vermietet wird, deren Umsätze nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Die Zahlungswirkungen sind tabellarisch aufgeführt:

	"--Mieter, t_5	"--Mieter, t_{10}	"+/-"-Mieterwechsel, t_{10}	"-/+"-Mieterwechsel, t_{10}
Summe der Umsatzsteuerzahlungen in EUR	2.841.245	3.023.539	1.519.956	1.503.583

Tabelle 33: Umsatzsteuerzahlungen für die Modellimmobilie in Kroatien⁹⁸⁰

Auf die Alternativfälle mit dem <"--Mieter> bezogen, fließt der höchste Umsatzsteuereinzelsbetrag in Periode t_0 auf den Gebäudeanteil der Immobilienanschaffungskosten i. H. v. 2.675.325 EUR ab. Die Differenz der beiden ersten Spalten beruht lediglich auf dem aufwandswirksamen Umsatzsteueranteil der laufenden Kosten pro Periode, von t_5 bis t_{10} . Die Alternativfälle, die durch den Wechsel von umsatzsteuerpflichtigem zu umsatzsteuerfreiem Mieter charakterisiert sind (<"+/-"-Mieterwechsel>), werden ab Periode t_5 umsatzsteuerlich belastet: Pro Periode erfolgt eine Auszahlung in Höhe eines Zehntels der auf die Gebäudeanschaffungskosten entfallenden Vorsteuerbeträge,⁹⁸¹ die als Betriebsausgaben das zu versteuernde Einkommen mindern; des weiteren steigen die laufenden Kosten in Höhe des Umsatzsteueranteils an. Umgekehrt erfolgt für die Alternativfälle mit dem Merkmal <"-/+"-Mieterwechsel> eine Belastung im Zeitintervall t_0 bis t_5 und eine Entlastung in t_5 bis t_{10} mit entsprechend nachteiligen Zins- und Gewinnsteuereffekten.

⁹⁸⁰ Die unterschiedlich hohe Umsatzsteuerzahlung in den beiden letzten Spalten resultiert aus der jährlichen Inflationsbereinigung der laufenden Kosten.

⁹⁸¹ Die nun zeitanteilig an die Finanzbehörden zurückzuerstattenden Vorsteuerbeträge wurden in Periode t_0 von selbigen erstattet.

Das kroatische Gewinnsteuergesetz weist bezüglich aller Gestaltungsfaktoren keine differenzierten Rechtsvorschriften auf. Die unterschiedlich hohen Gewinnsteuerzahlungen sind primär durch die fallweise veränderten Umsatzsteuerbedingungen begründet, die sich wiederum auf die Höhe der Kredit- und Guthabenzinsen auswirken.

Erst der Abzug der (nicht auszahlungswirksamen) Schutzzinsen auf das investierte Eigenkapital führt bei allen Alternativfällen zu einer negativen gewinnsteuerlichen Bemessungsgrundlage über die Perioden t_1 bis t_4 bzw. bis t_9 - ausgenommen hier die Fälle mit den Merkmalsausprägungen <„+“-Mieter> und Veräußerungszeitpunkt in t_{10} ⁹⁸² - und folglich aufgrund des angenommenen vollständigen Verlustausgleiches zu Steuererstattungen mit entsprechenden Liquiditätsauswirkungen. So ergibt sich für alle Alternativfälle mit umsatzsteuerpflichtigem Mieter eine Erhöhung der über den Betrachtungszeitraum angefallenen Guthabenzinsen im Vergleich zum Vorsteuerfall und damit eine Senkung der effektiven Steuerbelastung pro betrachteter Alternative.

4.5 Zusammenfassung und Überleitung

Nachdem in Abschnitt 2.3 die Grundlagen der immobilienorientierten Untersuchungskonzeption erarbeitet und in Kapitel 3 bereits angewendet worden waren, wurden in diesem Teil zunächst die Analysetechniken zur Quantifizierung der effektiven Steuerbelastung und der Steuerbeständigkeit ausgewählt und entwickelt sowie das Modell für die quantitative Analyse konkretisiert.

Dem Fünf-Länder-Vergleich wurde als Untersuchungseinheit eine ihren Merkmalen nach typische deutsche Bürobstandsimmobilie mittleren Investitionsvolumens zugrundegelegt, die aus dem Datenbestand der DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH herauszufiltern war. Zur Durchführung des quantitativen Vergleichs waren des weiteren Grundannahmen bezüglich des Immobilienmo-

⁹⁸² Bei diesen Alternativfällen ist das Vorsteuerergebnis nur bis Periode t_6 negativ; ab t_7 wird der Schutzzins durch die angestiegenen Mieteinnahmen überkompensiert.

dells zu treffen und Angaben zu den exogen vorgegebenen Parametern zu machen.

Der Schwerpunkt dieses Kapitels lag auf der Analyse der länderspezifischen, alternativfallabhängigen Steuerwirkungen, verursacht durch Investition, Vermietung und Veräußerung der Modellimmobilie. Um die Dispositionsbezogenheit von Steuerwirkungen aufzeigen zu können, wurden einzelne unternehmerische Gestaltungsfaktoren ausgewählt, deren Variation ein bedeutsamer Einfluss auf das Ausmaß der ausgelösten Steuerwirkungen beigemessen wurde. Mittels Sensitivitätsanalysen wurden die Modellvariablen Immobilienstandort, rechtliche Halteform, Vermietung mit und ohne Vorsteuerabzugsrecht sowie Immobilienveräußerungszeitpunkt strukturiert untersucht. Durch Kombination des Konzeptes vollständiger Finanzpläne und der kasuistischen Veranlagungssimulation, die die Anforderungen an einen aussagefähigen Steuerbelastungsvergleich erfüllen, wurden über die Berechnung der periodischen Steuerzahlungen und des Endvermögens die effektive Steuerbelastung für jeweils 18 Alternativfälle pro zu vergleichendem Steuersystem ermittelt und deren Abweichungen auf Steuerartenniveau anhand der verschiedenen Ausprägungen der in die Betrachtung einbezogenen Gestaltungsfaktoren ausgewertet. Des weiteren wurde die Bandbreite der effektiven Steuerbelastungsquoten auf Länderebene als Maß für die Steuerbeständigkeit der analysierten Modellvariablen berechnet. Die durchgeführten Belastungsrechnungen anhand des entwickelten Immobilienmodells zeigen also Steuerwirkungen in Abhängigkeit von getroffenen Modellannahmen. Sie sind Resultat der gegebenen Datenkonstellation ohne Anspruch auf einen Repräsentativitätswert zu erheben.

Die Ergebnisse sowohl der qualitativen als auch der quantitativen Analyse werden im nachfolgenden Kapitel systematisiert und das Ausmaß der effektiven Steuerbelastung bedingt durch die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen in den untersuchten Ländern übersichtsmäßig geprüft und zusammengefasst, um eine abschließende Beurteilung der Untersuchungsergebnisse im Hinblick auf Gestaltungsvorschläge für immobilienpezifische Steuerrechtsnormen zu ermöglichen.

5 Beurteilung der Untersuchungsergebnisse und Schlussfolgerungen

5.1 Beurteilung der Analyseergebnisse auf Steuersystemebene

5.1.1 Steuerbelastungsunterschiede

Unter Zugrundelegung der Alternativfalldaten, die jeweils auf Länderebene den Minimalwert bezüglich der Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK-R}⁹⁸³ verursachen, ist die Steuerbelastung einer Privatperson mit Vorsteuerabzugsrecht über einen Betrachtungszeitraum von 10 Perioden in Deutschland (32,34 %) um 12,8 % höher als in den Niederlanden (28,20 %), um 14,4 % höher als in Großbritannien (27,67 %) und um 54,8 % höher als in Kroatien (14,60 %); lediglich gegenüber Schweden (44,65 %) ergibt sich aus deutscher Sicht eine um 27,6 % niedrigere Steuerlast.

In Großbritannien ebenso wie in Schweden erreicht neben der Privatperson der Einzelunternehmer, mit sonst identischem Variationsblock, die niedrigste Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK-R}; da in Kroatien der Gestaltungsfaktor Halteform generell keinen Einfluss auf die Höhe der Steuerbelastung des Immobilienengagements hat, ergibt sich für die Ausprägung <"+-Mieter, t_{10} > jeweils die gleiche Steuerbelastungsquote.

In Übersicht 34 sind die Steuerbelastungsquoten_{VOFI-EK-R} alternativfallabhängig für alle betrachteten Länder noch einmal zusammengefasst.

Werden die Alternativfälle mit den maximalen Steuerbelastungsquoten_{VOFI-EK-R} verglichen, ist festzustellen, dass in Deutschland und Großbritannien der Variationsblock <GmbH, "-Mieter, t_5 > das aus Renditesicht ungünstigste Ergebnis erzielt. Für die Niederlande und Schweden erweist sich die Investition durch eine Privatperson bzw. eine Privatperson/ einen Einzelunternehmer ohne Vorsteuerabzugsrecht über einen Zeithorizont von 5 Perioden als am stärksten

⁹⁸³ Zum Aussagegehalt der effektiven Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK-R} siehe allgemein Kapitel 4.2.1 sowie länderspezifisch die Abschnitte unter Kapitel 4.4.

steuerbelastete Fallkonstellation. In Kroatien erzeugen alle betrachteten Immobilienhalteteformen mit der Ausprägung <"-Mieter, t_5 > dieselbe Steuerbelastungsquote. Im Ländervergleich weisen die Niederlande mit Abstand die höchste Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK-R} (203,46 %) auf, gefolgt von Großbritannien (148,02 %), Deutschland (134,86 %) und Schweden (106,02 %);⁹⁸⁴ deren Belastungen sind zwar im Vergleich zum niederländischen Wert niedriger (um 27,2 %, um 33,7 % bzw. um 47,9 %), im Ergebnis werden jedoch in allen vier Ländern negative VOFI-EK-Renditen erzielt. Dagegen ist die Steuerbelastung in Kroatien (66,16 %) erheblich geringer (im Vergleich zu den Niederlanden um 67,5 %) mit der Folge einer positiven Nachsteuerrendite.

Gestaltungsfaktoren				Effektive Steuerbelastungsquote $q_{VOFI-EK-R}$ in %				
				Deutschland	Niederlande	Großbritannien	Schweden	Kroatien
A L T E R N A T I V F Ä L L E	Privatperson	"+-Mieter	t_5	63,20	48,49	37,29	53,63	17,22
			t_{10}	32,34	28,20	27,67	44,65	14,60
		"-Mieter	t_5	125,24	203,46	147,81	106,02	66,16
			t_{10}	72,85	97,96	73,64	69,43	36,46
		"+/-"	t_5	40,38	46,12	37,10	45,87	21,34
			t_{10}	62,58	71,86	61,23	67,96	28,92
	Einzelunternehmer	"+-Mieter	t_5	64,86	66,94	37,29	53,63	17,22
			t_{10}	52,61	53,74	27,67	44,65	14,60
		"-Mieter	t_5	127,26	134,96	147,81	106,02	66,16
			t_{10}	86,41	88,18	73,64	69,43	36,46
		"+/-"	t_5	64,45	63,67	37,10	45,87	21,34
			t_{10}	71,72	76,20	61,23	67,96	28,92
	GmbH	"+-Mieter	t_5	59,02	66,42	54,21	60,18	17,22
			t_{10}	46,55	52,97	44,07	50,89	14,60
		"-Mieter	t_5	134,86	149,16	148,02	97,91	66,16
			t_{10}	80,63	88,77	80,16	70,34	36,46
		"+/-"	t_5	56,27	63,19	52,47	51,81	21,34
			t_{10}	68,93	76,35	69,80	69,26	28,92

Tabelle 34: Effektive Steuerbelastungsquoten_{VOFI-EK-R} der Vergleichsländer

⁹⁸⁴ Zum Aussagegehalt der einzelnen Prozentgrößen siehe ausführlich unter Kapitel 4.4, in den länderspezifischen Abschnitten.

Werden die Alternativfälle pro Modellvariable auf Landesebene zusammengefasst sowie jeweils die durchschnittlichen Steuerbelastungsquoten $_{VOFI-EK-R}$ berechnet, können die Belastungsunterschiede detaillierter herausgearbeitet werden.

Mit der Analyse der durchschnittlichen Steuerbelastungsquoten $_{VOFI-EK-R}$ in Abhängigkeit von der Halteform der Modellimmobilie beginnend, werden diese zunächst grafisch dargestellt:

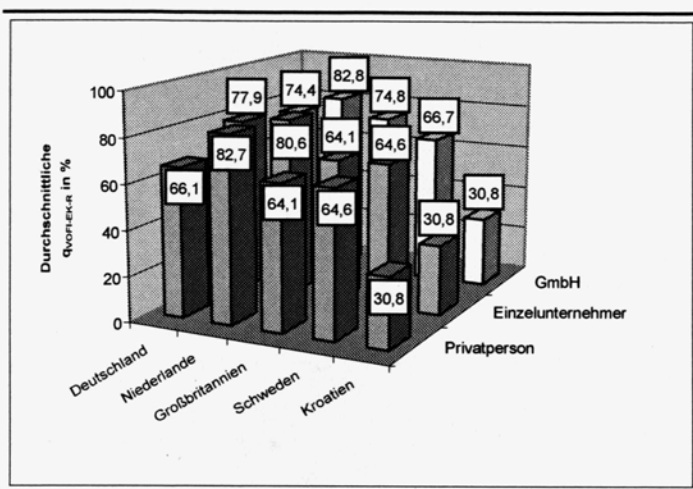


Abbildung 8: Durchschnittliche effektive Steuerbelastungsquoten $_{VOFI-EK-R}$ der Vergleichsländer in Abhängigkeit von der rechtlichen Immobilienhalteform

Auf Deutschland bezogen ist die Zuordnung der Immobilie zum Privatvermögen und der damit verbundenen Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung i. H. v. 15,1 % bzw. 11,1 % steuerlich weniger stark belastet als die hier betrachteten Varianten der Rechtsformen Personenunternehmen und Kapitalgesellschaft. Ausschlaggebend hierfür ist die Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen nach Ablauf der 10-Jahresfrist. Die im Durchschnitt um 4,7 % höhere Belastung des deutschen Einzelunternehmers gegenüber der GmbH wird durch die Gewerbesteuer ausgelöst. Beim Vergleich der einzelnen Alternativfälle weist der Einzelunternehmer lediglich mit der Merkmalsausprägung <"-Mieter, t_5 > eine geringere Belastung auf als die GmbH bei korrespondie-

rendem Alternativfall. Dies ist zurückzuführen auf die weniger hohen Ertragsteuereinzahlungen bei der GmbH infolge des zum einkommensteuerlichen Grenzsteuersatz vergleichsweise niedrigen Körperschaftsteuersatz.⁹⁸⁵ In den Niederlanden ergeben sich bei durchschnittlicher Betrachtung im Ländervergleich die höchsten Steuerbelastungsquoten. Die niederländischen Belastungswerte pro Halteform befinden sich auf nahezu gleich hohem Niveau, insbesondere die der Privatperson und die der Kapitalgesellschaft. Dies resultiert jedoch einzig aus der auffallend hohen steuerlichen Belastung der Privatperson in den beiden Ausprägungen $\langle \text{"-Mieter, } t_5 \rangle$ und $\langle \text{"-Mieter, } t_{10} \rangle$ aufgrund der herrschenden Sollertragsbesteuerung im Bereich der Einkünfte aus privaten Vermögensanlagen. Bei der GmbH sind die Nachsteuerergebnisse Folge des vergleichsweise hohen Körperschaftsteuersatzes und der Doppelbelastung der Dividenden, einerseits mit Körperschaftsteuer auf Gesellschaftsebene, andererseits mit Einkommensteuer auf Anteilseignerebene. In Großbritannien und Schweden ergeben sich für Privatperson und Einzelunternehmer aufgrund der länderspezifischen steuerlichen Gleichbehandlung identische Belastungssätze auf annähernd gleichem Niveau, die jeweils niedriger sind als die Steuerbelastung der juristischen Person. Ursache für die auftretende Höherbelastung der Kapitalgesellschaft gegenüber den anderen Halteformen ist das jeweils herrschende Körperschaftsteuersystem, dass mangels körperschaftsteuerlicher Vollarrechnung die ausgeschütteten Gewinne mit Einkommen- und Körperschaftsteuer belastet.⁹⁸⁶ Lediglich in Kroatien bewirkt das rechtsformneutrale Unternehmenssteuerrecht keine finanziellen Differenzierungen von vergleichbaren Aktivitäten zur Einkommenserzielung verschiedener rechtlicher Immobilien-Halteformen.

Die Möglichkeit des Investors, durch Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung in den Genuss des Vorsteuerabzugsrechts - vorausgesetzt, dass der Mieter umsatzsteuerpflichtige Umsätze tätigt - zu gelangen, hat einen wesentlichen Einfluss auf die Steuerbelastung des Immobilienengagements über den Beobach-

⁹⁸⁵ Die Ertragsteuereinzahlungen basieren auf der Annahme eines vollständigen Verlustausgleiches. Siehe auch Kapitel 4.4.2.

tungszeitraum. Das nachfolgende Diagramm bildet die durchschnittlichen Steuerbelastungsquoten $_{VOFI-EK-R}$ in Abhängigkeit von den ausgewählten Mietertypen ab:

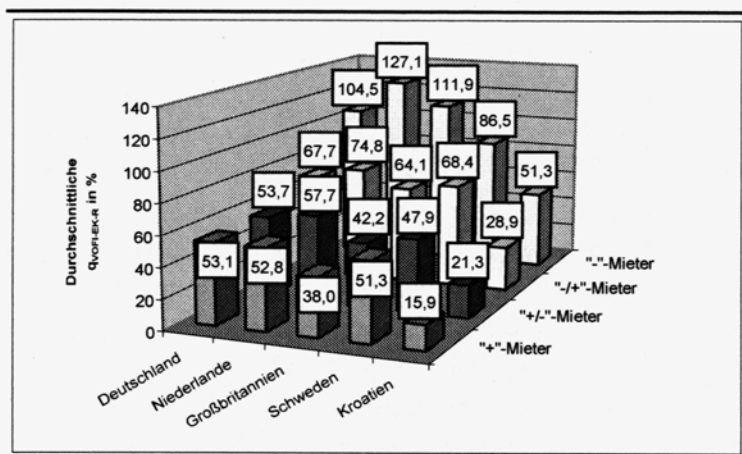


Abbildung 9: Durchschnittliche effektive Steuerbelastungsquoten $_{VOFI-EK-R}$ der Vergleichsländer in Abhängigkeit vom vermietetseitigen Recht des Vorsteuerabzugs

Für alle Vergleichsländer, ausgenommen Schweden, zeigt sich das gleiche Muster: Mit der Veränderung des Vorsteuerabzugsrechts von dessen Gewährung über den gesamten Zeithorizont, über die zeitanteiligen beiden Variationen, bis zum vollständigen Ausschluss des Vorsteuerabzugs steigt die Steuerbelastung der jeweiligen Alternativfälle markant an: In Deutschland liegt die durchschnittliche Steuerbelastungsquote $_{VOFI-EK-R}$ der Alternativfälle mit dem Merkmal <"-Mieter> um 49,2 % höher als bei denen mit der Ausprägung <"+/-Mieter>.⁹⁸⁷ Sowohl in Deutschland, den Niederlanden als auch in Großbritannien verursacht die Nichtabzugsmöglichkeit der Umsatzsteuer auf die An-

⁹⁸⁶ Auch in Deutschland bewirkt das Körperschaftsteuersystem eine zusätzliche Belastung mit Einkommensteuer; diese ist im Vergleich jedoch nicht so hoch wie die Gewerbesteuerwirkung beim deutschen Einzelunternehmer.

⁹⁸⁷ Der vergleichsweise geringe Belastungsanstieg vom Variationsblock <"+/-Mieter> zum Block <"+/-Mieter> wird allein verursacht durch die hohe Belastung der Privatperson mit dem Veräußerungszeitpunkt in Periode t_5 infolge der Veräußerungsgewinnbesteuerung.

schaffungskosten der Immobilie in Periode t_0 und auf die laufenden Kosten während der Vermietungsphase im Durchschnitt negative VOFI-EK-Renditen. In Schweden ist der Einfluss des Vorsteuerabzugsrechts auf die Steuerbelastung weniger stark ausgeprägt. Ursache hierfür ist zunächst die Umsatzsteuerfreiheit der Veräußerung von Immobilien, die nicht durch Option aufgehoben werden kann. Durch das Eintreten des Erwerbers in die Rechtsstellung des Veräußerers bezüglich des Vorsteuerberichtigungszeitraumes in Periode t_0 sind jedoch bei den Alternativfällen mit den Merkmalen <"-"-Mieter> und <"/+"-Mieter> Vorsteuerzahlungen⁹⁸⁸ zu leisten. Da der Berichtigungszeitraum im Gegensatz zu den anderen untersuchten Ländern bereits nach 6 Jahren endet, sind die Alternativfälle mit <"/+"-Mieterwechsel> nicht von Vorsteuerrückerstattungen betroffen. Dass sich in Schweden trotz Vorsteuerabzugsrecht während der gesamten Vermietungszeit eine höhere Steuerbelastung ergibt als bei nur zeitanteiligem Abzug der Umsatzsteuer von den laufenden Kosten, lässt sich mit den unterschiedlich langen Betrachtungszeiträumen der Alternativfälle begründen: Im Gegensatz zu den Variationsblöcken <"/+"-Mieter> und <"/+"-Mieter> wurden <"/+"-Mieter> und <"/+"-Mieter> sowohl über 5 als auch über 10 Perioden berechnet mit entsprechend unterschiedlich hohen Veräußerungsgewinnen.

Abschließend sind die Auswirkungen des Veräußerungszeitpunktes als drittem Gestaltungsfaktor auf Länderebene zu beurteilen. Dafür wurden wieder die durchschnittlichen Steuerbelastungsquoten $_{VOFI-EK-R}$ berechnet und in Form eines Säulendiagrammes in Abbildung 10 aufbereitet.

In allen Ländern ist eine auffällige Abnahme der durchschnittlichen Steuerbelastungsquoten $_{VOFI-EK-R}$ im Zeitablauf zu beobachten. Die hohen Belastungen in Bezug auf die VOFI-EK-Rendite, die bei fünfperiodigem Beobachtungszeitraum anfallen, sind bei durchschnittlicher Betrachtung vorrangig durch die in Periode t_0 zu zahlenden Verkehrsteuern (Grunderwerbsteuer, gegebenenfalls Umsatzsteuer) und auch durch laufende Substanzsteuerauszahlungen (Grundsteuer, ausgenommen in Großbritannien, und in Schweden gegebenenfalls Vermögensteuer) zu erklären. Bedingt durch die Ertragslage der Immobilie, deren Ver-

⁹⁸⁸ Siehe ausführlich Kapitel 4.4.5.

kehrswertentwicklung und die Ausprägung des Gestaltungsfaktors Vorsteuerabzugsrecht kommt es in Bezug zur Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer alternativfallabhängig insbesondere in den ersten Perioden auch zu Einzahlungen, aufgrund des annahmegemäß erfolgenden Verlustausgleiches.

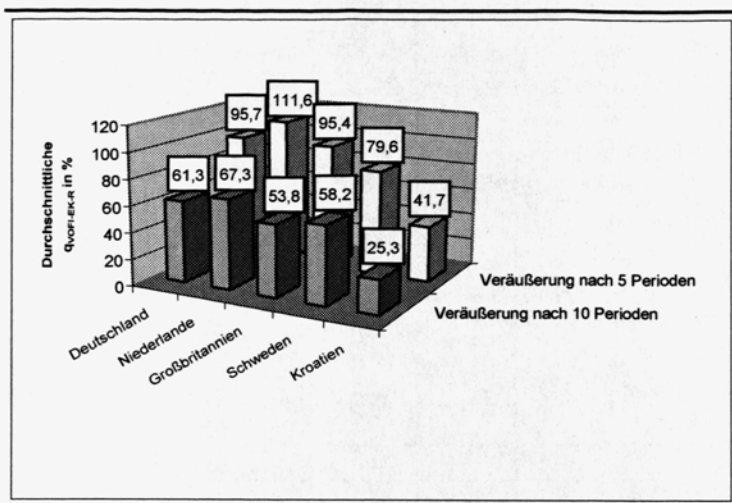


Abbildung 10: Durchschnittliche effektive Steuerbelastungsquoten_{VOFLEK-R} der Vergleichsländer in Abhängigkeit vom Veräußerungszeitpunkt

5.1.2 Steuerbeständigkeit der Gestaltungsfaktoren

Anhand der ermittelten Bandbreiten der effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} auf Länderebene, differenziert nach Veräußerungszeitpunkten, sind nun die für die quantitative Analyse ausgewählten Modellvariablen hinsichtlich ihrer Steuerbeständigkeit zu bewerten.

Worauf die Abbildungen des vorigen Abschnittes schon hinwiesen, wird nun durch Gegenüberstellung der länderspezifischen Bandbreiten verdeutlicht: Im schwedischen System ist die Steuerbeständigkeit der untersuchten Modellvariablen insbesondere in Bezug auf den zehnjährigen Betrachtungszeitraum vergleichsweise hoch. Grund hierfür ist zum einen die ertragsteuerliche Gleichbe-

Alternativfall	Niedrigste q _{EV}	Bandbreite	Höchste q _{EV}	Alternativfall
Deutschland				Deutschland
In t ₅ : <GmbH, „+“>	0,2199	0,2239	0,4438	In t ₅ : <GmbH, „-“>
In t ₁₀ : <Privatperson, „+“>	0,2387	0,2872	0,5259	In t ₁₀ : <Einzel-UN, „-“>
Niederlande				Niederlande
In t ₅ : <Privatperson, „+“>	0,1838	0,4151	0,5989	In t ₅ : <Privatperson, „-“>
In t ₁₀ : <Privatperson, „+“>	0,2113	0,3615	0,5728	In t ₁₀ : <Privatperson, „-“>
Großbritannien				Großbritannien
In t ₅ : <Privatperson, „+“>; <Einzel-UN, „+“>	0,1441	0,3326	0,4767	In t ₅ : <GmbH, „-“>
In t ₁₀ : <Privatperson, „+“>; <Einzel-UN, „+“>	0,2077	0,2909	0,4986	In t ₁₀ : <GmbH, „-“>
Schweden				Schweden
In t ₅ : <Privatperson, „+“>; <Einzel-UN, „+“>	0,2016	0,1641	0,3657	In t ₅ : <Privatperson, „-“>; <Einzel-UN, „-“>
In t ₁₀ : <Privatperson, „+“>; <Einzel-UN, „+“>	0,3151	0,1378	0,4529	In t ₁₀ : <GmbH, „-“>
Kroatien				Kroatien
In t ₅ : <Privatperson, „+“>; <Einzel-UN, „+“>; <GmbH, „+“>	0,0688	0,1748	0,2436	In t ₅ : <Privatperson, „-“>; <Einzel-UN, „-“>; <GmbH, „-“>
In t ₁₀ : <Privatperson, „+“>; <Einzel-UN, „+“>; <GmbH, „+“>	0,1149	0,1502	0,2651	In t ₁₀ : <Privatperson, „-“>; <Einzel-UN, „-“>; <GmbH, „-“>

Tabelle 35: Bandbreite der effektiven Steuerbelastungsquoten_{EV} in den Vergleichsländern⁹⁸⁹

handlung von Privatperson und Einzelunternehmer und zum anderen die geringere, nicht auf dem Kaufpreis der Immobilie basierende Umsatzsteuerbelastung in der Anschaffungsperiode bei den Alternativfällen ohne anfängliches Vorsteuerabzugsrecht. Bei durchschnittlicher Betrachtung über alle einbezogenen Gestaltungsfaktoren herrscht in Deutschland und - noch gesteigert - in den Niederlanden, Großbritannien sowie Kroatien - hier allerdings einzig durch die Va-

⁹⁸⁹ In Anlehnung an Claassen, Steuerbelastung, S. 185.

riation des Vorsteuerabzugsrechts verursacht - unvorteilhafter Weise tendenziell eine relative steuerliche Unbeständigkeit: Die Höhe der Steuerlast ist also in einem hohen Maße von der Entscheidung des Wirtschaftssubjektes hinsichtlich der Wahl der einzelnen Gestaltungsfaktor-Ausprägungen abhängig und damit Auslöser für steuerliche Ausweichhandlungen.

5.2 Beurteilung der Analyseergebnisse auf Einzelsteuerartenebene

Im weiteren werden alle in Deutschland existenten Immobiliensteuern, die sowohl der qualitativen als auch der quantitativen Analyse unterlagen, einer abschließenden Beurteilung mittels zusammenfassender Gegenüberstellung der jeweiligen länderspezifischen Steuerarten unterzogen. Aufgrund der gewachsenen Komplexität, insbesondere verursacht durch zahlreiche Ausnahmeregelungen, erfolgt eine fokussierte Merkmalsbetrachtung bei jeder Steuerart.

5.2.1 Direkte Immobiliensteuern

5.2.1.1 Grunderwerbsteuer

Tabelle 36 gibt einen zusammenfassenden Überblick zu den länderspezifischen Basiselementen der Grunderwerbsteuerermittlung und beispielhaft die ausgelöste Zahllast, entsprechend den Berechnungen der quantitativen Analyse.

Allen Ländern gemeinsam ist das Anknüpfen an den Kaufpreis⁹⁹⁰ zur Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage. Durch die Einbeziehung der Umsatzsteuer in diese Basis wird in Deutschland Grunderwerbsteuer auf die Umsatzsteuer erhoben. Diese Besteuerung einer Steuer ist im Ländervergleich auch in Großbritannien anzutreffen.

⁹⁹⁰ Sofern dem Vermögensübergang ein Kaufvertrag zugrunde liegt.

Land	Bemessungsgrundlage (Hauptanwendungsfall: Kaufvertrag)	Steuer- satz in %	Aus- zahlun- gen t_0 in TEUR
Deutschland	Kaufpreis inkl. Umsatzsteuer (16 %)	3,5	897
Niederlande	Kaufpreis exkl. Umsatzsteuer abzüglich Wert der technischen Anlagen Ausnahme: Erwerb von Neubauten unter bestimmten Voraussetzungen steuerbefreit ⁹⁹¹	6	1.201
Großbritannien	Kaufpreis inkl. Umsatzsteuer (17,5 %) abzüglich Wert der technischen Anlagen inkl. Umsatzsteuer (17,5 %)	4	941
Schweden	Kaufpreis - Natürliche Personen	1,5	331
	- Juristische Personen	3	663
Kroatien	Kaufpreis Ausnahme: Erwerb von Neubauten nicht steuerbar: Kaufpreis exkl. Umsatzsteuer abzüglich Gebäudeanteil: Bodenanteil ⁹⁹²	5	496

Tabelle 36: Zusammenfassende Systematisierung der Grunderwerbbesteuerung in den Vergleichsländern⁹⁹³

Da die Grunderwerbsteuer speziell den Grundstücksverkehr erfasst, wurde sie im qualitativen Teil der Untersuchung als Sonderumsatzsteuer charakterisiert, ihrer Form nach allerdings einer Bruttoumsatzsteuer entsprechend, da jeder Immobilienumsatz erneut der Grunderwerbsteuer unterliegt, ohne dass ein dem umsatzsteuerlichen Vorsteuerabzugsrecht vergleichbares Recht gewährt wird. Trotz ihrer Wesenseigenschaft ist die Grunderwerbsteuer nicht in das deutsche Umsatzsteuersystem eingebunden. Folge dieser steuersystematischen Trennung ist die Doppelbesteuerung beim Immobilienerwerb, sofern dieser umsatz-

⁹⁹¹ Der Immobilienübergang ist grunderwerbsteuerfrei, sofern es sich um einen umsatzsteuerpflichtigen Erwerb eines neuerrichteten Gebäudes ohne käuferseitiges Vorsteuerabzugsrecht von einem nichtgeschäftsmäßigen Veräußerer handelt.

⁹⁹² Da es sich bei der quantitativen Analyse um den Erwerb eines neuerrichteten Gebäudes handelt, ist dessen Anteil nicht steuerbar.

⁹⁹³ Die angegebenen Bemessungsgrundlagen beziehen sich auf den Übergang von Immobilienvermögen durch Kauf in Höhe des Verkehrswertes, entsprechend der Modellkonstruktion im Rahmen der quantitativen Analyse. Zu länderspezifischen Besonderheiten siehe ausführlich unter Kapitel 3.

steuerpflichtig ist. In den Niederlanden sind beide Steuern hinsichtlich eines besonderen Falles, dem Erwerb von Neubauten, aufeinander abgestimmt: Eine Grunderwerbsteuerbefreiung wird gewährt, sofern die umsatzsteuerliche Erfassung des Vorganges gesichert ist.⁹⁹⁴ Kroatien gelingt es als einzigem der untersuchten Länder, die Geltungsbereiche der zwei Verkehrsteuergesetze überschneidungsfrei auszugestalten.

Das Grundstück als steuerlicher Gegenstand wird in Deutschland entsprechend dem Bürgerlichen Gesetzbuch definiert. Personenfahrstühle, Heizungs- und Klimaanlage gelten danach als Gebäudeteile mit der Folge einer einheitlichen steuerlichen Erfassung.⁹⁹⁵ Sowohl in den Niederlanden als auch in Großbritannien sind die technischen Anlagen eines Gebäudes diesem nicht zugehörig und, sofern sie im Kaufvertrag separat ausgewiesen wurden, nicht Teil der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsbasis.

Allgemein beurteilend wirkt die Grunderwerbsteuer sowohl auf dem Immobilienmarkt transaktionshemmend, vergleichbar mit einem „Zoll beim grenzüberschreitenden Warenverkehr“⁹⁹⁶ als auch der optimalen Verteilung des Produktionsfaktors Grund und Boden innerhalb des Unternehmenssektors entgegen.

5.2.1.2 Umsatzsteuer

Um das Funktionieren des gemeinsamen Binnenmarktes zu gewährleisten, wird das Umsatzsteuerrecht innerhalb der EU schrittweise harmonisiert. Die 6. EG-Richtlinie, die die Ausgestaltung des gemeinsamen Systems regelt, lässt den einzelnen Mitgliedsländern allerdings zahlreiche Wahlrechte hinsichtlich der Umsetzung in nationales Recht. Dies wird insbesondere bei der gegenüberstellenden Betrachtung der umsatzsteuerlichen Erfassung von sog. Grundstückslieferungen in den untersuchten Ländern deutlich.

⁹⁹⁴ Zu den Voraussetzungen im einzelnen siehe Kapitel 3.2.2.1.1.

⁹⁹⁵ Vgl. Pahlke/ Franz, GrStG-Kommentar, § 2 Rn. 46.

⁹⁹⁶ Andel, Finanzwissenschaft, S. 384.

Land	Steuer- satz	Immobilienveräußerung (Lieferung von Gebäuden und dem dazugehörigen Grund und Boden)	Auszahlungen in t ₀ <"-"-Mieter> <"-/+"-Mieter>
Deutschland	16 %	Steuerbefreit mit Optionsmöglichkeit (Ausübung durch Veräußerer) BMG: Kaufpreis zuzüglich ½ Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis	3.596 TEUR
Niederlande	19 %	Steuerbefreit mit Optionsmöglichkeit (Ausübung durch Veräußerer und Erwerber) Ausnahme: Steuerpflicht von Neubauten innerhalb von 2 Jahren nach erster Innutzungsnahme BMG: Kaufpreis	4.197 TEUR
Großbritannien	17,5 %	Steuerbefreit mit Optionsmöglichkeit (Ausübung durch Veräußerer) Ausnahme: Steuerpflicht von bis zu 3 Jahre alten Neubauten BMG: Kaufpreis	3.865 TEUR
Schweden	25 %	Steuerbefreit ohne Optionsmöglichkeit Besonderheit: Rechtsnachfolge Vorsteuerberichtigungszeitraum	2.320 TEUR
Kroatien	22 %	Steuerbefreit ohne Optionsmöglichkeit Ausnahme: Steuerpflicht bei erstmaliger Veräußerung neuerrichteter Bauwerke BMG: Gebäudeanteil Kaufpreis	2.675 TEUR

Tabelle 37: Zusammenfassende Systematisierung der Umsatzbesteuerung bei der Lieferung von Grundstücken in den Vergleichsländern

Nicht nur hinsichtlich der Steuersätze, die lediglich durch Festsetzung eines Mindeststeuersatzes von 15 % durch die 6. EG-Richtlinie nach unten begrenzt sind,⁹⁹⁷ und der Bemessungsgrundlagen (BMG), sondern auch durch differenzierte Steuerbefreiungen sowie die Einräumung/ Nichteinräumung des Optionsrechts unterscheiden sich die analysierten Systeme mit dem Ergebnis verschiedenen hoher Steuerbelastungen.

⁹⁹⁷ Art. 12 Abs. 3 lit. a 6. RLEWG. Der Mindestsatz galt bis 31.12.2000; der europäische Rat hat bislang über dessen künftige Höhe nicht entschieden.

Als einziger Staat bezieht Deutschland eine andere Steuer, die Grunderwerbsteuer, in die umsatzsteuerliche Bemessungsbasis ein.

Positiv hervorgehoben werden kann, dass bezüglich des ersichtlichen Steuersatzgefälles, der deutsche Umsatzsteuersatz am niedrigsten ist, jedoch nicht mit der Folge der niedrigsten Umsatzsteuerzahlungen bezüglich der betrachteten Alternativfälle. Mit der Steuerbefreiung ohne Optionsmöglichkeit wird in Schweden (mit dem höchsten Umsatzsteuersatz im Ländervergleich) eine Besteuerung der Grundstückslieferung durch Eintritt des Erwerbers in die Rechtsstellung des Veräußerers bezüglich des Vorsteuerberichtigungszeitraums vermieden, da lediglich die vom Veräußerer gezogene Vorsteuer auf dessen angefallene Baukosten abzuführen ist, sofern der Erwerber kein Vorsteuerabzugsrecht besitzt.⁹⁹⁸ Weder die Wertschöpfung des Unternehmers/ Veräußerers noch der gesamte Kaufpreis, wie bei Optionsgewähr in Deutschland, den Niederlanden und Großbritannien, unterliegt damit der Umsatzbesteuerung.

Bestand für die Immobilie ein Vorsteuerabzugsrecht, das durch deren Verwendung für abzugsschädliche Umsätze innerhalb eines bestimmten Zeitraums nicht mehr gewährt wird, ist der Abzug der auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie entfallenden Vorsteuerbeträge in allen Vergleichsländern zu berichtigen. Der Vorsteuerberichtigungszeitraum beträgt einschließlich des Jahres, in dem das Wirtschaftsgut erworben oder hergestellt wurde, 10 Jahre (ausgenommen Schweden mit 6 Jahren). Gemäß der 6. EG-Richtlinie kann dieser Zeitraum für Grundstücke von den Mitgliedstaaten bis auf 20 Jahre verlängert werden.

Außer in Kroatien ist ansonsten die Vermietung und Verpachtung von Immobilien von der Umsatzsteuer befreit, verbunden allerdings mit der Einräumung eines Optionsrechts, sofern der Mieter nicht abzugsschädliche Umsätze ausführt; die in Deutschland bestehende Bagatellgrenze i. H. v. 5 % für solche abzugs-

⁹⁹⁸ Diese Rechtsfolge ist dem deutschen Umsatzsteuergesetz nicht fremd und tritt beim nicht steuerbaren Vorgang der Geschäftsveräußerung im Ganzen ein. Siehe hierzu ausführlich Kapitel 3.1.4.1.

schädlichen Umsätze liegt im Ländervergleich am niedrigsten und wirkt damit am restriktivsten. Das kroatische Umsatzsteuergesetz sieht lediglich für die Vermietung von Wohnraum eine Steuerbefreiung vor; das Vorsteuerabzugsrecht ist wie in den übrigen Ländern an die Erbringung steuerpflichtiger Leistungen gekoppelt.

Wie die Belastungsrechnungen belegen, ist die umsatzsteuerliche Qualität des Mieters von herausragender Bedeutung für die Nachsteuerrendite der Gewerbeimmobilie in den Untersuchungsländern. Die Steuerbefreiungen, die eben diese Qualität bestimmen und die insbesondere im Zusammenhang mit Finanzumsätzen, d. h. Bank- und Versicherungsleistungen, gewährt werden, sollen aus Sicht des deutschen Steuergesetzgebers lediglich der erhebungstechnischen Vereinfachung dienen, können jedoch im Zeitablauf auch Kumulativeffekte bewirken,⁹⁹⁹ deren Ausmaß nicht zwangsläufig geringer ist als das der mittels Steuerbefreiungen zu lösenden Probleme.¹⁰⁰⁰ Durch den Verlust des Vorsteuerabzugs wird die Umsatzsteuerbelastung für den Erwerber/ Vermieter, wie beim Ausscheiden eines Grundstücks aus der unternehmerischen Verwendung, definitiv (sofern nicht innerhalb des Berichtigungszeitraumes eine umsatzsteuerpflichtige Verwendung erfolgt). Infolge des Optionsrechtes kann die Immobilie bei späterer Vermietung an Steuerpflichtige wieder in die Besteuerungskette eingegliedert werden. Die langfristige Nutzbarkeit, die den Grundbesitz seinem Wesen nach charakterisiert, kann durch sich ständig wiederholende Nutzungsänderungen zu fortlaufenden umsatzsteuerlichen Definitivbelastungen führen, die dem ursprünglichen Grundsatz der Steuereutralität des Allphasen-Netto-Umsatzsteuersystems¹⁰⁰¹ zuwiderlaufen. In Kroatien wird eine solche Mehrfachbelastung dadurch vermieden, dass lediglich die erstmalige Veräußerung von Gebäuden in den Geltungsbereich der Umsatzsteuer fällt.

⁹⁹⁹ Vgl. z. B. Dziadkowski, Umsatzsteuer, S. 158.

¹⁰⁰⁰ So auch Schmidt, Mehrwertsteuer, S. 193.

¹⁰⁰¹ Gem. Art. 2 1. RLEWG.

5.2.1.3 Grundsteuer

In allen Vergleichsländern, ausgenommen Kroatien, existiert eine Objektsteuer, die i. d. R. unabhängig vom tatsächlich erzielten Ertrag das Grundvermögen belastet. Deren Aufkommen steht sowohl in Deutschland, den Niederlanden als auch in Großbritannien den Gemeinden bzw. anderen nachgeordneten Gebietskörperschaften zu, die gleichfalls hebeberechtigt sind, so dass die Steuersätze innerhalb eines jeden Landes variieren. Mit Ausnahme Großbritanniens ist grundsätzlich der Verkehrswert des Grundvermögens einschließlich der darauf befindlichen Gebäude grundsteuerlicher Bewertungsmaßstab. Um Mehrfachbewertungen eines Vermögens für verschiedene Steuerarten und damit unterschiedliche Wertansätze zu vermeiden, werden sog. Einheitswerte nach länderspezifischen Verfahren festgestellt. In Deutschland ist für Immobilien ein Ertragswertverfahren vorgesehen, bei dessen Nichtanwendbarkeit ein Sachwertverfahren; in den Niederlanden kommen als Methoden gleichrangig Mietwertkapitalisierungsverfahren, Discounted-Cash-Flow- und Vergleichswertverfahren zum Einsatz; in Schweden werden entsprechend der Aufzählungsfolge Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren angewendet.

Lediglich die schwedischen Einheitswerte werden periodisch an die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt angepasst. Auch in den Niederlanden erfolgt die Wertermittlung mit annähernd uneingeschränktem Zeitbezug: Nach der quantitativen Analyse beträgt der Einheitswert für die Periode t_1 ca. 98 % des Verkehrswertes der Modellimmobilie. In Deutschland dagegen wird unabhängig vom vorgegebenen Bewertungsverfahren eine vergangenheitsorientierte Ermittlung vollzogen, so dass im Ergebnis der Einheitswert der Modellimmobilie nur einen Bruchteil des Verkehrswertes umfasst, d. h. ca. 23 %.

Die nachfolgende Tabelle gibt noch einmal einen zusammenfassenden Überblick, ergänzt durch Ergebnisse aus der quantitativen Analyse:

Land	Bemessungs- grundlage	Steuersatz	Steuer- pflichtiger	Auszahlungen des Eigentümers pro Periode
Deutschland	Einheitswert $t_1 - t_{10}$: 4.996 TEUR	Messzahl: 0,35 % Hebesatz: \varnothing 460 % = 1,61 %	Eigentümer	$t_1 - t_{10}$: 80 TEUR
Niederlande	Einheitswert $t_1 - t_4$: 21.646 TEUR $t_5 - t_8$: 25.084 TEUR $t_9 - t_{10}$: 26.158 TEUR	0,1 - 1,0 % = 0,2 %	Eigentümer und Nutzer	$t_1 - t_4$: 43 TEUR $t_5 - t_8$: 50 TEUR $t_9 - t_{10}$: 52 TEUR
Großbritannien	Fiktiver Nettojahresmietwert	\varnothing 47 %	Nutzer	-
Schweden	Einheitswert t_1 : 22.088 TEUR, Inflationsanpassung in Folgeperioden, t_{10} : 26.165 TEUR	1,0 %	Eigentümer	t_1 : 221 TEUR t_{10} : 262 TEUR

Tabelle 38: Zusammenfassende Systematisierung zur Grundsteuer bei Gewerbeimmobilien in den Vergleichsländern

Trotz des niedrigen Einheitswertes bewirkt der hohe deutsche Grundsteuersatz laufende periodische Auszahlungen, die ihrer Höhe nach zwischen denen in den Niederlanden und denen in Schweden liegen.¹⁰⁰²

Die Grundsteuer ist nach Etablierung der Einkommensteuer als Haupteinnahmequelle ein wenig geeigneter Indikator für die steuerliche Leistungsfähigkeit¹⁰⁰³ und führt als Sollertragsteuer entsprechend zur Steuermuldenbildung bei gegebenenfalls gleichzeitigem Substanzverzehr.

¹⁰⁰² Die Modellimmobilie befindet sich annahmegemäß in einer Großstadt; diese sind in den Niederlanden durch niedrige Grundsteuersätze gekennzeichnet.

¹⁰⁰³ Vgl. Tipke/ Lang, Steuerrecht, S. 597.

5.2.1.4 Ertragsteuern

Ertragsteuerzahlungen, deren Entstehen durch die Veräußerung einer Immobilie bedingt sind, knüpfen direkt an die Immobilie als steuerbares Wirtschaftsgut an und werden von deren Wert der Höhe nach bestimmt. Sofern Steuerpflicht herrscht, wird der erzielte Veräußerungsgewinn belastet. In den betrachteten Ländern zeigt sich auch in Bezug auf die Veräußerungsgewinnbesteuerung von Gewerbeimmobilien eher ein uneinheitliches Gesamtbild, hervorgerufen von Unterschieden bei der Systematik und/ oder bei der differenzierten Ausgestaltung von Einzelregelungen.

Alle Vergleichsländer, ausgenommen Kroatien, gewähren steuerliche Begünstigungen für Veräußerungsgewinne in Form von Tarifiermäßigungen und Steuerstundungen, die jedoch nach Ausprägung und Umfang von Steuersystem zu Steuersystem variieren.

Der in der deutschen Einkommensbesteuerung verankerte Dualismus der Einkünfteermittlung in seiner „reinsten“ Ausprägung ist lediglich noch in den Niederlanden anzutreffen. Es wird nach privaten und betrieblichen Einkunftsarten unterschieden mit der entscheidenden Folge, dass grundsätzlich je nach Zuordnung entweder die Steuerfreiheit dieser Gewinne gegeben ist oder eine ungemilderte Besteuerung unter Anwendung des jeweiligen progressiven Einkommensteuertarifs erfolgt (Alles-oder-nichts-Prinzip). Die steuerfreie Behandlung ist in Deutschland allerdings an eine Mindesthaltedauer der Immobilie geknüpft, so dass bei einer Veräußerung innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb der Veräußerungsgewinn wie laufendes Einkommen zu versteuern ist.

Das Kriterium der Haltedauer wird auch in Großbritannien im Rahmen der Veräußerungsgewinnbesteuerung verwendet: Zunächst erfolgt jedoch eine Aufspaltung des entstandenen Veräußerungsgewinnes in einen *gain* und in einen *capital gain*; ersterer ist ungemildert einkommensteuerpflichtig, letzterer unterliegt ermäßigten Einkommensteuersätzen, deren Höhe von der Haltedauer und zusätzlich von der Art des Wirtschaftsgutes abhängen. Handelt es sich bei der Immobilie um ein *business asset* (bzw. *non-business asset*), beläuft sich die maximale Steuersatzminderung auf 75 % (bzw. 40 %) bei einer unun-

terbrochenen Besitzzeit von mehr als 4 Jahren (bzw. 10 Jahren). In Schweden wird dagegen bei der Veräußerung von Gewerbeimmobilien eine allgemeine, rechtsform-, wirtschaftsgut- und zeitraumunabhängige Ermäßigung gewährt: Ein entstehender Gewinn ist lediglich zu 90 % ertragsteuerepflichtig. Um den von einer natürlichen Person erzielten Veräußerungsgewinn nicht stärker zu belasten als den einer Kapitalgesellschaft, erfolgt des weiteren die Besteuerung unter den Einkünften aus Kapital, so dass ein Proportionalatz zur Anwendung kommt, der dem schwedischen Körperschaftsteuersatz der Höhe nach nahezu gleicht. In Kroatien unterliegen sowohl realisierte Wertzuwächse von privaten und gewerblichen Investoren, sofern der Immobilienwert ca. 262 TEUR übersteigt,¹⁰⁰⁴ als auch von Kapitalgesellschaften ohne jedwede Ermäßigung oder Differenzierung der Gewinnsteuer.

In allen Vergleichsländern bestehen gesetzlich fixierte bzw. durch die Steuerrechtspraxis gesetzte Regelungen, die gewerbliche Veräußerungsgeschäfte von privaten Immobilienverkäufen abgrenzen, um die oben skizzierten steuerlichen Begünstigungen auf deren Adressatenkreis einzuschränken, d. h. auf die Privatpersonen, die im Rahmen ihrer nicht gewerblich motivierten Vermögensverwaltung veräußern. Die Abgrenzungskriterien sind, anhand annähernd gleicher Tatbestände, insbesondere in den Steuersystemen in einem hohen Grade konkretisiert, in welchen die Zuordnung zu den privaten Veräußerungsgeschäften das größte Ausmaß an steuerlichem Vorteil bietet: nämlich in den Niederlanden, in Deutschland und, mit Abstand zu den vorigen, in Schweden. Werden die Kriterien des gewerblichen Grundstückshandels in Deutschland erfüllt, tritt neben die ungemilderte Einkommensteuerpflicht die Gewerbesteuerpflicht hinzu. In Schweden bewirkt die Umqualifizierung in gewerbliche Gewinne und damit die Erzielung von Einkünften aus gewerblicher Tätigkeit die Anwendung des progressiven Einkommensteuertarifs, dessen Grenzsteuersatz nahezu doppelt so hoch liegt als der proportionale Kapitaleinkommensteuersatz.¹⁰⁰⁵

¹⁰⁰⁴ Siehe ausführlich Kapitel 3.5.3.3.

¹⁰⁰⁵ In Kroatien ist der gewerbliche Grundstückshandel im Einkommensteuergesetz verankert, da dort im Gegensatz zum Gewinnsteuergesetz eine an die Haltedauer gekoppelte Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen gewährt wird.

In Bezug auf die Behandlung von Kapitalgesellschaften ist in Deutschland, den Niederlanden und Großbritannien die Gemeinsamkeit festzustellen, dass die erzielten Gewinne aus der Veräußerung, im Gegensatz zu denen von Privatpersonen und Personengesellschaften, generell uneingeschränkt wie laufende Einkünfte der Körperschaftsteuer unterliegen.

Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes lassen sich die länder-spezifischen Ermittlungsmethoden nach zwei Merkmalen gruppenmäßig unterscheiden. Zum einen nach der Berücksichtigung von vorgenommenen Abschreibungen während der Bestandszeit, zum anderen nach einem Einbeziehen der Preisentwicklung. Letzteres erfolgt lediglich in Großbritannien¹⁰⁰⁶ mittels Anpassung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten an die Entwicklung der Verbraucherpreise zur Vermeidung einer inflationsbedingten Scheingewinnbesteuerung.

In Deutschland, den Niederlanden und Kroatien ist der Veräußerungsgewinn der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug eventuell angefallener Veräußerungskosten den Restbuchwert, d. h. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich ggf. angefallener Anschaffungsnebenkosten und nachträglicher Herstellungskosten abzüglich der vorgenommenen Abschreibungen, im Zeitpunkt der Veräußerung übersteigt. Im Ergebnis werden die Abschreibungen in den Veräußerungsgewinn einbezogen. Es erfolgt damit eine Nachholung der Besteuerung. In Schweden existiert diese sog. *recapture*-Regelung nicht. Ein berechneter Veräußerungsgewinn ist dementsprechend in Höhe der insgesamt angefallenen Abschreibungsbeträge niedriger als in den drei zuvor genannten Ländern. In Großbritannien erfolgt auf einer ersten Stufe, zunächst wie in Schweden, keine Berücksichtigung der Abschreibungen. Handelt es sich bei der Veräußerung um Immobilien, bei denen Abschreibungen vorgenommen wurden, wird der auf der ersten Stufe ermittelte Veräußerungsgewinn ggf. in Höhe der kumulierten Abschreibungen als *gain* (nach)versteuert; der verbleibende Teil unterliegt als *capital gain* der Ertragsbesteuerung.

¹⁰⁰⁶ In Kroatien erfolgt eine Inflationsbereinigung durch Anpassung an die Preisentwicklung von Industrieprodukten lediglich im Rahmen des Einkommensteuergesetzes.

In Deutschland und in den Niederlanden werden Steuerpflichtigen, die Einkünfte aus betrieblichen/ unternehmerischen Tätigkeiten erzielen, d. h. bezogen auf Deutschland ihren Gewinn nach Betriebsvermögensvergleich ermitteln, ein Aufschieben der Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Grundbesitz durch deren steuerfreie Übertragung auf neue, entgeltlich erworbene Immobilien gewährt. In Großbritannien besteht diese Art der steuerlichen Begünstigung für unternehmerische Einkünfte ebenfalls, parallel zu den existierenden Tarifiermäßigungen. Der deutsche Gesetzgeber knüpft als einziger eine Mindestzugehörigkeitszeit des veräußerten Anlagegutes (i. H. v. 6 Jahren) an die Übertragung der stillen Reserven an. Im Gegensatz zu den Niederlanden ist die Reinvestition jedoch nicht auf ein funktionsgleiches Ersatzwirtschaftsgut beschränkt, so dass unternehmerische Investitionsentscheidungen nicht unnötig beeinflusst werden. Die jeweiligen Reinvestitionsobjekte sind nach deutschem Recht so ausgewählt, dass diese tendenziell keine längere Nutzungsdauer als die begünstigten Veräußerungsobjekte besitzen, um die aus der Übertragung stiller Reserven resultierende Steuerentlastung bewusst zu begrenzen.¹⁰⁰⁷

5.2.2 Indirekte Immobiliensteuern

Ertragsteuerzahlungen, die sich auf das laufende wirtschaftliche Ergebnis der Immobiliennutzung beziehen, knüpfen damit indirekt an den Grundbesitz als steuerbares Wirtschaftsgut an.

Sowohl die Bemessungsgrundlagen für die Gebäudeabschreibungen als auch die Buchwerte für Grund und Boden differieren von Land zu Land aufgrund unterschiedlich hoher Grunderwerb- und ggf. Umsatzsteuerbelastungen, verstärkt durch länderspezifische Regeln bei der Aufteilung der Immobilienanschaffungskosten auf mindestens zwei selbständig zu bewertende Wirtschaftsgüter. Schweden und Kroatien sind die einzigen Länder, bei denen die Umsatzsteuer-

¹⁰⁰⁷ Grotherr kommt zu dem Ergebnis, dass diese Steuerstundungsbegünstigungen die Scheingewinnbesteuerung von Veräußerungsgewinnen kompensieren können, so wie Indexierungen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten diese verhindern, jedoch ohne das Nominalwertprinzip aufzugeben. Vgl. hierzu ders., Scheingewinnbesteuerung, S. 332.

auszahlung infolge abzugsschädlicher Umsätze bei den Alternativfällen mit <"-Mieter> und <"-/+"-Mieter> in Periode t_0 in voller Höhe dem Buchwert des Gebäudes zugerechnet wird und damit vollständig Abschreibungspotential bildet. In allen Vergleichsländern unzulässig ist das Abschreiben von Grund und Boden. Die jährlichen, linearen Abschreibungsraten für Bürogebäude, wie sie der quantitativen Untersuchung zugrunde lagen und in Tabelle 39 dargestellt sind, schwanken zwischen 2 % in Deutschland und 3,03 % in Kroatien. Als Besonderheit ist die in den Niederlanden und in Großbritannien praktizierte separate Abschreibung von technischen Anlagen gegenüber den deutschen Bewertungsvorschriften, die weiterhin aus dem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang der technischen Anlagen mit dem Gebäude eine einheitliche Gebäude(gesamt)abschreibung ableiten, hervorzuheben. Aufgrund der zum Bauwerk erheblich kürzeren Nutzungsdauer bewirkt die selbständige Aktivierung von technischen Anlagen mit einem Anteil von 17 % an den Gebäudeanschaffungskosten der Modellimmobilie¹⁰⁰⁸ eine zeitliche Vorverlagerung der erfolgswirksamen Abschreibungsbeträge. Betrachtet man den durchschnittlichen Abschreibungssatz des Anlagevermögens beispielsweise für die Niederlande beträgt dieser mit 4,13 % p. a. mehr als doppelte des deutschen AfA-Satzes für Gebäude mit Baujahr nach 1924, ohne Betriebsvermögenszugehörigkeit, der bei 2 % p. a. liegt.

Auffällig ist weiterhin das in Großbritannien herrschende völlige Abschreibungsverbot für Bürogebäude, das im Gegensatz zum 4%igen jährlichen Abschreibungssatz für *industrial buildings and structures* steht.¹⁰⁰⁹

Eine Aktualisierung der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten des langlebigen Wirtschaftsgutes Immobilie - als Abschreibungsbemessungsbasis - an inflationäre Entwicklungen zum Schutz gegen eine Scheingewinnbesteuerung und damit eine Abkehr vom Nominalwertprinzip erfolgt einzig bei der

¹⁰⁰⁸ Siehe Kapitel 4.3.3.

¹⁰⁰⁹ Siehe Kapitel 3.3.3.3.2.

kroatischen Einkommensteuer durch Abschreibung von indexierten Restbuchwerten.¹⁰¹⁰

Land: Anlagegut	Buchwert in Periode t_0 (Abschreibungsbasis) in TEUR		Abschreibungsrate in % p. a.
	„+“ und „+/-“-Mieter	„-“ und „-/+-“-Mieter	
Deutschland:			
Grund und Boden	10.588	12.205	-
Gebäude	12.970	14.950	Privatperson: 2 (linear) Einzel-UN/ GmbH: 3 (linear)
Niederlande: ¹⁰¹¹			
Grund und Boden	10.725	12.611	-
Gebäude	11.017	12.935	3 (linear)
Technische Anlagen	2.121	2.514	10 (linear)
Großbritannien:			
Grund und Boden	10.608	12.346	-
Gebäude	10.874	12.640	-
Technische Anlagen	2.121	2.483	25 (geometrisch degressiv)
Schweden: ¹⁰¹²			
Grund und Boden	10.334 (10.483)	10.334 (10.483)	-
Gebäude	12.659 (12.842)	14.979 (15.161)	3 (linear)
Kroatien:			
Grund und Boden	10.682	10.682	-
Gebäude	12.477	15.152	<„+“-Mieter>: 2,5 (linear) <„-“-Mieter>: 3,03 (linear)

Tabelle 39: Zusammenfassende Übersicht zu den Abschreibungsgrundlagen und -sätzen der Vergleichsländer aus der quantitativen Analyse¹⁰¹³

¹⁰¹⁰ Ohne vom Nominalwertprinzip abzurücken, kann eine Scheingewinnbesteuerung auch über degressive Gebäudeabschreibungssätze vermieden werden. Vgl. hierzu Grotherr, Scheingewinnbesteuerung, S. 251.

¹⁰¹¹ Aufgrund der Sollertragsbesteuerung sind bei der Privatperson Abschreibungen steuerlich nicht abzugsfähig.

¹⁰¹² Die in Klammern gesetzten Zahlen stellen die aufgrund von Grunderwerbsteuermehrauszahlungen höhere Bemessungsbasis für die Kapitalgesellschaft dar.

¹⁰¹³ Die Summe der Buchwerte jedes Landes entspricht der Anschaffungsauszahlung in Periode t_0 .

Die folgende Tabelle gibt die auf die einzelnen Immobilien-Halteformen anzuwendenden, teilweise aggregierten Ertragsteuersätze wieder, denen zum Vergleich die jeweiligen durchschnittlichen Steuerbelastungsquoten_{VOFI-EK-R} gegenübergestellt sind.

Land:	Immobilien-Halteform	Aggregierter Ertragsteuersatz in % ¹⁰¹⁴	Durchschnittliche $q_{VOFI-EK-R}$ in %
Deutschland: ¹⁰¹⁵	Privatperson	53,21/ 51,16/ 46,34	65,96
	Einzelunternehmer	53,21/ 51,16/ 46,34	77,98
	Kapitalgesellschaft:		74,37
	Gesellschaftsebene	26,38	
	Anteilseignerebene	53,21/ 51,16/ 46,34	
Niederlande:	Privatperson	30	82,68
	Einzelunternehmer	52	80,62
	Kapitalgesellschaft:		82,81
	Gesellschaftsebene	35	
	Anteilseignerebene	25	
Großbritannien:	Privatperson	40	63,98
	Einzelunternehmer	40	63,98
	Kapitalgesellschaft:		74,72
	Gesellschaftsebene	30	
	Anteilseignerebene	40	
Schweden:	Privatperson	30	64,59
	Einzelunternehmer	30	64,59
	Kapitalgesellschaft:		66,73
	Gesellschaftsebene	28	
	Anteilseignerebene	30	
Kroatien:	Privatperson	35	30,78
	Einzelunternehmer	35	30,78
	Kapitalgesellschaft:		30,78
	Gesellschaftsebene	35	
	Anteilseignerebene	-	

Tabelle 40: Zusammenfassende Übersicht zu den aggregierten Ertragsteuersätzen der Vergleichsländer aus der quantitativen Analyse¹⁰¹⁶

¹⁰¹⁴ Der aggregierte Ertragsteuersatz umfasst ggf. auch Ergänzungsabgaben.

¹⁰¹⁵ Bezüglich des Einkommensteuersatzabbaus siehe ausführlich Kapitel 3.1.3.3.1.

¹⁰¹⁶ Bei den kursiv hervorgehobenen Zahlen handelt es sich um Höchststeuersätze.

Ertragsteuerliche Bemessungsgrundlage sind grundsätzlich die Einkünfte eines Wirtschaftssubjektes nach Abzug der Kosten. Markante Ausnahme im Fünf-Länder-Vergleich bildet die niederländische Einkommensbesteuerung der Einkünfte aus privatem Immobilienvermögen in Form einer Sollertragsbesteuerung: Bemessungsgrundlage ist hier eine fiktive Rendite auf das Nettoeinkommen, so dass im Falle einer höheren tatsächlichen Rendite Teile davon steuerfrei gestellt werden bzw. es im umgekehrten Fall zu einer Substanzbesteuerung kommt (wie beim Alternativfall <“-Mieter, t_5 >). Allerdings unterliegt der Sollertrag gemäß des ebenfalls neu eingeführten Schedulensystems nicht dem progressiven Einkommensteuertarif, sondern einem Proportionalsteuersatz von 30 %. Auch in Schweden wird auf Kapitaleinkünfte eine 30%ige Einkommensteuer erhoben. Diese kommt bei den Einkünften der Privatperson und des Einzelunternehmers im Rahmen der quantitativen Analyse zur Anwendung, da deren Einkommen der Kategorie Kapitaleinkünfte zuzuordnen waren.¹⁰¹⁷ Der niedrige Kapitaleinkommensteuersatz wurde bei dessen Einführung mit der Kompensation von Inflationsverlusten begründet:¹⁰¹⁸ Ausgehend von einer realen Rendite von 3 % und einer Inflationsrate von 4 % bedeutet ein 30%iger Steuersatz auf die Nominalrendite von 7 % eine 70%ige Besteuerung der Realrendite, die damit höher liegt als der Spitzensteuersatz des aktuellen schwedischen Einkommensteuertarifs für Erwerbseinkommen.

Trotz der in den Folgejahren noch eintretenden Einkommensteuersatzsenkungen verzeichnet Deutschland, unter Zugrundelegung der sich aus der quantitativen Analyse ergebenden Steuersätze, den höchsten Grenzsteuersatz, wobei, unter der Annahme konstanter Sätze, ab 2003 die Niederlande in Bezug auf den Einzelunternehmer von dieser Aussage auszunehmen sind.

Auch bezüglich der in den Untersuchungsländern herrschenden Formen der Körperschaftsbesteuerung bietet sich kein einheitliches Bild. In den Niederlanden, Schweden und eingeschränkt in Deutschland herrscht das klassische System: Ausgeschüttete Gewinne werden doppelt besteuert. Durch Integration des

¹⁰¹⁷ Siehe Kapitel 4.4.5.

¹⁰¹⁸ Vgl. Melz, Sweden, S. 98.

Halbeinkünfteverfahrens in das deutsche Besteuerungssystem wird die Einkommensbelastung des Anteilseigners zwar pauschal durch Halbierung der zu versteuernden Dividendeneinkünfte gemildert, die steuerpflichtigen Erträge unterliegen jedoch im Gegensatz zu den beiden anderen Ländern, mit einem jeweiligen Proportionaleinkommensteuersatz von 25 % bzw. 30 %, dem progressiven Einkommensteuertarif mit einem Höchststeuersatz von derzeit 48,5 %. Das britische Teilanrechnungssystem ist gekennzeichnet durch einen nicht nach der Gewinnverwendung differenzierten Körperschaftsteuertarif¹⁰¹⁹ mit ermäßigten Eingangssteuersätzen und der teilweisen Anrechnung der körperschaftsteuerlichen Ausschüttungsbelastung beim Anteilseigner im Rahmen der Einkommensbesteuerung i. H. v. 10/90 der Nettodividende. In allen vier Ländern werden damit von Kapitalgesellschaften thesaurierte Gewinne begünstigt. In Kroatien ist dagegen das System einer zinsbereinigten Unternehmensteuer realisiert, dass zunächst den Abzug von Eigenkapitalzinsen vom zu versteuernden Gewinn vorsieht. Weiterhin werden wie bei den übrigen untersuchten Formen der Körperschaftbesteuerung einbehaltene und ausgeschüttete Gewinne einem einheitlichen Gewinnsteuersatz unterzogen. Im Unterschied zu den in den Vergleichsländern herrschenden Systemen unterliegen der Gewinnsteuer alle Rechtsformen und auch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Auch unterbleibt die einkommensteuerliche Erfassung der Dividendeneinkünfte. Im Ergebnis wird neben Inflationsneutralität durch den sog. Schutzzinsenabzug die Neutralität der Gewinnverwendung und der Rechtsformwahl erreicht sowie die Doppelbelastung ausgeschütteter Gewinne vermieden. Insbesondere in Deutschland, wo etwa 80 % der Unternehmen nicht in Form einer Kapitalgesellschaft organisiert sind, wäre die „Erweiterung der Körperschaftsteuer zu einer globalen Unternehmensteuer“¹⁰²⁰ zwecks gleichmäßiger Erfassung der Einkommen geeignet.¹⁰²¹

Die Ermittlung der einzelnen Einkünfte stellt lediglich die Vorstufe für die Einkommensberechnung dar. Zur Einkommensberechnung sind die Einkünfte zu-

¹⁰¹⁹ Beim in Deutschland bis zum Jahr 2000 herrschenden Vollarrechnungssystem bestand ein gespaltenen Körperschaftsteuertarif.

¹⁰²⁰ Lang, Steuergesetzgebung, S.158.

¹⁰²¹ Vgl. z. B. Lang, Steuergesetzbuch, S. 141; Peffekoven, Unternehmensteuer, S. 340; zum Optionsmodell der deutschen Bundesregierung siehe Kapitel 3.1.3.4.

sammenzufassen, wobei negative Einkünfte mit positiven Einkünften verrechnet werden.

Land	Verlustverrechnungsvorschriften
Deutschland	<p>Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlustausgleich: horizontal uneingeschränkt, vertikal eingeschränkt; • Verlustrücktrag: auf 1 Jahr begrenzt; maximal 511.292 EUR, horizontal uneingeschränkt, vertikal eingeschränkt; • Verlustvortrag: zeitlich nicht begrenzt, horizontal uneingeschränkt, vertikal eingeschränkt; <p>Ausnahmen: Verluste aus Verlustzuweisungsgesellschaften und aus privaten Veräußerungsgeschäften - Verrechnungsverbot mit Gewinnen aus anderen Einkunftsquellen.</p>
Niederlande	<p>Einkommensteuer-Grundsatz: Verrechnungsverbot zwischen den Boxen 1 - 3 Einkommensteuer Box 1 sowie Box 2/ Körperschaftsteuer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlustausgleich: uneingeschränkt; • Verlustrücktrag: auf 3 Jahre begrenzt; • Verlustvortrag: auf 8 Jahre begrenzt, Ausnahme: unternehmerische Einkünfte - unbegrenzt; <p>Einkommensteuer Box 3: systembedingt keine Verlustentstehung.</p>
Großbritannien	<p>Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlustausgleich: horizontal uneingeschränkt, vertikal eingeschränkt; • Verlustrücktrag: ausgeschlossen, Ausnahme: gewerbliche Einkünfte - auf 1 Jahr begrenzt; • Verlustvortrag: horizontal uneingeschränkt, vertikal eingeschränkt.
Schweden	<p>Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlustausgleich: horizontal uneingeschränkt, vertikal ausgeschlossen, Ausnahme: Verluste von Existenzgründern (5 Jahre); • Verlustrücktrag: ausgeschlossen; • Verlustvortrag: horizontal uneingeschränkt, Ausnahme: Verluste aus Kapitaleinkünften (teilweise Berücksichtigung über Steuerreduktion im Verlustentstehungsjahr), vertikal ausgeschlossen.
Kroatien	<p>Einkommensteuer/ Gewinnsteuer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlustausgleich: uneingeschränkt, Ausnahme: Veräußerungsverluste bei Immobilien; • Verlustrücktrag: ausgeschlossen; • Verlustvortrag: auf 5 Jahre begrenzt (jährliche Schutzzinsanpassung), Ausnahme: Veräußerungsverluste bei Immobilien.

Tabelle 41: Zusammenfassende Übersicht zu den Verlustverrechnungsvorschriften der Vergleichsländer

Nach welchen grundlegenden Prinzipien diese Verrechnung in den Untersuchungsländern erfolgt bzw. in welcher Form sie eingeschränkt wird, kann der vorstehenden Übersicht entnommen werden.

Auffällig ist, dass die Niederlande wie auch Schweden eine Verlustverrechnung zwischen den Einkunftsarten sowohl inner- als auch interperiodisch vollständig ausschließen. In Richtung einer Begrenzung tendieren Deutschland und Großbritannien insbesondere bezüglich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das Zurücktragen auf positive Einkünfte vorangegangener Perioden ist in Großbritannien, Schweden und Kroatien ausgeschlossen, in den Niederlanden und Deutschland zeitlich, bei letzterem auch betragsmäßig, begrenzt. Außer in den Niederlanden und Kroatien ist dagegen der Verlustvortrag generell zeitlich unbeschränkt. Kroatische Besonderheit ist die jährliche Verzinsung des vorgetragenen Verlustes in Höhe des Schutzzinssatzes.

In allen Untersuchungsländern ist die Verlustverrechnung speziell bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als wichtigste Quelle zur Schaffung von Verlustpotential eine häufig diskutierte Problematik. Mit der Einführung der Sollertragsbesteuerung bei den Einkünften aus privatem Vermögen schlägt der niederländische Steuergesetzgeber den bislang drastischsten Weg ein, indem er das Entstehen von Verlusten von vornherein ausschließt. Die Einführung eines problemadäquaten Verrechnungsbeschränkungsverfahrens wurde so einfach „umgangen“ - eine konsequente und eindeutige Möglichkeit verglichen mit dem eher als realitätsfern zu bezeichnenden, auslegungsbedürftigen deutschen Versuch mittels des § 2b EStG.¹⁰²²

Eine der deutschen Gewerbeertragsteuer vergleichbare Steuer, die eine Sonderbelastung für Gewerbebetriebe darstellt, existiert in den anderen Untersuchungsländern nicht. Eine Ausnahmeregelung, die sog. erweiterte Kürzung, führt jedoch bei grundbesitzverwaltenden deutschen Unternehmen nicht zum Gewerbesteueranfall. Des weiteren werden Personenunternehmen durch eine

¹⁰²² § 2b EStG soll die Behandlung negativer Einkünfte aus sog. Verlustzuweisungsgesellschaften regeln. Ausführlich siehe Kapitel 3.1.3.3.3.

pauschalierte Gewerbesteueranrechnung bei der Einkommensteuer entlastet. Als wichtigste unmittelbare Einnahmequelle der Gemeinden¹⁰²³ ist das Bestehen einer zusätzlichen Ertragsteuer neben Körperschaftsteuer und/ oder Einkommensteuer auf gewerbliche Einkünfte trotz andauernder Kritik bislang gesichert.

5.3 Europäische Steuerharmonisierung?

Werden die quantifizierten Belastungsunterschiede, wie sie in den vorigen Kapiteln herausgearbeitet wurden, im Rahmen eines mit der europäischen Integration einhergehenden Prozesses der Steuerrechtsangleichung bzw. -annäherung mittelfristig abgebaut? Zur Klärung dieser Frage ist die Entwicklung der europäischen Steuerpolitik und ihre heutige Zielsetzung unter Beachtung des gegenwärtigen Standes der Steuerharmonisierung zu betrachten.

Mit der Verwirklichung des europäischen Binnenmarktes 1993 und der Durchsetzung der 3. Stufe der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion 1999 sind eine Vielzahl von Barrieren für einen dynamischen Wirtschaftsaustausch zwischen den Mitgliedstaaten der EU abgebaut worden. Die Heterogenität der nationalen Steuersysteme, als Wettbewerbshemmnis, das weiterhin Bestand hat, kommt nun voll zur Geltung.¹⁰²⁴ Um das Funktionieren des europäischen Binnenmarktes zu gewährleisten, bedarf es der Reduzierung von standortabhängigen Besteuerungsdifferenzen auf ein Mindestmaß. Der Gemeinsame Markt verlangt nach wettbewerbsneutraler Ausgestaltung der Besteuerung, die letztlich dazu führen soll, dass Waren dort hergestellt werden, wo die natürlichen Standortbedingungen für deren Produktion optimal sind.¹⁰²⁵

Darüber, wie dieser künstliche Wettbewerbsfaktor möglichst zu beseitigen oder doch wenigstens einzuschränken ist, gehen die Meinungen in der europaweit geführten wirtschaftspolitischen Diskussion auseinander.

¹⁰²³ Vgl. Bundesministerium der Finanzen, Steuern, S. 58.

¹⁰²⁴ Vgl. u. a. Sinn, Steuerwettbewerb, S. 673; Boss/ Gern/ Meier/ Scheide/ Schlie, Tax Competition, S. 5.

¹⁰²⁵ Vgl. Takacs, Steuerrecht der EU, S. 509.

Von einer Seite wird eine aktive Steuerharmonisierung auf überstaatlicher Ebene und das damit verbundene Aufgeben eigener fiskalpolitischer Hoheitsrechte an die Institutionen der EU gefordert. Begründet wird der Ruf nach Regulierung mit dem Schutz vor ruinösem Wettbewerb, der über ein *race to the bottom* die Zersetzung des Sozialstaates bewirkt.¹⁰²⁶ Harmonisierung der Besteuerung innerhalb der EU heißt, dass die Steuersysteme aller Mitgliedstaaten mit dem Ziel der Liberalisierung des Dienstleistungs-, Güter- und Kapitalflusses angeglichen werden: Durch technische Angleichung der einzelnen Steuerarten und die Schaffung eines einheitlichen Verhältnisses insbesondere von Einkommen- und Körperschaftsteuer zu Umsatz- und Verbrauchsteuern soll das EU-weit herrschende Steuergefälle abgebaut werden.

Die Harmonisierungskritiker sind hingegen der Auffassung, dass der Anpassungsdruck, dem jeder Staat aufgrund des internationalen Standortwettbewerbs ausgesetzt ist, als Anreiz für eine nachhaltige Erneuerung des nationalen Steuersystems dient und damit auch Ineffizienzen im politischen Entscheidungsprozess beseitigt werden, was zur Reduzierung der Staatsausgaben mit positiven Effekten auf Wachstum und Beschäftigung beiträgt: Nicht Steuerharmonisierung, sondern Wettstreit der unterschiedlichen Steuersysteme führt zu wettbewerbsneutraler Besteuerung.¹⁰²⁷

Im Zeitablauf wurden sowohl der Ansatz der internationalen Steuerkonkurrenz als auch der der internationalen Steuerharmonisierung von den europapolitischen Entscheidungsträgern vertreten:

In den 60er und 70er Jahren strebten die selbständigen EG-Organen nach einer Vollharmonisierung der Steuergesetzgebung. Diese blieb aufgrund mangelnder fachlicher Ausarbeitung, eines Sich-im-Detail-Verlierens und wachsenden Widerstandes der Mitgliedstaaten gegen den Souveränitätsverzicht im Bereich der

¹⁰²⁶ Vgl. Sinn, Steuerwettbewerb, S. 692.

¹⁰²⁷ Vgl. Boss, Tax Harmonization, S. 23.

Steuerpolitik erfolglos. Die totale Steuerharmonisierung wurde als Ziel aufgegeben.¹⁰²⁸

Im nun erneut eingeleiteten Zielfindungsprozess hinsichtlich der auf die europäische Dimension abgestimmten nationalen Finanzpolitiken entwickelte die finanzwissenschaftliche Fachwelt die Theorie der Steuerkoordinierung.¹⁰²⁹ Die Theorie der Steuerkoordinierung postulierte Steuerneutralität und die klare Zuweisung von Besteuerungsrechten innerhalb der Gemeinschaft unter möglichst geringer Einschränkung der nationalen Steuerhoheit (Subsidiaritätsprinzip): Die Steuersysteme der Mitgliedstaaten sind so zu gestalten, dass der freie Waren-, Dienstleistungs- und Faktorverkehr nicht beeinträchtigt wird.¹⁰³⁰ Harmonisierung der Steuern im Sinne der Koordinierung ist um so dringlicher, je höher die Mobilität der steuerlichen Bemessungsgrundlagen ist: im Besonderen also bei den Umsatzsteuern, bei speziellen Verbrauchsteuern, bei der Unternehmensbesteuerung und bei Steuern auf Kapitaleinkommen. Wenig Koordination bedarf es hingegen bei solchen Steuern, deren Basis innergemeinschaftlich wenig Mobilität bis Immobilität aufweisen: Steuern auf Arbeitseinkommen, Vermögensteuern, Steuern auf Gebäude, Grund und Boden.¹⁰³¹

Seit 1990 - mit den von der europäischen Kommission vorgelegten „Leitlinien zur Unternehmensbesteuerung“¹⁰³² - wird gefordert, dass Maßnahmen auf Gemeinschaftsebene nur dann ergriffen werden, wenn die einzelnen Mitgliedstaaten aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, durch Steuerverfahren zu verursachte Wettbewerbsverzerrungen zu verhindern.¹⁰³³ Ein explizites Handlungsgebot besteht lediglich bei den indirekten Steuern,¹⁰³⁴ also insbesondere Umsatz- und Verbrauchsteuern, soweit deren Harmonisierung für die Errichtung

¹⁰²⁸ Vgl. Zschiegler, Binnenmarkt, S. 62 f.

¹⁰²⁹ Vgl. insbesondere Cnossen, Tax Coordination; Cnossen, Reform and Coordination, S. 229 - 233.

¹⁰³⁰ Vgl. Takacs, Steuerrecht der EU, S. 512.

¹⁰³¹ Vgl. Cnossen, Developments, S. 47 f.

¹⁰³² Vgl. Kommission der Europäischen Gemeinschaften, Unternehmensbesteuerung.

¹⁰³³ Entsprechend dem Subsidiaritätsprinzip, das seit 1992 Primärrecht ist (Art. 5 EGV).

¹⁰³⁴ Zur Begriffsdefinition siehe Kapitel 2.1.1, Fn. 24 und deren Unterscheidung zu den direkten Immobiliensteuern siehe Kapitel 2.1.1, Fn. 36.

und das Funktionieren des Binnenmarktes notwendig ist.¹⁰³⁵ Bei den direkten Steuern,¹⁰³⁶ d. h. vor allem den Ertragsteuern, kann dagegen ein Tätigwerden lediglich über im EG-Vertrag verankerte Diskriminierungsverbote¹⁰³⁷ und über die Generalvorschrift für die Angleichung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften¹⁰³⁸ abgeleitet werden.

Auf dem Gebiet der Umsatz- und Verbrauchsteuern ist die Steuerharmonisierung vergleichsweise relativ weit vorangeschritten. Doch zeigt der andauernde, mühsame Umsetzungsprozess des gemeinsamen Mehrwertsteuersystems, zu dem sich die Mitgliedstaaten bereits 1967 verpflichtet haben und das ursprünglich mit dem 1.1.1993 etabliert werden sollte, die Langfristigkeit, die hinter der Bewältigung der Steueranpassungsproblematik steckt. Voraussetzungen für den Übergang zum Ursprungslandprinzip und damit letztlich zu einem einheitlichen Mehrwertsteuersystem sind insbesondere die Annäherung der Umsatzsteuersätze und die Existenz eines Ausgleichsmechanismus für die Verteilung der Steuereinnahmen (Clearing-System). Diese erscheinen jedoch selbst mittelfristig als nicht realisierbar.¹⁰³⁹ Die herrschenden komplizierten Übergangsregelungen, deren Geltung eigentlich nur bis Ende 1996 vorgesehen war, sollen deshalb vereinfacht und modernisiert werden. Dazu zählt u. a. auch die Festlegung eines neuen EU-einheitlichen Mindestnormalsatzes für die Mehrwertsteuer.¹⁰⁴⁰

Unter Berufung auf das Subsidiaritätsprinzip wird eine Harmonisierung der direkten Steuern auf Gemeinschaftsebene bislang nicht angestrebt; es erfolgt eine Beschränkung auf die Lösung wichtiger Einzelprobleme, eine sog. Punkt-

¹⁰³⁵ Art. 93 EGV.

¹⁰³⁶ Zur Begriffsdefinition siehe Hinweise Fn. 1034.

¹⁰³⁷ Art. 12 EGV.

¹⁰³⁸ Art. 94 EGV.

¹⁰³⁹ Vgl. Melhardt, MWSt-System, S. 180.

¹⁰⁴⁰ Vgl. Selling, Steuerharmonisierung, S. 422.

harmonisierung.¹⁰⁴¹ Umfassendere Vorschläge, wie jene des Ruding-Ausschusses 1992,¹⁰⁴² in dessen Maßnahmenkatalog u. a. die Festlegung eines Mindestkörperschaftsteuersatzes sowie einheitliche Gewinnermittlungsvorschriften im Bereich der Körperschaftsteuer vorgesehen waren, wurden im Ergebnis verworfen. 1993 verabschiedete die Kommission im „Strategischen Programm“¹⁰⁴³ lediglich Handlungsempfehlungen im steuerlichen Bereich.

Es dauerte mehr als 3 Jahre bis die Einsicht in die Notwendigkeit einer koordinierten Steuerpolitik auf EU-Ebene wieder Eingang in offizielle europäische Stellungnahmen fand. Ein wichtiger Schritt auf dem Gebiet der Unternehmensbesteuerung war das 1997 geschnürte „Maßnahmenpaket zur Bekämpfung des schädlichen Steuerwettbewerbs in der Europäischen Union“.¹⁰⁴⁴ Es beruht auf der von den Mitgliedstaaten vertretenen Auffassung, dass zunächst unfaire Wettbewerbshemmnisse zu beseitigen sind, bevor ein Abbau des nationalen Steuergefälles in Angriff genommen werden kann.¹⁰⁴⁵ Auf die Einigung über ein *minimum standard framework* bei der Unternehmensbesteuerung,¹⁰⁴⁶ für das verschiedene Seiten nachdrücklich plädieren,¹⁰⁴⁷ wird also nicht abgezielt. Hauptbestandteile des steuerlichen Maßnahmenpakets sind die Richtlinie zur

¹⁰⁴¹ Zu nennen sind hier insbesondere die 1992 verabschiedete Mutter-Tochter-Richtlinie und die Fusionsrichtlinie, die der Beseitigung der Doppelbesteuerung innerhalb der EU dienen: Beide Rechtsakte lösen Probleme, für die von der EG erstmals 1967 Harmonisierungsbedarf festgestellt wurde. Vgl. Rat der Europäischen Gemeinschaften, Mutter-Tochter-Richtlinie; Rat der Europäischen Gemeinschaften, Fusionsrichtlinie. Die EG-Richtlinie legt hinsichtlich ihres Rechtscharakters ein Ziel verbindlich fest, lässt den Mitgliedstaaten aber die Entscheidungsfreiheit über Mittel und Wege zur Zielerreichung. Vgl. hierzu Sapusek, Steuerharmonisierung, S. 1162 - 1164.

¹⁰⁴² Von der europäischen Kommission mit dem Feststellen von Handlungsbedarfs bei der Unternehmensbesteuerung beauftragt, ermittelte der Ruding-Ausschuss Wettbewerbsverzerrungen. Diese resultierten aus Besteuerungsunterschieden in den Mitgliedstaaten aufgrund spezifischer Steuersysteme, Steuern, Steuerbemessungsgrundlagen und Steuersätzen. Vgl. Kommission der Europäischen Gemeinschaften, Ruding-Ausschuss. Kritisch anzumerken ist, dass bezüglich eines einheitlichen Körperschaftsteuersystems keine klare Aussage getroffen wurde. Hierzu vgl. Sapusek, Steuerharmonisierung, S. 1075 f.

¹⁰⁴³ Vgl. Kommission der Europäischen Gemeinschaften, Strategic Programme.

¹⁰⁴⁴ Vgl. Kommission der Europäischen Gemeinschaften, Maßnahmenpaket.

¹⁰⁴⁵ Vgl. Selling, Steuerharmonisierung, S. 418.

¹⁰⁴⁶ Diese Grundregeln könnten neben der Steuerbemessungsgrundlage und den Steuersätzen auch Bewertungs- und Abschreibungsvorschriften für Anlagegüter enthalten. Vgl. hierzu Meussen, Valuation, S. 19.

¹⁰⁴⁷ Vgl. u. a. Ruding, Corporation Tax Harmonisation, S. 72 f.; Vanistendael, 2000, S. 2 f.; Jacobs/ Spengel, Effective Average Tax Burden, S. 1.

Besteuerung der Zinserträge,¹⁰⁴⁸ der sog. Verhaltenskodex für die Unternehmensbesteuerung und die Richtlinie „Zinsen und Lizenzgebühren“. Der Verhaltenskodex soll einem befürchteten Steuersenkungswettlauf entgegenwirken, indem steuerliche Vorschriften/ Vorgehensweisen als schädlich eingestuft werden, die eine deutliche Verringerung der Effektivbesteuerung verglichen mit dem herrschenden Besteuerungsniveau des entsprechenden Staates bewirken.^{1049, 1050} Die Beratungen über die einzelnen Teile des Steuerpaketes, das nur als Ganzes umgesetzt werden kann, sind bis Ende 2002 befristet, deren Implementierung hat dann spätestens zu erfolgen.¹⁰⁵¹

In ihrer jüngsten Mitteilung zur „Steuerpolitik in der Europäischen Union - Prioritäten für die nächsten Jahre“¹⁰⁵² setzt die EG-Kommission weiterhin klar auf die Politik der Steuerkoordination, die die Stärkung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinschaft, auch im Sinne einer dauerhaften Reduzierung der Abgabenlast zum Ziel hat.

Bis heute wird eine gemeinschaftliche Steuerkoordinierung erschwert durch das Konsenserfordernis der einstimmigen Beschlussfassung, die das Festhalten einzelner Mitgliedstaaten an deren, wenigstens partiellen Souveränität ausdrückt, und ebenso durch eine fehlende steuerpolitische Gesamtkonzeption, zu deren Ursachen nicht nur die tiefverwurzelten Unterschiede in den wirtschaftlichen und sozialen Strukturen, der Akzeptanz von verschiedenen Steuern sowie differierenden Auffassungen über die Rolle der Besteuerung, sondern auch die technische Komplexität einer Steueranpassung und die vorrangig zu lösenden

¹⁰⁴⁸ Dabei handelt es sich um einen Richtlinienvorschlag für die Besteuerung von Kapitalerträgen nach einem sog. Koexistenzmodell, bei dem jeder Teilnehmerstaat eine Quellensteuer auf Kapitalerträge erhebt oder den Teilnehmerstaat, in dem der Anleger seinen steuerlichen Wohnsitz hält, über Zinserträge zu unterrichten hat. Im Jahr 2000 wurde die Einigung über ein Verfahren zur Sicherstellung der Zinsbesteuerung erzielt und ein Zeitplan für die Durchsetzung einer EU-weiten Kontrolle von Kapitalerträgen erstellt, der bis zum Jahr 2010 reicht. Vgl. hierzu Selling, Steuerharmonisierung, S. 419.

¹⁰⁴⁹ Vgl. Takacs, Steuerrecht der EU, S. 515 f. sowie S. 522 f.

¹⁰⁵⁰ Auch die OECD erarbeitete unter dieser Thematik eine Stellungnahme. Vgl. hierzu OECD, Harmful Tax Competition; der EU-Kodex und die OECD-Richtlinie sind substantiell nahezu identisch. Vgl. hierzu Takacs, Steuerrecht der EU, S. 524 f.

¹⁰⁵¹ Vgl. Abee, Taxation package, S. 5; IBFD, Time table, S. 366 f.

¹⁰⁵² Vgl. Kommission der Europäischen Gemeinschaften, Steuerpolitik.

Probleme, die aus einer Erweiterung der EU erwachsen, zählen.

Der steuerpolitische Gestaltungsspielraum für den nationalen Gesetzgeber ist also entsprechend dem von der EU angewandten Prinzip der Subsidiarität außer im Bereich der Umsatzsteuer relativ weit. Trotzdem kommt, durch das Verbot jeder Behinderung der vier durch den EG-Vertrag gewährten Grundfreiheiten,¹⁰⁵³ dem primären Gemeinschaftsrecht eine beachtliche Bedeutung insbesondere für die innerstaatlichen Ertragsteuervorschriften zu: Denn offensichtlich ist, dass daraus resultierende Belastungsdifferenzen, wie sie in der vorliegenden Untersuchung für Deutschland, die Niederlande, Großbritannien und Schweden nachgewiesen wurden, den freien Verkehr von Waren, Personen, Dienstleistung und Kapital beschränken.¹⁰⁵⁴

Aus den derzeitigen steuerpolitischen Zielsetzungen der EU ergeben sich insbesondere in Bezug auf die analysierten direkten Immobiliensteuern Grunderwerb-, Grund- und eingeschränkt Umsatzsteuer die Konsequenz, dass europataugliche Lösungsansätze im Sinne einer Steuerannäherung zwischen den Mitgliedstaaten auch langfristig auf einzelstaatlicher Ebene zu suchen sind.

5.4 Empfehlungen an den deutschen Steuergesetzgeber

5.4.1 Grunderwerbsteuer

Um bezüglich der Grunderwerbsteuer die aufgeworfenen Missstände zu beseitigen, sind drei Wege denkbar:

Als eine besondere Form der Umsatzsteuer bei Grundstückstransaktionen liegt es nahe, die Integration der Grunderwerbsteuer in die Umsatzsteuersystematik vorzunehmen, um eine Doppelbelastung mit beiden Steuerarten zu vermeiden. Im Rahmen der umsatzsteuerlichen Harmonisierungsbestrebungen war dies zunächst angedacht, wurde jedoch nicht weiter verfolgt und fand damit auch

¹⁰⁵³ Art. 14 Abs. 2 EGV.

¹⁰⁵⁴ Vgl. auch Takacs, Steuerrecht der EU, S. 535 - 540.

keinen Eingang in die Harmonisierungsrichtlinien.¹⁰⁵⁵ Als bei dieser Lösung problematisch werden zum einen die unterschiedliche Ertragshöhe beider Steuerarten und zum anderen der im Vergleich zum Grunderwerbsteuersatz hohe allgemeine Umsatzsteuersatz eingestuft.¹⁰⁵⁶ Des weiteren ist bei diesem Ansatz zu berücksichtigen, dass die Grunderwerbsteuerpflicht im Vergleich zur Umsatzsteuer nicht an die Unternehmereigenschaft anknüpft. Dafür unterliegen aber schon nach der 6. Richtlinie zum gemeinsamen Mehrwertsteuersystem die Lieferung von Immobilien vor dem Erstbezug sowie die Lieferung von Baugrundstücken auch durch Nichtunternehmer der Umsatzsteuer.¹⁰⁵⁷ Lediglich die Niederlande setzen diese europäische Vorgabe um - bei gleichzeitiger Grunderwerbsteuerbefreiung - und vermeiden damit für einen Teil von Veräußerungsvorgängen eine Steuerkumulation.

Die aus Kroatien bekannte Abgestimmtheit zwischen der Grunderwerbsteuer und der Umsatzsteuer könnte auch für Deutschland sinnvoll sein: In beiden Umsatzsteuergesetzen werden zunächst die Umsätze steuerlich befreit, die unter das jeweilige Grunderwerbsteuergesetz fallen. Im Gegensatz zur deutschen Umsatzsteuersystematik unterliegen jedoch aufgrund des gesetzgeberischen Verzichts auf ein Optionsrecht zur freiwilligen Umsatzbesteuerung auch im Ergebnis alle Grundstücksumsätze nur der Grunderwerbsteuer. Wie bei der Integrationsvariante sprechen gegen eine solche Umsetzung insbesondere das Sinken des Umsatzsteueraufkommens als auch die mit der Aufhebung des Optionsrechts verbundenen Umsatzsteuerfolgen.

Dagegen erscheint ein dritter Lösungsansatz ein in Deutschland gangbarer Weg zu sein: Unter sonstiger Beachtung der EG-rechtlichen Vorgaben, insbesondere durch die 6. EG-MWSt-Richtlinie, werden die Umsätze, die nach dem Umsatzsteuergesetz der Steuerpflicht unterliegen, von der Grunderwerbsteuer

¹⁰⁵⁵ Vgl. Takacs, Steuerrecht der EU, S. 261.

¹⁰⁵⁶ Vgl. Tipke/ Lang, Steuerrecht, S. 691; Andel, Finanzwissenschaft, S. 384.

¹⁰⁵⁷ Art. 4 Abs. 3 lit. a und b 6. RLEWG.

nicht erfasst.¹⁰⁵⁸ Ein Eingriff in die Einräumung des Optionsrechts ist damit nicht erforderlich.

5.4.2 Umsatzsteuer

Wird die umsatzsteuerliche Problematik, wie sie in Kapitel 5.2.1.2 diskutiert wurde, in die Überlegungen eingebunden, kann der zweite bezüglich der Grunderwerbsteuer im vorigen Abschnitt vorgestellte Lösungsansatz aufgenommen und weiterentwickelt werden: Das in Kroatien auf Basis der EG-MWSt-Richtlinien ausgestaltete Umsatzsteuersystem führt zu einer Vereinfachung der Besteuerung von Grundstücksumsätzen und vermeidet eine Steuerwirkung aus der Entscheidung über die Optionsrechtsausübung, was auch für Deutschland wünschenswert wäre: Von der Umsatzsteuerbefreiung ist lediglich die erstmalige Veräußerung von neuerrichteten Immobilien auszunehmen (für diese gilt korrespondierend die Grunderwerbsteuerbefreiung),¹⁰⁵⁹ um den Umsatz steuerlich einmal zu erfassen.¹⁰⁶⁰ Danach verlässt die Immobilie den Geltungsbereich der Umsatzsteuer unwiderruflich, umsatzsteuerliche Kumulationseffekte werden damit vermieden. Nachfolgende Immobilienumsätze unterliegen der Grunderwerbsteuer.

5.4.3 Grundsteuer

Die Grundsteuerproblematik ließe sich am einfachsten, wie in Kroatien aus steuersystematischen Gründen vollziehen, mit der Abschaffung der Steuer lö-

¹⁰⁵⁸ So auch Tipke/ Lang, Steuerrecht, S. 692.

¹⁰⁵⁹ Die in Kroatien angewandte Aufteilung der Immobilie in Gebäude- und Bodenanteil sowie deren unterschiedliche steuerliche Erfassung wird nicht empfohlen, da sie nicht im Einklang zur aktuellen europäischen Rechtsprechung steht. Vgl. hierzu z. B. Dziadkowski, EuGH-Entscheidungen, S. 467 f.

¹⁰⁶⁰ Bezogen auf die Umsatzsteuerbelastung der Alternativfälle ohne anfängliches Vorsteuerabzugsrecht aus der quantitativen Analyse würde sich nach Umsetzung dieses Vorschlages keine Veränderung ergeben, da der zugrundegelegte Betrachtungszeitraum lediglich einen kleinen Ausschnitt aus dem Lebenszyklus der Immobilie abbildet. Um die in der quantitativen Analyse aufgedeckten Steuerwirkungen zu vermeiden, müssten alle systemfremden Regelungen wie eben Steuerbefreiungen (sowohl erhebungstechnisch als auch sozial motivierte) aus dem Umsatzsteuerrecht entfernt werden. Steuertechnische Lösungsansätze einer erweiterten Mehrwertbesteuerung von Immobilien zeigt z. B. Schmidt auf. Vgl. hierzu ders., Mehrwertsteuer, S. 300 - 308.

sen.¹⁰⁶¹ Finanzpolitisch ist dies jedoch kaum vorstellbar, da die Grundsteuer eine stabile Einnahmequelle der regelmäßig verschuldeten Gemeinden mit einem Aufkommensanteil von durchschnittlich ca. 15 % darstellt.¹⁰⁶² Deren Erhebung wird heute meist mit dem Äquivalenzprinzip begründet,¹⁰⁶³ d. h. durch die Steuerzahlungen sollen Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinden ausgeglichen werden. Um nicht länger an den Sollertrag einer Gewerbeimmobilie anzuknüpfen, könnte die Grundsteuer ähnlich wie in Großbritannien¹⁰⁶⁴ auf die tatsächlichen Jahresmieterträge bezogen werden. Die Konjunkturabhängigkeit der Grundsteuereinnahmen, d. h. das Ausgesetztsein der Gemeinden gegenüber intertemporären Ertragsschwankungen und damit ein unverlässliches Steueraufkommen, macht die Umsetzung dieses Lösungsansatzes unwahrscheinlich.

Die anhaltende politische Diskussion, verbunden mit der fortgesetzten Suche des Gesetzgebers nach einer verfassungskonformen Regelung insbesondere im Hinblick auf die Erbschaftsbesteuerung,¹⁰⁶⁵ um die möglichen Verfahren hin zu einer zeitnahen und sachgerechten Bewertung von Grundvermögen für Steuerzwecke unterstreicht deren Problematik. Nach dem Ländervergleich kann festgestellt werden, dass das Ertragswertverfahren als geeignete Methode für die steuerliche Bewertung von Gewerbeimmobilien anerkannt ist.

Um die vergangenheitsorientierte Bewertung des Grundvermögens in Deutschland zu überwinden, könnte die aus Schweden bekannte Anpassung der festgestellten Einheitswerte an die Preisentwicklung auf dem inländischen Immobilienmarkt Anwendung finden, um innerhalb eines steuerlichen Bewertungszeitraumes die Verkehrswerte kontinuierlich fortschreiben zu können. Zum Zwecke der Aufkommensneutralität, also einer aus Sicht des Steuerpflichtigen

¹⁰⁶¹ Nach Tipke/ Lang fordern nicht wenige deutsche Wissenschaftler die Abschaffung der Grundsteuer. Vgl. ders., Steuerrecht, S. 597.

¹⁰⁶² Vgl. Bundesministerium der Finanzen, Steuern, S. 24 und 26 sowie eigene Berechnungen basierend auf den Angaben von 1999.

¹⁰⁶³ Vgl. z. B. Andel, Finanzwissenschaft, S. 383.

¹⁰⁶⁴ In Großbritannien bemisst sich die Grundsteuer nach einem fiktiven Nettojahresmietwert. Siehe hierzu ausführlich Kapitel 3.3.3.1.

¹⁰⁶⁵ Die nach dem Urteil des BVerfG von 1995 über die Verfassungswidrigkeit der bisherigen Einheitswerte für die Erbschaftsteuer eingeführte Bedarfsbewertung sollte zum Ende des Jahres auslaufen, wurde jedoch kurzfristig bis 31.12.2006 verlängert (§ 138 Abs. 4 BewG).

unveränderten Grundsteuerbelastung, sind folglich die Steuermesszahlen bzw. die Hebesätze den neuen Wertverhältnissen anzugleichen.

Um den Substanzsteuereffekt der Grundsteuer zu vermeiden, könnte statt einer Steuersatzanpassung eine Reduzierung der Bemessungsgrundlage in der Weise erfolgen, dass lediglich der Wert des Grund und Bodens erfasst wird.¹⁰⁶⁶ Der Wert der Gebäude, d. h. das Investitionsvolumen auf dem Boden, hätte dann keinen Einfluss mehr auf die Höhe der Grundsteuer und müsste des weiteren für grundsteuerliche Zwecke nicht bewertet werden. Sinnvoll wäre es grundsätzlich, zur Ermittlung des Bodenwertes auf einen bereits existierenden, den gesetzten Steuererhebungsanforderungen genügenden Datenbestand zurückzugreifen. Beispielsweise werden bereits heute im Rahmen der grunderwerb- und erbschaftsteuerlichen Bedarfsbewertung die aus Kaufpreislisten abgeleiteten Bodenrichtwerte der bei den Kreisen und kreisfreien Städten angesiedelten, unabhängigen, für Grundstückswerte zuständigen Gutachterausschüsse¹⁰⁶⁷ genutzt. Mit deren Verwendung würde bei flächendeckendem Ausbau und inhaltlicher Angleichung der sog. Richtwertkarten der Gutachterausschüsse eine immobilienmarkt- und zeitnahe Bewertung bei gleichzeitiger enormer Aufwandsreduzierung für die Finanzämter erfolgen. Zusätzlich würde diese sog. Bodenwertsteuer darauf zielen, durch steuerliche Maßnahmen die Bodenallokation zu verbessern.^{1068, 1069}

¹⁰⁶⁶ Vgl. ausführlich Josten, Bodenwertsteuer, S. 322; so auch Dieterich/ Dieterich-Buchwald, Bodenwertsteuer, S. 113; Lang, Steuergesetzbuch, S. 211 f.

¹⁰⁶⁷ Vgl. grundsätzlich Kleiber/ Simon/ Weyers, Verkehrswertermittlung, S. 213 - 216.

¹⁰⁶⁸ Vgl. vertiefend Dieterich/ Dieterich-Buchwald, Bodenwertsteuer, S. 114 - 117.

¹⁰⁶⁹ Im Rahmen eines Auftrags des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wurden vier verschiedene, zur Zeit in der Politik diskutierte Grundsteuer-Reformmodelle in Bezug auf den ausgelösten Verwaltungsaufwand und auf bodenmobilsierende Effekte untersucht. Insbesondere im Hinblick auf die administrative Praktikabilität erwies sich in diesem Praxistest die reine Bodenwertsteuer am vorteilhaftesten gegenüber einer reinen Flächensteuer (nach Grundstücks- und Gebäudefläche bemessen), einer kombinierten Bodenwert- und Gebäudewertsteuer (siehe auch Kapitel 3.1.3.1, Fn. 183) und einer kombinierten Bodenwert- und Grundstücksflächensteuer. Vgl. Lehmbrock/ Coulmas, Grundsteuerreform, S. 11 - 13, 136 - 148, 162 - 166.

6 Zusammenfassung und Ausblick

Eine erste Feststellung der vorliegenden Arbeit war, dass nun auch in Deutschland ausdrücklich der internationale Steuerwettbewerb zum Antriebsmotor für steuerpolitische Neugestaltungen avanciert ist: In der Heterogenität von Steuersystemen mit den daraus resultierenden ungleichen Steuerbelastungen der Wirtschaftssubjekte besteht bei zunehmender Wirtschaftsverflechtung und sich angleichenden natürlichen Wettbewerbsbedingungen ein Störfaktor für den freien Wettbewerb innerhalb der EU. Aus dieser Sicht war es die zentrale Zielsetzung der Untersuchung, die Besteuerung von Gewerbeimmobilien, ausgehend von den deutschen Steuerrechtsnormen nach der Unternehmenssteuerreform 2000, zu analysieren und den ausgewählten Vergleichsländern gegenüberzustellen; bestehende zwischenstaatliche Steuerbelastungs- und Steuerbeständigkeitsunterschiede waren aufzuzeigen und daraus Empfehlungen an den deutschen Gesetzgeber abzuleiten.

Zunächst wurden die methodisch-konzeptionellen Grundlagen gelegt. Es wurden Anforderungen an länderübergreifende Steuerbelastungsvergleiche formuliert, die die zum Erreichen der Zielsetzung anzuwendenden Analysemethoden erfüllen mussten. Als geeignet erwiesen sich zwei Methoden, deren Erkenntnisgehalte sich gegenseitig bedingen: der partielle Rechtsnormenvergleich und der partielle Modellvergleich. Zur Durchführung des quantitativen modellgestützten Belastungsvergleichs von Gewerbeimmobilien bedurfte es detaillierten Wissens über die Strukturen der jeweiligen immobilienpezifischen Steuerrechtsnormenkomplexe, also der direkten und indirekten Immobiliensteuern, deren Bemessungsgrundlagen, Tarife und Verflechtungen; eine Gegenüberstellung dieser steuerrechtlichen Ausgestaltungen allein lässt aber eine wirtschaftliche Wertung nicht zu, da ein zahlenmäßiges Gewichten ungleicher Rechtsnormen nicht darstellbar ist, womit auch eine quantitative Betrachtungsweise erforderlich wurde. Im Anschluss an die Auswahl der Vergleichsmethoden erfolgte eine immobilienorientierte Untersuchungsausrichtung, indem der zugrundeliegende Zweck zu bestimmen war und Alternativfälle als quantitatives Analyseobjekt charakterisiert wurden, die in unterschiedlicher Form Erwerb, Vermietung und Veräußerung von Grundvermögen anhand eines typischen Bürobstandsobjekts bein-

halteten, und als deren Maßgröße sodann die effektive Steuerbelastung festgelegt wurde. Daneben war der Umfang der Untersuchung zu bestimmen: Gemäß der eingangs gestellten Forderung nach Vollständigkeit wurden die Steuerbelastungen aller Personen - ob natürliche oder juristische - einbezogen, die in Abhängigkeit von der jeweiligen Halteform durch das Immobilienengagement entstanden. Auch wurden sämtliche, im steuerlichen Bezug zum Objekt Gewerbeimmobilie stehenden ertragsunabhängigen und ertragsabhängigen Steuerarten, die einmalig oder laufend anfallen, analysiert, wobei durch die mehrperiodige Betrachtung innerhalb des quantitativen Vergleichs unterschiedliche Zahlungszeitpunkte erfasst werden konnten und neben Steuereffekten auch Zins- und Liquiditätswirkungen darstellbar waren.

Mittels des auf die Besteuerung des Immobilienerwerbs, des -bestands und der -veräußerung ausgerichteten Rechtsnormenvergleiches wurde im Anschluss an den Grundlagenteil die komplexe steuerliche Behandlung von investiv genutztem Grundvermögen pro Betrachtungsland systematisch untersucht. Ergebnis dieser qualitativen Analyse war, dass sowohl die Zahl der bestehenden direkten und indirekten Immobiliensteuern als auch deren rechtliche Ausgestaltungen in den einzelnen Ländern erheblich variieren. Die einzelnen Systemunterschiede wirken jedoch in verschiedene Richtungen auf die durch eine Immobilieninvestition ausgelöste Steuerbelastungshöhe, so dass Aussagen über Mehr- bzw. Minderbelastungen unternehmerischer Handlungsalternativen auf Länderebene erst durch die Quantifizierung der Ergebnisse möglich wurde. Es ist zu bestätigen, dass den gewachsenen Steuerrechtsordnungen der vier EU-Mitgliedstaaten mit dem kroatischen System (bis zum 31.12.2000 in seiner Gesamtheit bestehend) ein beispielhaftes, in sich geschlossenes und transparentes Steuersystem gegenübergestellt wurde, das im Gegensatz zu den übrigen betrachteten Rechtsordnungen insbesondere die Wahl der Halteform von Gewerbeimmobilien durch eine rechtsformunabhängige Unternehmenssteuer nicht beeinflusst, keine Substanzbesteuerung von Immobilienvermögen beinhaltet sowie Gestaltungen in Bezug auf den Erwerb und die Veräußerung grundsätzlich unberührt lässt.

Die Quantifizierung der Steuerbeständigkeit von ausgewählten Gestaltungsfaktoren und der effektiven Steuerbelastung der, in Abhängigkeit von diesen Gestaltungsfaktoren, gebildeten Alternativfälle erfolgten im nächsten Hauptteil der Arbeit. Als Analysetechniken zeigten sich die Veranlagungssimulation und die vollständige Finanzplanung mit Endwertorientierung als vorteilhaft und geeignet, die gesetzten Arbeitsziele zu erreichen. Durch die Kombination beider Verfahren wurden bei mehrperiodiger Betrachtung alle steuerlichen Effekte, d. h. sowohl Steuerzahlungs- als auch Zinseffekte, des jeweils analysierten Sachverhaltes sukzessive und rechnerisch exakt innerhalb des Planungshorizontes erfasst sowie in Tabellenform anschaulich dargestellt, um am Ende des Betrachtungszeitraumes in die finanzielle Zielgröße Endvermögen einzufließen.

Die der quantitativen Analyse zugrundeliegende Modellimmobilie war zu konkretisieren. Um ein möglichst realitätsnahes Abbild der gegenwärtigen Verhältnisse auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt zu schaffen, wurde aus dem Datenbestand der DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH ein seinen Ausprägungen nach typisches Bürobestandsobjekt herausgefiltert. Dieses lag dann mit entsprechenden Angaben über Vermögens- und Kapitalausstattung, zu erwartende Mieteinnahmen und Kostenstrukturen sowie Angaben über die exogenen Marktverhältnisse neben zu treffenden Modellannahmen allen Untersuchungsländern zum Zwecke der Vergleichbarkeit zugrunde.

Durch die Länderauswahl vorgegeben, stellten die jeweiligen nationalen Immobiliensteuerrechtsnormen die zu beurteilenden Alternativen hinsichtlich der Standortwahl dar. Die Ergebnisse der qualitativen Analyse einschließend wurden auf Länderebene durch Variation der ausgewählten Gestaltungsfaktoren - rechtliche Immobilienhalteform, vermierterseitiges Vorsteuerabzugsrecht und Immobilienveräußerungszeitpunkt - Alternativfälle des vorgegebenen gewerblichen Immobilienengagements gebildet, deren Veränderungen als unternehmerische Entscheidungsparameter bzw. exogene Einflussgrößen jeweils Belastungsdifferenzen auslösen.

Das Endvermögen vor Steuern war die für alle Betrachtungsländer gleiche Bezugsgröße, die ausschließlich von den ökonomischen, d. h. nicht-steuerlichen

Basisdaten des Modells bestimmt wurde. Aus diesem Endvermögen vor Steuern und dem Endvermögen nach Steuern je betrachtetem Alternativfall wurde dessen effektive Steuerbelastung als Maßgröße der ländervergleichenden Analyse berechnet, anhand derer die ausgelösten Steuerwirkungen zu messen waren. So konnte einerseits jeder der 18 pro Untersuchungsland zu bildende Alternativfall hinsichtlich seiner steuerlichen Wirkungen analysiert werden. Andererseits wurde mit dem Kriterium der Steuerbeständigkeit der Gestaltungsfaktoren ein Analyseinstrument geschaffen, das den Grad der Dispositionsbezogenheit von Steuerwirkungen bezüglich der Gestaltungsfaktoren kennzeichnet: Je kleiner sich die Bandbreite der alternativfallabhängigen Steuerbelastungen in den einzelnen Betrachtungsländern als Maß für die Steuerbeständigkeit darstellt, um so geringere Auswirkungen haben alternative Entscheidungen bezüglich der Gestaltungsfaktoren auf die Steuerbelastungshöhe der Immobilieninvestition bzw. umgekehrt, um so weniger Entscheidungsverzerrungen i. S. v. Anpassungshandlungen durch das Wirtschaftssubjekt werden erzeugt. Die anhand des entwickelten Immobilienmodells durchgeführten Berechnungen zeigen Steuerwirkungen in Abhängigkeit von getroffenen Modellannahmen und sind Resultat der jeweils gegebenen Datenkonstellation. Die Ergebnisse erheben keinen Anspruch auf Repräsentativität, aber aus ihnen können tendenzielle Wirkungsaussagen abgeleitet werden.

Die Resultate der qualitativen und quantitativen Untersuchung verbindet systematisierend und zusammenfassend der letzte Hauptteil der vorliegenden Arbeit. Das Ausmaß der effektiven Steuerbelastung pro Alternativfall, bedingt durch die länderspezifischen steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, wurde in Abhängigkeit von den einzelnen Gestaltungsfaktoren veranschaulicht, geprüft und beurteilt. Die Analyseergebnisse unterstreichen den insgesamt hohen Grad an Dispositionsbezogenheit von Steuerwirkungen bezüglich Immobilieninvestitionen in Deutschland, wie auch in den Niederlanden, Großbritannien und Kroatien. Das diffuse Bild der Steuerbelastungen weist darauf hin, dass die Komplexität der immobilienpezifischen Steuerrechtsnormen, bewusst oder unbewusst, Lenkungswirkungen auslöst. Die Höhe der Steuerlast ist also in einem erheblichen Maße von der Entscheidung des Wirtschaftssubjektes hinsichtlich der Wahl der einzelnen Gestaltungsfaktor-Ausprägungen abhängig und damit Auslöser für

steuerliche Ausweichhandlungen. Verbindliche Aussagen über „die“ Steuerbelastung sind nicht - weder auf Länderebene noch beispielsweise auf Immobilienhaltenebene pro Vergleichsland - zu treffen. Insbesondere für die vier EU-Mitgliedstaaten ergeben sich auf Steuerartenebene teils Vorteile, teils Nachteile. Allen Ländern gemeinsam ist die herausragende Bedeutung der umsatzsteuerlichen Qualität des Mieters für die Nachsteuerrendite der Gewerbeimmobilie.

Die quantitativen Untersuchungsergebnisse weisen eine Vielzahl von effektiven Steuerbelastungen aus: Den aus Renditesicht günstigsten Alternativfall nach Steuern stellt in Deutschland die Zuordnung der Modellimmobilie zum Privatvermögen des Investors, die damit verbundene Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung an einen umsatzsteuerpflichtigen Mieter über den gesamten Betrachtungszeitraum bei Veräußerung der Modellimmobilie nach 10 Jahren dar; bezogen auf die VOFI-Eigenkapitalrendite vor Steuern werden von dieser ca. ein Drittel steuersystembedingt aufgezehrt; damit ergibt sich für diesen speziellen Alternativfall lediglich gegenüber Schweden eine aus deutscher Sicht niedrigere Steuerlast. Erfolgt das Immobilienengagement dagegen in der Rechtsform einer GmbH, die Vermietung des Büroobjektes an einen Mieter mit abzugsschädlichen Umsätzen sowie die Veräußerung des Objektes bereits nach 5 Jahren, erzielt der deutsche Investor mit einer Eigenkapitaleinbuße von mehr als einem Zehntel das unvorteilhafteste Ergebnis. Im Ländervergleich der Alternativfälle mit den niedrigsten VOFI-Eigenkapitalrenditen nach Steuern liegt Deutschland im Mittelfeld, wobei sich zeigte, dass die Höchstquoten durch verschiedene Alternativfallausprägungen je Steuersystem verursacht werden.

Um zu klären, inwieweit im Zuge der europäischen Integration durch Steuerangleichungsbestrebungen und deren Umsetzung die herausgearbeiteten Belastungsunterschiede mittelfristig reduziert werden, wurde exkursionsartig die Entwicklung der gemeinschaftlichen Steuerpolitik und ihre gegenwärtige Zielsetzung unter Beachtung des heutigen Standes der Steuerharmonisierung betrachtet. Es zeigte sich, dass vor allem in Bezug auf die direkten Immobiliensteuern Grunderwerb-, Grund- und eingeschränkt Umsatzsteuer europataugliche Lösungsansätze im Sinne einer Steuerannäherung zwischen den EU-Mit-

gliedstaaten auch langfristig auf einzelstaatlicher Ebene zu suchen sind. Schlussfolgernd wurden unter Einbezug von Lösungsansätzen aus den vier Vergleichsländern Empfehlungen an den deutschen Steuergesetzgeber abgeleitet, die sowohl auf die Vermeidung der Doppelbelastung durch Grunderwerb- und Umsatzsteuer abzielen, als auch - vor dem Hintergrund des angestrebten EU-einheitlichen Mehrwertsteuersystems - geeignet sind, die umsatzsteuerliche Problematik bei Grundstücksumsätzen abzuschwächen und Hinweise zu einer zeitnahen und sachgerechten Bewertung von Grundvermögen mit entsprechenden Konsequenzen für eine Neugestaltung der Grundsteuer zu geben.

Dass die vorgetragenen Gestaltungsvorschläge teils schon früher angemahnt wurden, unterstreicht nur deren Dringlichkeit und notwendige Umsetzung. Wie die aktuelle Diskussion des deutschen Bundesrates¹⁰⁷⁰ über die Bewertung von Grundvermögen aber zeigt, richten sich die Länder in erster Linie noch nach der Aufkommenshöhe einer steuerlichen Regelung als nach deren ausgelösten Steuerwirkungen.

Für die weitere Forschungsarbeit zur Immobilienbesteuerung verbleibt eine Reihe von Vertiefungsbereichen, ob aus nationaler, zwischenstaatlicher oder internationaler Sicht. Durch Fokussierung auf andere Immobilienarten, wie beispielsweise die Wohnungseigentumsbesteuerung, ergeben sich neue Ansatzpunkte mit hohem Aktualitätsbezug. Fortlaufend neue Erkenntnisse können einerseits über die Erweiterung des Vergleichs hinsichtlich der einbezogenen Länder, andererseits über die kontinuierliche Betrachtung der hier analysierten Steuersysteme aufgrund der permanenten Steuerrechtsänderungen - auch Zeichen für den wissenschaftlichen Forschungsbedarf - gewonnen werden. Daneben kann das Analysemodell in der zukünftigen Auseinandersetzung mit den Themen effektive Steuerbelastung und Steuerbeständigkeit unter Einbezug grenzüberschreitender Direktinvestitionen bei Variation der herauszuarbeiten-

¹⁰⁷⁰ Vgl. Bundesrat, Pressemitteilung 50/2001.

den Gestaltungsfaktoren ausgebaut werden. Damit fließt neben nationalem auch internationales Steuerrecht in die Untersuchungen ein.

Literaturverzeichnis

- Abeele, M. V.** (*Taxation package*): Breakthrough on the taxation package, in: The Key, No. 15, March 2001, S. 1 - 5.
- Alfred Weber-Gesellschaft** (Hrsg.) (*Steuersystem*): Steuersystem der Zukunft - Mehr Arbeitsplätze durch marktorientierte Einkommensteuern, Informationsschrift der Alfred Weber-Gesellschaft e. V., Heidelberg 1998.
- Andel, N.** (*Finanzwissenschaft*): Finanzwissenschaft, 4., völlig überarbeitete Aufl., Tübingen 1998.
- Aprath, W.** (*Steuerbelastungsvergleiche*): Steuerbelastungsvergleiche, in: Seischab, H./ Schwantag, K. (Hrsg.): Handwörterbuch der Betriebswirtschaft, 3. Aufl., Stuttgart 19(58)-60, Sp. 5118 - 5123.
- Arthur Andersen** (Hrsg.) (*Dutch real estate*): A brief for non-resident investors in Dutch real estate, <<http://www.arthurandersen.com/WebSite.nsf/Content/IndustriesRealEstate&HospitalityResources4?OpenDocument>>, Abrufdatum: 15.07.2000, S. 1 - 4.
- Arthur Andersen** (Hrsg.) (*UK real estate*): A tax brief for non-resident investors in UK real estate, <<http://www.arthurandersen.com/WebSite.nsf/Content/IndustriesRealEstate&HospitalityResources4?OpenDocument>>, Abrufdatum: 15.07.2000, S. 1 - 4.
- Arts, J. H. M.** (*Netherlands*): Netherlands, in: ET, Vol. 39, Issue 3/1999, S. 105 - 108.
- Baron, S./ Handschuch, K.** (Hrsg.) (*Steuerchaos*): Wege aus dem Steuerchaos, Stuttgart 1996.
- Baatz, D.** (*Rom*): „Gebt dem Kaiser, was des Kaisers ist“, in: Schultz, U. (Hrsg.): Mit dem Zehnten fing es an - Eine Kulturgeschichte der Steuer, München 1986, S. 38 - 50.
- Baukosteninformationszentrum der deutschen Architektenkammern** (Hrsg.) (*Baukostenmittelwerte*): Baukosten Mittelwerte, Verwaltungsgebäude, einfacher bis mittlerer Standard, Nürnberg 2000.

- Benkert, M./ Haritz, D./ Slabon, G.** (*Steuerarten*): Übersicht über die Steuerarten, in: Usinger, W. (Hrsg.): Immobilien - Recht und Steuern, 2. vollständig überarbeitete und erweiterte Aufl., Köln 1999, S. 1223 - 1292.
- Betten, R.** (*Non-Standard Rulings*): Netherlands: Under-Minister of Finance Publishes Details on Non-Standard Rulings, in: ET, Vol. 39, No. 9/1999, S. 355 - 357.
- Blankart, C. B.** (*Finanzen*): Öffentliche Finanzen in der Demokratie, 4. völlig überarbeitete Aufl., München 2001.
- Bone-Winkel, S.** (*Immobilienfonds*): Das strategische Immobilienmanagement von offenen Immobilienfonds, unter besonderer Berücksichtigung der Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie, Bd. 1, Köln 1994.
- Bone-Winkel, T. J.** (*Steuerbelastungsvergleiche*): Internationale betriebswirtschaftliche Steuerbelastungsvergleiche. Stand, Methoden, Entwicklungsmöglichkeiten, in: Wacker, W. H. (Hrsg.): Schriften zur betriebswirtschaftlichen Steuerlehre, Bd. 25, Bielefeld 1994.
- Boss, A.** (*Tax Harmonization*): Do We Need Tax Harmonization in the EU?, in: Institut für Weltwirtschaft (Hrsg.): Kiel Working Papers, No. 916, Kiel 1999.
- Boss, A./ Gern, K.-J./ Meier, C.-P./ Scheide, J./ Schlie, M.** (*Tax Competition*): For a Stable Monetary Policy and Tax Competition in Euroland, in: Institut für Weltwirtschaft (Hrsg.): Kiel Discussion Papers, No. 338, Kiel 1999.
- Brandt, P.** (*Sweden*): Sweden, in: ET, Vol. 40, No. 1-2/2000, S. 77 - 82.
- Bringmann, K.** (*Steuern*): Steuern und Fremdherrschaft. Judäa zur Zeit Jesu, in: Schultz, U. (Hrsg.): Mit dem Zehnten fing es an - Eine Kulturgeschichte der Steuer, München 1986, S. 51 - 63.
- Bublitz, L.** (*Mehrwertsteuergesetz*): Kroatien: Neues Mehrwertsteuergesetz, in: IStR, 7. Jg., Heft 3/1998, S. 4*.

- Bublitz, L.** (*Novelle zum Mehrwertsteuergesetz*): Kroatien: Novelle zum Mehrwertsteuergesetz, in: IStR, 8. Jg., Heft 11/1999, S. 4*.
- Bundesministerium der Finanzen** (Hrsg.) (*Steuerbelastung*): Steuerbelastung deutscher Unternehmen - nationaler und internationaler Vergleich, in: Volks- und finanzwirtschaftliche Berichte, Volkswirtschaftliche Analysen Nr. 4, Bonn 1999.
- Bundesministerium der Finanzen** (Hrsg.) (*Steuern*): Innenansichten, Steuern von A bis Z, Berlin 2000.
- Bundesrat** (Hrsg.) (*Pressemitteilung 50/2001*): Pressemitteilung 50/2001 vom 28.03.2001, <<http://www.bundesrat.de/aktuell/index.html>>, Abrufdatum: 22.04.2001, Top 45.
- Bunjes, J./ Geist, R.** (*Umsatzsteuergesetz*): Umsatzsteuergesetz - Kommentar, 6. völlig neubearbeitete Aufl., München 2000.
- Claassen, F.** (*Steuerbelastung*): Steuerbelastung internationaler Investitionen. Ein Vergleich der Bundesrepublik Deutschland mit den USA, in: Haberstock, L./ Haegert, L./ Siegel, T./ Wagner, F. W. (Hrsg.): Schriften zum Steuer-, Rechnungs- und Prüfungswesen, Bd. 13, Hamburg 1994.
- Cnossen, S.** (*Developments*): Tax structure Developments, in: Cnossen, S. (Hrsg.): Tax Coordination in the European Community, London/Frankfurt/Boston/New York 1987, S. 19 - 58.
- Cnossen, S.** (*Reform and Coordination*): Reform and Coordination of Company Taxes in the European Union, in: Sorensen, P. B. (Hrsg.): Public Finance in a Changing World, London 1998, S. 221 - 254.
- Cnossen, S.** (Hrsg.) (*Tax Coordination*): Tax Coordination in the European Community, London/Frankfurt/Boston/New York 1987.
- Coombs, I.** (*Wertermittlung*): Internationale Immobilienwertermittlung an ausgewählten Beispielen, Teil 5, nicht veröffentlichte Vorlesungsunterlagen der Vorlesung an der ebs Immobilienakademie GmbH, Berlin 20. und 21.7.2000.

- Croatian National Bank** (Hrsg.) (*Bulletin*): Bulletin January 2001, Year VI, No. 56, Zagreb 2001.
- Croatian National Bank** (Hrsg.) (*Exchange rates*): Exchange rates January 2001, <<http://www.hnb.hr/tecajn.htm>>, Abrufdatum: 22.03.2001.
- Datev** (Hrsg.) (*Tabellen*): Tabellen und Informationen für den steuerlichen Berater, Ausgabe 2000, 2. Aufl., Nürnberg 2000.
- Davies, F. R.** (Hrsg.) (*Principles of Tax Law*): Principles of Tax Law, 3. Aufl., London 1996.
- Deutsche Bundesbank** (Hrsg.) (*Monatsbericht 1/2001*): Monatsbericht Januar 2001, 53. Jg., Nr. 1/2001, Frankfurt am Main 2001.
- Deutsche Bundesbank** (Hrsg.) (*Monatsbericht 2/2001*): Monatsbericht Februar 2001, 53. Jg., Nr. 2/2001, Frankfurt am Main 2001.
- DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH** (Hrsg.) (*DIX 2001*): DIX Deutscher Immobilien Index 2001, Wiesbaden 2001.
- DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH** (Hrsg.) (*Marktbreite*): DID Deutsche Immobilien Datenbank - Homepage, <<http://www.dix.de/index1.htm>>, Abrufdatum: 28.08.2001.
- Dieterich, H./ Dieterich-Buchwald, B.** (*Bodenwertsteuer*): Lösung der Bodenprobleme durch eine Bodenwertsteuer? Teil 1, in: ZfBR, 6. Jg., Heft 3/1983, S. 113 - 119.
- Donges, J. B./ Eekhoff, J./ Hamm, W. et al.** (*Steuerreform*): Steuerreform für Arbeitsplätze und Umwelt, Schriftenreihe des Frankfurter Instituts - Stiftung für Marktwirtschaft und Politik, Band 30, Frankfurt 1996.
- Dutch Ministry of Finance** (*Corporation tax*): Corporation tax: Taxbase and rates, <<http://www.minfin.nl/uk/taxation/taxneth/32.htm>>, Abrufdatum: 27.07.2000.
- Dutch Ministry of Finance** (*Corporation tax rates*): Corporation tax: Tax rates, <<http://www.minfin.nl/uk/taxation/taxneth/322.htm>>, Abrufdatum: 10.10.2001.

- Dutch Ministry of Finance** (*Income tax*): Income tax: Taxbase and rates, <<http://www.minfin.nl/uk/taxation/taxneth/42.htm>>, Abrufdatum: 27.07.2000.
- Dutch Ministry of Finance** (*Participation*): Corporation tax: Participation exemption, <<http://www.minfin.nl/uk/taxation/taxneth/33.htm>>, Abrufdatum: 27.07.2000.
- Dutch Ministry of Finance** (*Revision*): Revision of Taxation 2001, <http://www.minfin.nl/belasting2001/html/f_header.htm>, Abrufdatum: 04.02.2001.
- Dutch Ministry of Finance** (*Summary of taxes*): Summary of taxes, <<http://www.minfin.nl/uk/taxation/taxneth/21.htm>>, Abrufdatum: 27.07.2000.
- Dutch Ministry of Finance** (*Tax Competition*): Tax Competition in the European Union, <[http://www.minfin.nl/uk/taxation/Tax Competition /taxcomp.htm](http://www.minfin.nl/uk/taxation/Tax%20Competition/taxcomp.htm)>, Abrufdatum: 16.02.2000.
- Dutch Ministry of Finance** (*Value Added tax*): Value Added tax (VAT), <<http://www.minfin.nl/uk/taxation/taxneth/71.htm>>, Abrufdatum: 27.07.2000.
- Dziadkowski, D.** (*EuGH-Entscheidungen*): EuGH: Entscheidungen, Mehrwertsteuer: Steuerpflichtigeneigenschaft und Ausübung des Rechts auf Vorsteuerabzug im Fall des Scheiterns der beabsichtigten Tätigkeit vor der erstmaligen Festsetzung der Mehrwertsteuer - Möglichkeit, die Option für die Besteuerung auf die Gebäude zu beschränken und den Grund und Boden von der Besteuerung auszunehmen., in: IStR, 9. Jg., Heft 15/2000, S. 466 - 469.
- Dziadkowski, D.** (*Umsatzsteuer*): Zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Tennishallen, in: UR, 42. J., Heft 5/1993, S. 157 - 160.
- Eekhoff, J.** (*Steuerreform*): Die Steuerreform bringt Entlastung und neue Probleme, in: Handelsblatt, Nr. 125, 17.07.2000, S. 2.
- Ernst & Young** (Hrsg.) (*European property*): European property Transactions, a guide to the tax issues, London 1997.

- Ernst & Young** (Hrsg.) (*Tax Review*): Tax Review Quarterly, November 2000/ No. 1, <<http://www.ernstyoung.hr/taxreview/taxreview1.pdf>>, Abrufdatum: 22.03.2001, S. 1 - 6.
- Esser, J.** (*Belastungsvergleiche*): Zwischenstaatliche Belastungs- und Strukturvergleiche. Zeitnähere Erweiterung und vergleichende Zusammenfassung der Untersuchungen über Last- und Strukturunterschiede in der deutschen, französischen, niederländischen und italienischen gewerblichen Wirtschaft, in: Schriftenreihe des Instituts „Finanzen und Steuern“ e. V., Heft 96, Bd. 5, Bonn 1977.
- Esser, J.** (*Last- und Strukturunterschiede*): Zwischenstaatliche Belastungs- und Strukturvergleiche. Untersuchungen über Last- und Strukturunterschiede in der japanischen und deutschen gewerblichen Wirtschaft, in: Schriftenreihe des Instituts „Finanzen und Steuern“ e. V., Heft 96, Bd. 6, Bonn 1983.
- Esser, J.** (*Methoden*): Zwischenstaatliche Belastungs- und Strukturvergleiche. Methoden, Umfang, und Modalitäten steuerlicher, ergebnismäßiger und finanzieller Last- und Strukturvergleiche, in: Schriftenreihe des Instituts „Finanzen und Steuern“ e. V., Heft 96, Bd. 1, Bonn 1970.
- Essers, P.** (*Ruling System*): The Dutch Ruling System, in: SWI, 10. Jg., Heft 7/2000, S. 325 - 329.
- Eurostat** (Hrsg.) (*Statistik*): Statistik kurz gefasst, Harmonisierte Verbraucherpreisindizes, Dezember 2000, Thema 2 - 3/2001, Luxembourg 2001.
- Fischer, L.** (*Wettbewerbswirkungen*): Die Wettbewerbswirkungen unterschiedlicher Normalabschreibungen in den Ertragsteuergesetzen der EG-Staaten, Baden-Baden 1980.
- Foerster, A./ Stempel, H.** (*Schwedische Aktiengesellschaft*): Neuere Entwicklungen im Recht der schwedischen Aktiengesellschaft, in: RIW, 45. Jg., Heft 1/1999, S. 33 - 41.
- Förster, G.** (*Systemwechsel*): Anwendungsregelungen beim Systemwechsel zum neuen Körperschaftsteuerrecht, in: DStR, 39. Jg., Heft 31/2001, S. 1273 - 1279.

- Freedman, J./ Ward, J.** (*Taxation of Enterprises*): United Kingdom: Taxation of Small and Medium-Sized Enterprises, in: ET, Vol. 40, No. 5/2000, S. 158 - 174.
- Fuchs, M./ Lieber, B.** (*Grunderwerbsteuer*): Grunderwerbsteuer bei Organschaft - Inflation von Grunderwerbsteuertatbeständen? in: DStR, 38. Jg., Heft 32/2000, S. 1333 - 1337.
- Galavazi, H./ Moons, P.** (*Niederländisches Steuerrecht*): Allgemeine Grundzüge des niederländischen Steuerrechtes, in: IStR, 7. Jg., Heft 3/1998, S. 70 - 76.
- Geurts, O. B. C. J.** (*Reform*): „Reform“ der niederländischen Unternehmensbesteuerung für das 21. Jahrhundert, in: RIW, 45. Jg., Heft 10/1999, S. 765 - 769.
- Golding, J.** (*Inheritance Tax*): Inheritance Tax 1999 - 2000, Croydon 1999.
- Greß, M./ Rose, M./ Wiswesser, R.** (*Einkommensteuer*): Marktorientierte Einkommensteuer. Das neue kroatische System einer konsum- und damit marktorientierten Besteuerung des persönlichen Einkommens, München 1998.
- Grob, H. L.** (*Investitionsrechnung*): Investitionsrechnung mit vollständigen Finanzplänen, München 1989.
- Grotherr, S.** (*Scheingewinnbesteuerung*): Die Scheingewinnbesteuerung im internationalen Vergleich. Analyse der steuerlichen Lösungsansätze in der Bundesrepublik Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Japan und den USA, in: Schriften des Instituts für Ausländisches und Internationales Finanz- und Steuerwesen der Universität Hamburg, Bd. 12, Baden-Baden 1987.
- Haas, G.** (*Mitunternehmenschaften*): Mitunternehmenschaften mit beschränkter Haftung - national und international, Bielefeld 1978.
- Herzig, N./ Lochmann, U.** (*Personenunternehmen*): Das Grundmodell der Besteuerung von Personenunternehmen nach der Unternehmenssteuerreform, in: DB, 53. Jg., Heft 11/2000, S. 540 - 545.

- Hildenbrand, K. (Risikoanalyse):** Systemorientierte Risikoanalyse in der Investitionsrechnung, Berlin 1988.
- IBFD (Hrsg.) (Bill for Revision):** Netherlands - Bill for Revision of Taxation in the 21st century, in: Tax News Service, Vol. 33, Issue 47/1999, S. 393 - 395.
- IBFD (Hrsg.) (Budget 2000):** United Kingdom - Budget of 21 March 2000 - tax rates, allowances, etc., in: Tax News Service, Vol. 34, Issue 15/2000, S. 147 - 148.
- IBFD (Hrsg.) (Budget 2001):** United Kingdom - Budget of 7 March 2001, in: Tax News Service, Vol. 35, Issue 14/2001, S. 176 - 178.
- IBFD (Hrsg.) (Budget Bill 2000):** Sweden - Budget Bill for 2000, in: Tax News Service, Vol. 33, Issue 45/1999, S. 371 - 372.
- IBFD (Hrsg.) (Budget Bill 2001):** Sweden - Budget Bill for 2001, in: Tax News Service, Vol. 34, Issue 41/2000, S. 390.
- IBFD (Hrsg.) (Budget Proposals 2002):** Sweden - Budget proposals for 2002, in: Tax News Service, Vol. 35, Issue 38/2001, S. 464 f.
- IBFD (Hrsg.) (Corporate income tax):** Netherlands - Reduction in corporate income tax in 2001 announced, in: Tax News Service, Vol. 33, Issue 21/1999, S. 186.
- IBFD (Hrsg.) (Income tax):** Sweden - New income tax law, in: Tax News Service, Vol. 33, Issue 49/1999, S. 409.
- IBFD (Hrsg.) (Finance Bill 2000):** United Kingdom - Finance Bill 2000 published, in: Tax News Service, Vol. 34, Issue 22/2000, S. 209 - 210.
- IBFD (Hrsg.) (Pre-Budget Report):** United Kingdom - Pre-Budget Report, in: Tax News Service, Vol. 33, Issue 49/1999, S. 411 - 412.
- IBFD (Hrsg.) (Ruling practices):** Netherlands - Decrees on procedures for advance pricing agreement and advance tax ruling practices published, in: Tax News Service, Vol. 35, Issue 17/2001, S. 211 - 213.
- IBFD (Hrsg.) (tax changes 2000):** Netherlands - Tax changes for year 2000 submitted to parliament, in: Tax News Service, Vol. 33, Issue 46/1999, S. 383 - 384.

- IBFD** (Hrsg.) (*tax changes 2001*): Netherlands - Main tax changes for year 2001 enacted, in: Tax News Service, Vol. 35, Issue 4/2001, S. 46.
- IBFD** (Hrsg.) (*Tax laws*): Sweden - New tax laws enacted by parliament, in: Tax News Service, Vol. 34, Issue 11/2000, S. 109 - 110.
- IBFD** (Hrsg.) (*Time table*): European Union - Time table for tax package announced, in: Tax News Service, Vol. 35, Issue 30/2001, S. 366 f.
- Investment Property Databank Ltd** (Hrsg.) (*Indices*): IPD indices, <<http://www.propertymall.com/ipdindex/indexinternational.html>>, Abrufdatum: 26.04.2001.
- Isenhöfer, B./ Väth, A.** (*Lebenszyklus*): Lebenszyklus von Immobilien, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Immobilienökonomie, Bd. 1: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München/Wien 1998, S. 143 - 147.
- Ivekovic, I.** (*Steuersystem*): Das Steuersystem und der Schutzzins, Zagreb 2000.
- Jacobs, O. H./ Spengel, C.** (*Effective Average Tax Burden*): The Effective Average Tax Burden in the European Union and the USA, Mannheim 1999.
- Jacobs, O. H./ Spengel, C.** (*European Tax Analyser*): European Tax Analyser: EDV-gestützter Vergleich der Steuerbelastung von Kapitalgesellschaften in Deutschland, Frankreich und Großbritannien, in: Schriftenreihe des ZEW, Bd. 11, Baden-Baden 1996.
- Jacobs, O. H.** (*Zinskorrigierte Besteuerung*): Ist die zinskorrigierte Besteuerung ein Ansatz zur Harmonisierung der Unternehmensbesteuerung in Europa? in: Burmester, G./ Endres, D. (Hrsg.): Außensteuerrecht, Doppelbesteuerungsabkommen und EU-Recht im Spannungsverhältnis. Festschrift für Helmut Debatin zum 70. Geburtstag, München 1997, S. 207 - 233.
- Jaser, G.** (*Gewerblicher Grundstückshandel*): Gewerblicher Grundstückshandel, in: Schönhofer, J./ Reinisch, G. (Hrsg.): Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis, Bd. 3, Freiburg Ergänzungslieferung Heft 5/2001, S. 332 - 362.

- Jorgenson, D. W./ Landau, L.** (Hrsg.) (*Tax Reform*): Tax Reform and the Cost of Capital. An International Comparison, Washington, D.C. 1993.
- Josten, R.** (*Bodenwertsteuer*): Die Bodenwertsteuer - eine Reformmöglichkeit für die Grundsteuer?, in: GuG, 10. Jg., Heft 6/1999, S. 321 - 331.
- Judge, S.** (*Business Law*): Business Law, 2. Aufl., London 1999.
- Jurkovic, P.** (*Globalization*): Globalization and Taxation, in: Rose, M. (Hrsg.): Tax Reform for Countries in Transition to Market Economies, Stuttgart 1999, S. 1 - 22.
- Kaefer, W.** (*Steuerbelastungsanalysen*): Grundlagen und Modelle zu Steuerbelastungsanalysen und -vergleichen mit Hilfe der automatischen Datenverarbeitung, in: Kölner wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Abhandlungen, Bd. 7, Köln 1974.
- Karg, O.** (*Bemessungsgrundlage*): Bemessungsgrundlage für Güterlieferungen und Dienstleistungen, in: IntFis Gesellschaft für Internationale Fiskalanalysen mbH (Hrsg.): Schulungsbuch kroatische Mehrwertsteuer, Eschborn 1996.
- Kegel, K.-P.** (*Risikoanalyse*): Risikoanalyse von Investitionen. Ein Modell für die Praxis, Darmstadt 1991.
- Kessler, W./ Teufel, T.** (*Unternehmenssteuerreform*): Auswirkungen der Unternehmenssteuerreform 2001 auf die Rechtsformwahl, in: DStR, 38. Jg., Heft 43/2000, S. 1836 - 1842.
- Kesner Skreb, M.** (*Taxation of Companies*): Croatia: Taxation of Companies, in: ET, Vol. 40, No. 9/2000, S. 442 - 444.
- Kesner Skreb, M.** (*Taxation of Individuals*): Croatia: Taxation of Individuals, in: ET, Vol. 40, No. 10/2000, S. 479 - 481.
- Kiesewetter, D.** (*Leitbilder*): Theoretische Leitbilder einer Reform der Unternehmensbesteuerung. Eine vergleichende Analyse der Reformmodelle Kroatiens, Österreichs und Skandinaviens, in: StuW, o. Jg., Heft 1/1997, S. 24 - 34.

- King, M. A./ Fullerton, D.** (*Taxation*): The Taxation of Income from Capital. A Comparative Study of the United States, the United Kingdom, Sweden and West Germany, Chicago 1984.
- Kippenberg, J.** (*OECD-Steuerstatistik 1999*): OECD: Steuerstatistik an der Schwelle des neuen Jahrhunderts - zur Ausgabe 1999, in: IStR, 9. Jg., Heft 5/2000, S. 1* - 2*.
- Kippenberg, J.** (*OECD-Steuerstatistik 2000*): OECD: Steuerstatistik - 2000 Gesamtentwicklungen, Aussagekraft, Kirchensteuern, in: IStR, 10. Jg., Heft 5/2001, S. 1*.
- Kleiber, W./ Simon, J./ Weyers, G.** (*Verkehrswertermittlung*): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3., vollständig neubearbeitete und erweiterte Aufl., Köln 1998.
- Kommission der Europäischen Gemeinschaften** (*Maßnahmenpaket*): Maßnahmenpaket zur Bekämpfung des schädlichen Steuerwettbewerbs in der Europäischen Union, KOM (97), 0564 endg., Brüssel, 05.11.1997.
- Kommission der Europäischen Gemeinschaften** (*Ruding-Ausschuss*): Mitteilung der Kommission an den Rat und das Europäische Parlament im Anschluss an die Schlussfolgerungen des unabhängigen Sachverständigenausschusses unter dem Vorsitz von Herrn Ruding über die Leitlinien für die Unternehmensbesteuerung im Rahmen der Vertiefung des Binnenmarktes, SEK(92), 118 endg., Brüssel, 26.06.1992.
- Kommission der Europäischen Gemeinschaften** (*Steuerpolitik*): Steuerpolitik in der Europäischen Union - Prioritäten für die nächsten Jahre, KOM (2001), 260 endg., Brüssel, 23.05.2001.
- Kommission der Europäischen Gemeinschaften** (*Strategic Programme*): Communication from the Commission to the Council „Making the Most of the Internal Market“: Strategic Programme, COM (93), 632 final, Brüssel, 22.12.1993.

- Kommission der Europäischen Gemeinschaften** (*Unternehmensbesteuerung*): Mitteilung der Kommission der Europäischen Gemeinschaften an das Parlament und den Rat über die Leitlinien zur Unternehmensbesteuerung, in: BR-Drs. 360/90.
- Koschmieder, K.-D.** (*Steuerbelastungsvergleich*): Steuerbelastungsvergleich, in: Wacker, W. H. (Hrsg.): Lexikon der deutschen und internationalen Besteuerung, 3., vollständig überarbeitete und erweiterte Aufl., München 1994, S. 652 - 653.
- Kowallik, A.** (*Besteuerung*): Die Besteuerung der GmbH & Co. KG in den Niederlanden, in: IStR, 8. Jg., Heft 14/1999, S. 417 - 425.
- Kowallik, A.** (*Einkommensteuerreform 2001*): Die niederländische Einkommensteuerreform 2001 („Wet Inkomstenbelasting 2001“) und ihre Auswirkungen auf das „Holland-Fonds“-Modell, in: IStR, 9. Jg., Heft 10/2000, S. 300 - 305.
- Künne, T.** (*Steuerbelastung*): Die effektive Steuerbelastung von Investitionen auf dem europäischen Binnenmarkt, in: Haegert, L./ Schreiber, U./ Siegel, T./ Wagner, F. W. (Hrsg.): Schriften zum Steuer-, Rechnungs- und Prüfungswesen, Bd. 17, Hamburg 1997.
- Kruijs, H. d./ Meyer, H.** (*Netherlands*): Netherlands, in: IBFD (Hrsg.): The international Guide to Taxation of Real Estate, Amsterdam Suppl. No. 4, January 2001.
- Kruschwitz, L.** (*Investitionsrechnung*): Investitionsrechnung, 8., neu bearbeitete Aufl., München/Wien 2000.
- Kuffer, R.** (*Rechnungswesen*): Rechnungswesen, Bilanzen und Jahresabschlussprüfung, in: Breidenbach, S. (Hrsg.): Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa, Bd. 2, Länderteil Kroatien, Gruppe 70, München 33. Lieferung 2000.
- Kuffer, R.** (*Steuerrechtliche Rahmenbedingungen*): Steuerrechtliche Rahmenbedingungen für ausländische Investitionen in Kroatien, in: Breidenbach, S. (Hrsg.): Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa, Bd. 2, Länderteil Kroatien, Gruppe 70, München 33. Lieferung 2000.

- Kusic, S.** (*Privatisierung in Kroatien*): Privatisierung in Kroatien - Auslandskapital als Hoffnungsträger, in: Südost Europa, 45. Jg., Heft 8/1996, S. 601 - 614.
- Lang, J.** (*Steuergesetzbuch*): Entwurf eines Steuergesetzbuchs, in: Schriftenreihe des Bundesministeriums der Finanzen, Heft 49, Bonn 1993.
- Lang, J.** (*Steuergesetzgebung*): Konsumorientierung - eine Herausforderung für die Steuergesetzgebung?, in: Smekal, C./ Sendlhofer, R./ Winner, H. (Hrsg.): Einkommen versus Konsum - Ansatzpunkte zur Steuerreformdiskussion, Heidelberg 1999, S. 143 - 166.
- Langereis, C. J.** (*Tax Law*): Tax Law, in: Chorus, J. M. J. (Hrsg.): Introduction to Dutch Law, London 1999, S. 435 - 456.
- Larking, B.** (*Income Tax*): Tax-in-the-Box: The Dutch 21st Century Income Tax Reform, in: TPIR, Vol. 20, No. 11/1999, S. 3 - 7.
- Lehmbrock, M./ Coulmas, D.** (*Grundsteuerreform*): Grundsteuerreform im Praxistest: Verwaltungsvereinfachung, Belastungsänderung, Baulandmobilisierung, in: Schriftenreihe des Deutschen Instituts für Urbanistik, Difu-Beiträge zur Stadtforschung Bd. 33, Berlin 2001.
- Leibfritz, W./ Parsche, R.** (*Steuerbelastung*): Steuerbelastung der Unternehmen der deutschen Werkzeugmaschinenindustrie im internationalen Vergleich, in: ifo-Studien zur Finanzpolitik, Nr. 46, München 1988.
- Leopoldsberger, G.** (*Wertermittlung*): Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie, Bd. 6, Köln 1998.
- Lippos, O.-G.** (*Umsatzsteuer*): Umsatzsteuer, 20. Aufl., Achim bei Bremen 2000.
- Lohuis, H./ Rubbens, B.** (*Internationale Perspektive*): Niederlande: KSt in internationaler Perspektive, in: IStR, 10. Jg., Heft 15/2001, S. 2*.
- Lohuis, H./ Stevens, T.** (*Verbindliche Auskünfte*): Niederlande: Änderung der Politik bezüglich verbindlicher Auskünfte, in: IStR, 10. Jg., Heft 5/2001, S. 2* - 3*.

- Loncarevic, B. (*Komentar*):** Komentar na priopćenje Ministarstva financija od 30. studenog 2000, <<http://ekonomijamoderna.inet.hr/blonkarevic.htm>>, Abrufdatum: 26.03.2001.
- Mannheimer Swartling Advokatbyrå (Hrsg.) (*Questionnaire*):** Questionnaire to real estate: Sweden, Stockholm 08.03.2001 (unveröffentlicht).
- Meier, C. (*Athen*):** Wie die Athener ihr Gemeinwesen finanzierten. Die Anfänge der Steuerpolitik in der griechischen Antike, in: Schultz, U. (Hrsg.): Mit dem Zehnten fing es an - Eine Kulturgeschichte der Steuer, München 1986, S. 25 - 37.
- Melhardt, S. (MWSt-System):** Künftige Gestaltung des MWSt-Systems in der EU, in: SWI, 11. Jg., Heft 5/2000, S. 180 - 189.
- Mellwig, W. (*Besteuerung*):** Besteuerung und Investitionsentscheidung - Steuerlast und Vorteilhaftigkeit von Investitionen, in: WISU, 18. Jg., Heft 4/1989, S. 231 - 235.
- Mellwig, W. (*Investition*):** Investition und Besteuerung, Wiesbaden 1985.
- Mellwig, W. (*Sensitivitätsanalyse*):** Sensitivitätsanalyse des Steuereinflusses in der Investitionsplanung - Überlegungen zur praktischen Relevanz einer Berücksichtigung der Steuern bei der Investitionsentscheidung, in: ZfbF, 32. Jg., Heft 1/1980, S. 16 - 39.
- Mellwig, W. (*Steuern*):** Die Erfassung der Steuern in der Investitionsrechnung - Grundprobleme und Modellvarianten, in: WISU, 18. Jg., Heft 1/1989, S. 35 - 41.
- Melz, P. (*Sweden*):** General Description: Sweden, in: Ault, H. J. (Hrsg.): Comparative Income Taxation: A structural Analysis, London/Boston 1997, S. 97 - 107.
- Melz, P./ Tjernberg, M. (*Taxation of Enterprises*):** Taxation of Small and Medium-Sized Enterprises, in: ET, Vol. 40, No. 10/ 2000, S. 473 - 478.
- Mennel, A. (*Vergleich*):** Internationaler Vergleich der Steuerarten und Steuerbelastungen von Unternehmen, in: ZfbF, 32. Jg., Heft 6/1980, S. 539 - 549.

- Mentel, T./ Schulz, A. (*Option*):** Diskussionsforum Unternehmenssteuerreform: Option von Personengesellschaften und Einzelunternehmen zur Körperschaftsteuer - steuerliche Auswirkungen und handelsrechtliche Aspekte, in: DStR, 38. Jg., Heft 12 /2000, S. 489 - 498.
- Meussen, G. T. K. (*Income Tax*):** Income Tax Act 2001, in: ET, Vol. 40, No. 11/2000, S. 490 - 498.
- Meussen, G. T. K. (*Valuation*):** Valuation and Depresiation of Fixed Assets for Profit Taxation, in: ET, Vol. 39, No. 1/1999, S. 14 - 19.
- Meyer, R. (*Simulation*):** Computergestützte Simulation von Steuerbelastungen. Ein objektorientiertes EDV-Modell für Deutschland, Frankreich, Großbritannien, in: Schriftenreihe des ZEW, Bd. 10, Baden-Baden 1996.
- Müssener, I. (*Großbritannien*):** Großbritannien, in: Mennel, A./ Förster, J. (Hrsg.): Steuern in Europa, Amerika und Asien, Herne/ Berlin 40. Lieferung 2000.
- Müssener, I. (*Niederlande*):** Niederlande, in: Mennel, A./ Förster, J. (Hrsg.): Steuern in Europa, Amerika und Asien, Herne/ Berlin 40. Lieferung 2000.
- Muten, L. (*Haushaltsplan*):** Schweden: Der Haushaltsplan, in: IStR, 6. Jg., Heft 21/1997, S. 3* - 4*.
- Muten, L. (*Steueranpassung*):** Schweden: Buchführung in Euro, Stand der DBA-Verhandlungen und internationale Steueranpassung, in: IStR, 9. Jg., Heft 11/2000, S. 1* - 2*.
- Muten, L. (*Steueränderungen*):** Schweden: Steueränderungen durch die neue Regierung, in: IStR, 6. Jg., Heft 17/1997, S. 4*.
- Muten, L. (*Steuermaßnahmen*):** Schweden: Diskussion über neue Steuermaßnahmen, in: IStR, 5. Jg., Heft 5/1996, S. 3* - 4*.

- Muten, L.** (*Steuerreform*): Die steuerliche Umwälzung in Schweden - Steuerreform in Vorbereitung zur europäischen Integration, in: Institut für Ausländisches und Internationales Finanz- und Steuerwesen der Universität Hamburg (Hrsg.): Hefte zur internationalen Besteuerung, Heft 81, Hamburg 1992.
- Muten, L.** (*Steuerreformlage*): Schweden: Die Steuerreformlage, in: IStR, 8. Jg., Heft 15/1999, S. 3*.
- Neumark, F.** (*Einkommensteuer*): Der Aufstieg der Einkommensteuer. Entstehung und Entwicklung der direkten Besteuerung, in: Schultz, U. (Hrsg.): Mit dem Zehnten fing es an - Eine Kulturgeschichte der Steuer, München 1986, S. 232 - 244.
- Neumark, F.** (*Finanz- und Steuerbelastungsvergleich*): Finanz- und Steuerbelastungsvergleich, internationaler, in: Beckerath, E. v. et al. (Hrsg.): Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. 3, Stuttgart, Tübingen, Göttingen 1961, S. 653 - 668.
- OECD** (*Harmful Tax Competition*): Harmful Tax Competition, an Emerging Global Issue, Paris 1998.
- Oho, W./ Schelnerberger, F.-J.** (*Steuerfolgen*): Steuerfolgen verschiedener Rechts- und Finanzierungsformen der Immobilienentwicklung und -investition, in: Usinger, W. (Hrsg.): Immobilien - Recht und Steuern, 2. vollständig überarbeitete und erweiterte Aufl., Köln 1999, S. 1293 - 1357.
- o. V.** (*Mehrwertsteuer*): Kroatien: Neuregelung der Mehrwertsteuer zum 1.1.1998, in: IStR, 6. Jg., Heft 23/1997, S. 4*.
- Pahlke, A./ Franz, W.** (*GrEStG-Kommentar*): Grunderwerbsteuergesetz - Kommentar, 2. völlig neubearbeitete Aufl., München 1999.
- Pejic, P.** (*Gewinnsteuergesetz*): Änderungen der Ordnungsrichtlinie zum kroatischen Gewinnsteuergesetz, in: IStR, 7. Jg., Heft 17/1998, S. 531 - 532.
- Peffekoven, R.** (*Unternehmensteuer*): Wie sollte die Unternehmensteuer reformiert werden?, in: Wirtschaftsdienst, 79. Jg., Heft 6/1999, S. 339 - 341.

- Pintaric, T. (Kroatien):** Kroatien, in: Schroeder, F.-C./ Fincke, M./ Pfaff, D. (Hrsg.): Jahrbuch für Ostrecht, Band XXXIX 1998, München 1999, S. 256 - 263.
- Pötgens, F. P. G./ Jacobsen, M. (Tax-Neutral Divisions):** Netherlands: Tax-Neutral Divisions of Companies, in: ET, Vol. 39, No. 3/1999, S. 81 - 88.
- PricewaterhouseCoopers (Hrsg.) (Corporate Taxes):** Corporate Taxes 1999-2000. Worldwide Summaries, New York u. a. 1999.
- Pürner, S. (Steuererleichterungen):** Kroatien: Künftige Steuererleichterungen für Investoren, in: IStR, 9. Jg., Heft 13/2000, S. 3*.
- Pürner, S./ Pecarevic, R. (Immobilienwerb in Kroatien):** In Kroatien kennt man keine Vormerkung - Der Grundstückskäufer ist nicht geschützt, Teil 1, in: IZ, Nr. 18, 26.8.1999, S. 11.
- Pütz, K. (Besteuerung):** Die Besteuerung von Kapitalgesellschaften im internationalen Vergleich unter besonderer Berücksichtigung ausländischer Direktinvestitionen. Ein Steuerbelastungsvergleich ausgewählter EU-Mitgliedsstaaten, in: Europäische Hochschulschriften, Reihe 5, Volks- und Betriebswirtschaft, Bd. 2141, Frankfurt am Main 1997.
- Raad, K. v. (Netherlands):** General Description: The Netherlands, in: Ault, H. J. (Hrsg.): Comparative Income Taxation: A structural Analysis, London/Boston 1997, S. 81 - 96.
- Radeisen, R.-R. (Vorsteuerberichtigung):** Änderung der Vorsteuerberichtigung durch das Steuerbereinigungsgesetz 1999, in: DStR, 38. Jg., Heft 9/2000, S. 369 - 372.
- Rat der Europäischen Gemeinschaften (Fusionsrichtlinie):** Richtlinie des Rates vom 23. Juli 1990 über das gemeinsame Steuersystem für Fusionen, Spaltungen, die Einbringung von Unternehmen und den Austausch von Anteilen, die Gesellschaften verschiedener Mitgliedstaaten betreffen, in: Abl. EG Nr. L 225, 20.08.1990, S. 1 - 5.

- Rat der Europäischen Gemeinschaften** (*Mutter-Tochter-Richtlinie*): Richtlinie des Rates vom 23. Juli 1990 über das gemeinsame Steuersystem der Mutter- und Tochtergesellschaften verschiedener Mitgliedstaaten, in: Abl. EG Nr. L 225, 20.08.1990, S. 6 - 9.
- Reiser, G.** (*Grundbesitzbewertung*): Praxisrelevante Probleme sowie Beratungsansätze bei der Grundbesitzbewertung gemäß §§ 138 ff. BewG unter besonderer Berücksichtigung von Betriebsgrundstücken, in: DStR, 38. Jg., Beihefter zu Heft 33/2000, S. 1* - 15*.
- Reuter, J.** (*Kroatien*): Slowenien, Kroatien und Serbien, in: Weidenfeld, W. (Hrsg.): Europa-Handbuch, Gütersloh 1999, S. 302 - 318.
- Ring, G./ Olsen-Ring, L.** (*Skandinavisches Recht*): Einführung in das skandinavische Recht, München 1999.
- Rödder, T./ Schumacher, A.** (*Unternehmenssteuerreform*): Unternehmenssteuerreform 2001 - Eine erste Analyse des Regierungsentwurfs aus Beratersicht, in: DStR, 38. Jg., Heft 9/2000, S. 353 - 368.
- Ropeter, S.-E.** (*Investitionsanalyse*): Investitionsanalyse für Gewerbeimmobilien, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie, Bd. 5, Köln 1998.
- Rose, G.** (*Steuerlehre*): Betriebswirtschaftliche Steuerlehre. Eine Einführung für Fortgeschrittene, 3., vollständig überarbeitete und aktualisierte Aufl., Wiesbaden 1992.
- Rose, M.** (*Einkommensteuersysteme*): Einführung marktorientierter Einkommensteuersysteme in osteuropäischen Reformstaaten, in: Smekal, C./ Sendlhofer, R./ Winner, H. (Hrsg.): Einkommen versus Konsum - Ansatzpunkte zur Steuerreformdiskussion, Heidelberg 1999, S. 167 - 195.
- Rose, M.** (*Gewinnsteuer*): Die Gewinnsteuer als Element eines analytischen Systems der Einkommensbesteuerung, in: Wirtschaftsdienst, 79. Jg., Heft 6/1999, S. 341 - 346.

- Rose, M.** (*Mehrwertsteuer*): Allgemeine Charakteristika der kroatischen Mehrwertsteuer, in: IntFis Gesellschaft für Internationale Fiskalanalysen mbH (Hrsg.): Schulungsbuch kroatische Mehrwertsteuer, Eschborn 1996.
- Rose, M.** (*Taxing Income*): Recommendations on Taxing Income for Countries in Transition to Market Economies, in: Rose, M. (Hrsg.): Tax Reform for Countries in Transition to Market Economies, Stuttgart 1999, S. 23 - 62.
- Rose, M./ Wiswesser, R.** (*Experiences*): Tax Reform in Transition Economies: Experiences from the Croatia Tax Reform Process of the 1990s, in: Sorensen, P. B. (Hrsg.): Public Finance in a Changing World, London 1998, S. 257 - 278.
- Roxburgh, D. S.** (*UK Direct Taxation*): Residence of an Individual for UK Direct Taxation, in: ET, Vol. 39, No. 10/1999, S. 387 - 396.
- Ruding, H. O.** (*Corporation Tax Harmonisation*): After the euro: corporation tax harmonisation?, in: EC Tax Review, Vol. 7, Issue 2/1998, S. 72 - 73.
- Sales, C./ Hiddleston, J.** (*United Kingdom*): United Kingdom, in: IBFD (Hrsg.): The international Guide to Taxation of Real Estate, Amsterdam Suppl. No. 4/2001.
- Sapusek, A.** (*Steuerharmonisierung*): Ökonomische und juristische Analyse der Steuerharmonisierung in der Europäischen Union, Teil 3, Frankfurt am Main 1997.
- Saunders, G./ Smailes, D./ Antczak, G.** (*Income Tax*): Income Tax 1999 - 2000, 84. Aufl., Croydon 1999.
- Schaeberle, J./ Utech, H.** (Hrsg.) (*Steuerlexikon*): Steuerlexikon, München 1990.
- Schäfers, W.** (*Unternehmensimmobilien*): Strategisches Management von Unternehmensimmobilien - Bausteine einer theoretischen Konzeption und Ergebnisse einer empirischen Untersuchung, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie, Bd. 3, Köln 1997.

- Scheffler, W.** (*Grenzüberschreitendes Leasing*): Grenzüberschreitendes Leasing als Instrument der Außenfinanzierung, in: IStR, 2. Jg., Hefte 10, 11/1993, S. 490 - 496, S. 538 - 543.
- Schmidt, L.** (Hrsg.) (*EStG-Kommentar*): Einkommensteuergesetz - Kommentar, 20. Aufl., München 2001.
- Schmidt, P.** (*Mehrwertsteuer*): Konsumbesteuerung durch Mehrwertsteuer. Zur konsumorientierten Ausgestaltung mehrwertsteuerlicher Erhebungstechnik, in: Haegert, L./ Schreiber, U./ Siegel, T./ Wagner, F. W. (Hrsg.): Schriften zum Steuer-, Rechnungs- und Prüfungswesen, Bd. 23, Bielefeld 1999.
- Schmidt, P.** (*Mehrwertsteuerrecht*): Kroatien - Mehrwertsteuerrecht, in: Bundesstelle für Außenhandelsinformationen (Hrsg.): Internationales und ausländisches Wirtschafts- und Steuerrecht, Köln/Berlin 1997.
- Schmidt, P.** (*Vorsteuer*): Ermittlung der Vorsteuer, in: IntFis Gesellschaft für Internationale Fiskalanalysen mbH (Hrsg.): Schulungsbuch kroatische Mehrwertsteuer, Eschborn 1996.
- Schmidt, P./ Wissel, H./ Stöckler, M.** (*Tax System*): The New Croation Tax System, in: IBFD (Hrsg.): Bulletin, No. 4/1996, S. 155 - 163.
- Schneeloch, D.** (*Besteuerung*): Besteuerung und betriebliche Steuerpolitik, Bd. 2: Betriebliche Steuerpolitik, München 1994.
- Schneeloch, D./ Trockels-Brand, T.** (*Reformpläne*): Körperschaftsteuerliches Anrechnungsverfahren versus Reformpläne, in: DStR, 38. Jg., Heft 22/2000, S. 907 - 915.
- Schneider, D.** (*Hochsteuerland*): Hochsteuerland Deutschland 1994/ 95, in: DB, 47. Jg., Heft 11/1994, S. 541 - 549.
- Schneider, D.** (*Investition*): Investition, Finanzierung und Besteuerung, 7., vollständig überarbeitete und erweiterte Aufl., Wiesbaden 1992.
- Schneider, D.** (*Steuerbilanzen*): Steuerbilanzen - Rechnungslegung als Messung steuerlicher Leistungsfähigkeit, Wiesbaden 1978.

- Schneider, N.** (*Einkommensteuer und Gewinnsteuer*): Einkommensteuer und Gewinnsteuer in der Republik Kroatien, in: IStR, 7. Jg., Heft 7/1998, S. 193 - 201.
- Schomburg, W.** (*Steuergeschichte*): Lexikon der deutschen Steuer- und Zollgeschichte, München 1992.
- Schreiber, U.** (*Unternehmensbesteuerung*): Rechtsformabhängige Unternehmensbesteuerung? Eine Kritik des Verhältnisses von Einkommen- und Körperschaftsteuer auf der Grundlage eines Modells für mehrperiodige Steuerbelastungsvergleiche, in: Freericks, W./ Friauf, K. H./ Kirchhof, P. et al. (Hrsg.): Steuerwissenschaft, Bd. 24, Köln 1987.
- Schuit, S. R.** (*Corporate Law*): Corporate Law and Practice of the Netherlands, London 1998.
- Schulte, K.-W.** (*Immobilienökonomie*): Immobilienökonomie - ein innovatives Lehr- und Forschungskonzept!, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): 10 Jahre ebs Immobilienakademie - Festschrift, Frankfurt am Main 2000, S. 36 - 47.
- Schulte, K.-W.** (*Investition*): Investition & Besteuerung, Oestrich-Winkel 1989.
- Schulte, K.-W.** (*Wirtschaftlichkeitsrechnung*): Wirtschaftlichkeitsrechnung, 4. Aufl., Heidelberg/Wien 1986.
- Schulte, K.-W./ Allendorf, G. J./ Ropeter, S.-E.** (*Immobilieninvestition*): Immobilieninvestition, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Immobilienökonomie, Bd. 1, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München/Wien 1998, S. 507 - 580.
- Schulte, K.-W./ Ropeter, S.-E.** (*Quantitative Analyse*): Quantitative Analyse von Immobilieninvestitionen - moderne Methoden der Investitionsanalyse, in: Schulte, K.-W./ Bone-Winkel, S./ Thomas, M.: Handbuch Immobilien-Investition, Köln 1998, S. 125 - 170.
- Schulte, K.-W./ Schäfers, W./ Hoberg, W. et al.** (*Immobilienökonomie*): Betrachtungsgegenstand der Immobilienökonomie, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Immobilienökonomie, Bd. 1, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München/Wien 1998, S. 13 - 80.

- Sekulic Grgic, D. (*Rahmenbedingungen*):** Die Rahmenbedingungen für ausländische Investoren in Kroatien, in: SWI, 7. Jg., Heft 8/1997, S. 367 - 371.
- Selling, H.-J. (*Steuerharmonisierung*):** Steuerharmonisierung im europäischen Binnenmarkt - ein Überblick-, in: IStR, 9. Jg., Heft 14/2000, S. 417 - 424.
- Sigloch, J. (*Besteuerung*):** Grundlagen der Besteuerung, nicht veröffentlichte Vorlesungsunterlagen der Vorlesung an der ebs Immobilienakademie GmbH, Berlin 14. - 15.01.2001.
- Sigloch, J. (*Immobilien*):** Steuerliche Behandlung von Immobilien, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Immobilienökonomie, Bd. 2, Rechtliche Grundlagen, München/Wien 2001, S. 761 - 790.
- Sigloch, J. (*Wirkungen*):** Verzerrende Wirkungen von Bemessungsgrundlagen und Tarif auf Unternehmensentscheidungen nach der Steuerreform 1990, in: StuW, o. Jg., Heft 3/1990, S. 229 - 239.
- Silfverberg, C. (*Sweden*):** Sweden, in: ET, Vol. 39, No. 3/1999, S. 111 - 113.
- Sinn, H.-W. (*Steuerwettbewerb*):** Deutschland im Steuerwettbewerb, in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Bd. 216/6, 1997, S. 672 - 692.
- Sinn, H.-W. (*Systems Competition*):** The Selection Principle and Market Failure in Systems Competition, in: Journal of Public Economics, 66 (2), 1997, S. 247 - 274.
- Skegro, B. (*Estorke*):** Deset smrtnih grijeha estorke, in: Hrvatsko Slovo, Nr. 305, 23.02.2001, S. 7.
- Smith, J. K. (*Analyse*):** Analyse und Vergleich der Besteuerung von Kapitalgesellschaften nach deutschem und amerikanischem Steuerrecht. Eine EDV-gestützte Modelluntersuchung zum internationalen Steuerbelastungsvergleich, in: Europäische Hochschulschriften, Reihe V, Bd. 1202, Frankfurt am Main/Bern/New York/Paris 1991.
- Snoy, B. (*Investment Income*):** Taxes on Direct Investment Income in the EEC, New York 1975.

- Sonje, V./ Vujcic, B. (*Liberalizam*):** Liberalizam u vodenju ekonomske politike u Hrvatskoj devedesetih godina dvadesetog stoljeca, <<http://ekonomija.moderna.inet.hr/blonkarevic.htm>>, Abrufdatum: 26.03.2001.
- Southern, D. (*Steuergesetz*):** Großbritannien: Jährliches Steuergesetz, in: IStR, 9. Jg., Heft 9/2000, S. 3* - 4*.
- Spengel, C. (*Steuerbelastungsvergleiche*):** Europäische Steuerbelastungsvergleiche. Deutschland - Frankreich - Großbritannien, Düsseldorf 1995.
- Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg, Zentralstelle für Bedarfsbemessung und wirtschaftliches Bauen (Hrsg.) (*LAG-Datenbank*):** Zentrale Sammlung und Auswertung der Planungs- und Kostendaten von Hochbaumaßnahmen der Länder, Kurzinformation LAG-Datenbank, Stand 01.04.2000.
- Stegmüller, A. (*Steuerbefreiungen*):** Steuerbefreiungen, in: IntFis Gesellschaft für Internationale Fiskalanalysen mbH (Hrsg.): Schulungsbuch kroatische Mehrwertsteuer, Eschborn 1996.
- Stevens, T./ Lohuis, H. (*Hybride Finanzierungen*):** Niederlande: Keine verbindliche Auskunft für hybride Finanzierungen und Rechtsformen, in: IStR, 9. Jg., Heft 15/2000, S. 2* - 3*.
- Stevens, T./ Tillaart, R. v. d. (*Steuerreform 2001*):** Niederlande: Steuerreform 2001, in: IStR, 8. Jg., Heft 21/1999, S. 2*.
- Strömberg, D./ Alhager, M. (*Schweden*):** Schweden, in: Mennel, A./ Förster, J. (Hrsg.): Steuern in Europa, Amerika und Asien, Herne/ Berlin 41. Lieferung 2000.
- Sundberg, J. (*Skandinavien*):** Skandinavien, in: Weidenfeld, W. (Hrsg.): Europa-Handbuch, Gütersloh 1999, S. 196 - 207.
- Swedish Ministry of Finance (*Autumn Budget*):** The Autumn Budget in Brief, <<http://www.finans.regeringen.se/propositionermm/propositioner/bp01/inbrief.html>>, Abrufdatum: 20.10.2000.
- Swedish Ministry of Finance (*Budget Statement*):** The revised Budget Statement, <http://www.finans.regeringen.se/inenglish/areas_of/budget.htm>, Abrufdatum: 29.01.2001.

- Takacs, P.** (*Steuerrecht der EU*): Das Steuerrecht der Europäischen Union, Wien/ Frankfurt 1998.
- Thomas, M.** (*Performanceindex*): Die Entwicklung eines Performanceindexes für den deutschen Immobilienmarkt, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie, Bd. 2, Köln 1997.
- Tiley, J.** (*United Kingdom*): General Description: United Kingdom, in: Ault, H. J. (Hrsg.): Comparative Income Taxation: A structural Analysis, London/Boston 1997, S. 109 - 130.
- Tiley, J. / Collison, D.** (*UK Tax Guide*): UK Tax Guide 1999 - 2000, 17. Aufl., London 1999.
- Tillaart, R. van den/ Lohuis, S./ Stevens, T.** (*Steuerreform*): Niederlande: Steuerreform 2001 und weitere Reformvorhaben, in: IStR, 10. Jg., Heft 6/2001, S. 171 - 177.
- Tipke, K./ Lang, J.** (*Steuerrecht*): Steuerrecht, 16. völlig überarbeitete Aufl., Köln 1998.
- Utech, H. G.** (*Immobilieninvestitionen*): Ausgewählte Probleme der Besteuerung von Immobilieninvestitionen, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Immobilienökonomie, Bd. 2, Rechtliche Grundlagen, München/Wien 2001, S. 791 - 818.
- Vanistendael, F.** (2000): 2000 - is the end at hand?, in: EC Tax Review, Vol. 8, Issue 1/1999, S. 2 - 3.
- Viherkenttä, T.** (*Steuerreformen*): Die Steuerreformen in den nordischen Staaten - ein neuer Ansatz der Einkommensbesteuerung, in: IStR, 3. Jg., Heft 9/1994, S. 414 - 419.
- Wacker, W. H.** (*Bilanzbündeltheorie*): Bilanzbündeltheorie, in: Wacker, W. H. (Hrsg.): Lexikon der deutschen und internationalen Besteuerung, 3., vollständig überarbeitete und erweiterte Aufl., München 1994, S. 122 - 123.
- Wacker, W. H.** (*Steuern*): Steuern und Steuerarten, in: Wacker, W. H. (Hrsg.): Lexikon der deutschen und internationalen Besteuerung, 3., vollständig überarbeitete und erweiterte Aufl., München 1994, S. 677 - 678.

- Wagner, F. W./ Wenger, E.** (*Marktwirtschaftliches Steuersystem*): Theoretische Konzeption und legislative Transformation eines marktwirtschaftlichen Steuersystems in der Republik Kroatien, in: Sadowski, D./ Czap, H./ Wächter, H. (Hrsg.): *Regulierung und Unternehmenspolitik. Methoden und Ergebnisse der betriebswirtschaftlichen Rechtsanalyse*, Wiesbaden 1996, S. 399 - 415.
- Warneke, P.** (*Internationale Betriebswirtschaftliche Steuerlehre*): Grundlagen der Internationalen Betriebswirtschaftlichen Steuerlehre, in: Schoppe, E. (Hrsg.): *Kompendium der Internationalen Betriebswirtschaftlichen Steuerlehre*, 4. völlig überarbeitete Aufl., München 1998, S. 699 - 729.
- Wenger, E.** (*Einkommensbesteuerung*): Traditionelle versus zinsbereinigte Einkommens- und Gewinnbesteuerung: Vom Sammelsurium zum System, in: Rose, M. (Hrsg.): *Standpunkte zur aktuellen Steuerreform*, Heidelberg 1997, S. 115 - 137.
- White, D./ Turner, J./ Jenyon, B./ Lincoln, N.** (*Bewertungsverfahren*): Internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien, Praktische Anwendung internationaler Bewertungsstandards, Wiesbaden 1999.
- Wöhe, G.** (*Steuern*): Die Steuern des Unternehmens, 6., überarbeitete und erweiterte Aufl., München 1991.
- Wysocki, K. v.** (*Theorie und Praxis*): Theorie und Praxis internationaler Steuerbelastungsvergleiche in betrieblicher Sicht, in: *Management International Review*, Vol. 3/4 1963, S. 29 - 43.
- Zeitl, G.** (*Steuerlast*): Gutachten über die Methodenwahl zur Durchführung eines Vergleichs der effektiven Steuerlast von Unternehmen in den Mitgliedstaaten der EWG, Kollektion Studien, Reihe Wettbewerb Nr. 7, Brüssel 1968.
- Zschiedrich, H.** (*Binnenmarkt*): Binnenmarkt Europa, Wiesbaden 1993.

Kroatische Gesetzestexte

Deutsche Übersetzung des Einkommensteuergesetzes (EStG) der Republik Kroatien vom 14. April 1995 („Zakon o porezu na dohodak“, Narodne Novine Nr. 25/95) mit den Änderungen und Ergänzungen vom Dezember 1996 (Narodne Novine Nr. 106/96), in: Greß, M./ Rose, M./ Wiswesser, R.: Marktorientierte Einkommensteuer, München 1998, S. 305 - 329.

Deutsche Übersetzung der Ordnungsrichtlinie zum Einkommensteuergesetz (ORE) der Republik Kroatien (Narodne Novine Nr. 104/95 mit den Änderungen entsprechend Narodne Novine Nr. 109/96), in: Greß, M./ Rose, M./ Wiswesser, R.: Marktorientierte Einkommensteuer, München 1998, S. 333 - 398.

Deutsche Übersetzung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) der Republik Kroatien vom 27.9.1997 („Zakon o porezu na promet nekretnina“, Narodne Novine Nr. 69/97), unveröffentlicht.

Deutsche Übersetzung des Mehrwertsteuergesetzes (MWStG) der Republik Kroatien vom 12.7.1995 („Zakon o porezu na dodanu vrijednost“, Narodne Novine Nr. 47/95), in: Schmidt, P.: Kroatien, Mehrwertsteuerrecht, Köln/Berlin 1997, S. 19 - 52.

Deutsche Übersetzung des Gesetzes über die Rechnungslegung (RechnG) der Republik Kroatien vom 23. Dezember 1992 („Zakon o racunovodstvo“, Narodne Novine RH Nr. 90/92), in: Breidenbach, S. (Hrsg.): Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa, Bd. 2, Länderteil Kroatien, Gruppe 760, München 33. Lieferung 2000.

Rechtsprechung und sonstige Quellen

EuGH-Urteil vom 15.1.1998, in: HFR 1998, S. 415.

BVG-Beschluss vom 22.6.1995, in: BStBl. 1995 II, S. 655.

BFH-Urteil vom 24.5.1963, in: BStBl. 1963 III, S. 376.

BFH-Urteil vom 9.9.1980, in: BStBl. 1981 II, S. 258.

BFH-Urteil vom 15.9.1994, in: BStBl. 1995 II, S. 88.

BFH-Urteil vom 11.8.1999, in: BStBl. 2000 II, S. 229.

BFH-Urteil vom 27.10.1999, in: BStBl. 2000 II, S. 34.

BMF-Schreiben vom 30.12.1994, in: BStBl. 1994 I, S. 943.

BMF-Schreiben vom 5.10.2000, in: BStBl. I, S. 1383.

BMF-Anwendungsschreiben zu § 2b EStG vom 5.7.2000, in: BStBl. 2000 I,
S. 1148.

BMF-Anwendungsschreiben zu § 2b EStG vom 22.8.2001, in: DStR, 39. Jg.,
Heft 38/2001, S. 1611 f.

Ländererlass vom 15.4.1997, in: BStBl. 1997 I, S. 394.

FinMin. Baden-Württemberg, Erlass vom 14.2.2000, in: DStR, 38. Jg.,
Heft 10/2000, S. 430.

BT-Drs. 14/2683 vom 15.2.2000.

Anhang

Ermittlung des Endvermögens für den Vorsteuerfall mit fünfperiodigem Betrachtungszeitraum.....	308
Ermittlung des Endvermögens für den Vorsteuerfall mit zehnperiodigem Betrachtungszeitraum.....	309
Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für den Alternativfall <GmbH;“-“;t ₅ > in Deutschland.....	310
Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für den Alternativfall <Privatperson;“+“;t ₁₀ > in Deutschland.....	311
Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für den Alternativfall <Privatperson;“-“;t ₅ > in den Niederlanden.....	313
Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für den Alternativfall <Privatperson;“+“;t ₁₀ > in den Niederlanden.....	314
Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für den Alternativfall <GmbH;“-“;t ₅ > in Großbritannien.....	316
Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für die Alternativfälle <Privatperson/ Einzel-UN;“+“;t ₁₀ > in Großbritannien.....	317
Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für die Alternativfälle <Privatperson/ Einzel-UN;“-“;t ₅ > in Schweden.....	319
Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für die Alternativfälle <Privatperson/ Einzel-UN;“+“;t ₁₀ > in Schweden.....	320
Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für die Alternativfälle <Privatperson/ Einzel-UN/ GmbH;“-“;t ₅ > in Kroatien.....	322
Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für die Alternativfälle <Privatperson/ Einzel-UN/ GmbH;“+“;t ₁₀ > in Kroatien.....	323

Ermittlung des Endvermögens für den Vorsteuerfall mit fünfperiodigem Betrachtungszeitraum:

Währung EUR						
Zeitpunkt	t ₀	t ₁	t ₂	t ₃	t ₄	t ₅
Inflationsrate		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
		100,000%	101,900%	103,836%	105,809%	107,819%
Originäre Zahlungen						
Anschaffungsauszahlung	-22 662 092					
Veräußerungserlös						23 809 001
Jahresmieteinnahmen		1 672 902	1 672 902	1 672 902	1 672 902	1 672 902
Umgelegte Bewirtschaftungskosten		12 869	13 114	13 363	13 617	13 875
Laufende Kosten		-145 213	-147 972	-150 794	-153 648	-156 568
Laufender Einnahmenüberschuss		1 540 558	1 538 043	1 535 481	1 532 870	1 530 210
Derivative Zahlungen						
Eigenkapital	9 064 837					
Entnahme		0	0	0	0	0
Kreditaufnahme	13 597 255					
Kreditzinsen		-870 224	-870 224	-870 224	-870 224	-870 224
Kredittilgung						-13 597 255
Rückzahlung aus/ für t-1			670 334	1 373 681	2 111 743	2 886 312
Guthabenzinsen in t			35 528	72 805	111 922	152 975
Reinvestition in t		-670 334	-1 373 681	-2 111 743	-2 886 312	0
Zahlungssaldo		0	0	0	0	13 911 018
Kreditstand	13 597 255	13 597 255	13 597 255	13 597 255	13 597 255	0
Guthabenstand	0	670 334	1 373 681	2 111 743	2 886 312	13 911 018
Bestandssaldo	-13 597 255	-12 926 921	-12 223 574	-11 485 512	-10 710 943	13 911 018
Endvermögen						13 911 018
Nebenrechnungen:						
Finanzierungsplan						
Kreditbetrag	13 597 255	13 597 255	13 597 255	13 597 255	13 597 255	13 597 255
Kreditzinsen		-870 224	-870 224	-870 224	-870 224	-870 224
Tilgung						-13 597 255
Soll-Zinssatz		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Haben-Zinssatz		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
VOFI-EK-Rendite vor Steuern		8,94%				

Betrachtungszeitraum:

Währung EUR											
Zeitpunkt	t ₀	t ₁	t ₂	t ₃	t ₄	t ₅	t ₆	t ₇	t ₈	t ₉	t ₁₀
Inflationsrate		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
		100,000%	101,900%	103,836%	105,809%	107,819%	109,868%	111,955%	114,083%	116,250%	118,459%
Originäre Zahlungen											
Anschaffungsauszahlung	-22.662.092										
Veräußerungserlös											26.158.455
Jahresmieteinnahmen		1.672.902	1.672.902	1.672.902	1.672.902	1.672.902	1.672.902	1.872.904	1.872.904	1.872.904	1.872.904
Umgelegte Bewirtschaftungskosten		12.869	13.114	13.363	13.617	13.875	14.139	14.408	14.681	14.960	15.244
Laufende Kosten		-145.213	-147.972	-150.784	-153.648	-156.568	-159.543	-162.574	-165.663	-168.810	-172.018
Laufender Einnahmenüberschuss		1.540.558	1.538.043	1.535.481	1.532.870	1.530.210	1.527.498	1.724.738	1.721.923	1.719.054	1.716.131
Derivative Zahlungen											
Eigenkapital	9.064.837										
Entnahme		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme	13.597.255										
Kreditzinsen		-870.224	-870.224	-870.224	-870.224	-870.224	-911.016	-911.016	-911.016	-911.016	-911.016
Kreditlütung											
Rückzahlung aus/ für t-1			670.334	1.373.681	2.111.743	2.886.312	3.699.272	4.511.816	5.564.664	6.670.498	7.832.073
Guthabenzinsen in t			35.528	72.805	111.922	152.975	196.061	239.128	294.927	353.536	415.100
Reinvestition in t		-670.334	-1.373.681	-2.111.743	-2.886.312	-3.699.272	-4.511.816	-5.564.664	-6.670.498	-7.832.073	0
Zahlungssaldo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.613.488
Kreditstand	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255
Guthabenstand	0	670.334	1.373.681	2.111.743	2.886.312	3.699.272	4.511.816	5.564.664	6.670.498	7.832.073	21.613.488
Bestandssaldo	-13.597.255	-12.926.921	-12.223.574	-11.485.512	-10.710.943	-9.897.983	-9.085.439	-8.032.591	-6.926.757	-5.765.182	21.613.488
Endvermögen											21.613.488
Nebenrechnungen:											
Finanzierungsplan:											
Kreditbetrag	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255	13.597.255
Kreditzinsen		-870.224	-870.224	-870.224	-870.224	-870.224	-911.016	-911.016	-911.016	-911.016	-911.016
Tilgung											-13.597.255
Soll-Zinssatz		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
Haben-Zinssatz			5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
VOFI-EK-Rendite _{vor Steuern}		9,08%									

Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für den Alternativfall <GmbH;“-“;t₅> in Deutschland:

Währung EUR						
Zeitpunkt	t ₀	t ₁	t ₂	t ₃	t ₄	t ₅
Inflationsrate		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
		100,000%	101,900%	103,836%	105,809%	107,819%
Originäre Zahlungen						
Anschaffungsauszahlung	-27.154.752					
Veräußerungserlös						23.809.001
Jahresmieteinnahmen		1.672.902	1.672.902	1.672.902	1.672.902	1.672.902
Umgelegte Bewirtschaftungskosten		12.869	13.114	13.363	13.617	13.875
Laufende Kosten		-168.447	-171.648	-174.909	-178.232	-181.619
Laufender Einnahmenüberschuss		1.517.324	1.514.368	1.511.356	1.508.286	1.505.159
Derivative Zahlungen						
Eigenkapital	9.064.837					
Entnahme		0	0	0	0	0
Kreditaufnahme	18.089.915					
Kreditzinsen		-1.157.754	-1.157.754	-1.157.754	-1.157.754	-1.157.754
Kredittilgung						-18.089.915
Steuerzahlungen/-erstattungen:						
Grundsteuerzahlung		-80.440	-80.440	-80.440	-80.440	-80.440
Ertragsteuerzahlung/-erstattung		44.682	40.934	37.055	33.040	319.913
Rückzahlung aus/ für t-1			323.811	658.080	1.003.175	1.359.475
Guthabenzinsen in t			17.162	34.878	53.168	72.052
Reinvestition in t		-323.811	-658.080	-1.003.175	-1.359.475	0
Zahlungssaldo		0	0	0	0	7.737.490
Kreditstand	18.089.915	18.089.915	18.089.915	18.089.915	18.089.915	0
Guthabenstand	0	323.811	658.080	1.003.175	1.359.475	7.737.490
Bestandssaldo	-18.089.915	-17.766.104	-17.431.835	-17.086.740	-16.730.440	7.737.490
Endvermögen						7.737.490
Nebenrechnungen:						
Finanzierungsplan:						
Kreditbetrag	18.089.915	18.089.915	18.089.915	18.089.915	18.089.915	
Kapitaldienst						
Kreditzinsen		-1.157.754	-1.157.754	-1.157.754	-1.157.754	-1.157.754
Tilgung						-18.089.915
Soll-Zinssatz		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Haben-Zinssatz		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Anschaffungsauszahlung:						
Kaufpreis	22.087.809					
Maklerprovision, Eintragungsgebühren	574.283					
Grundenerwerbssteuer	896.765					
Umsatzsteuer	3.595.895					
Vorsteuerückzahlung	0					
Anschaffungsauszahlung	27.154.752					
Abschreibungsplan:						
Abschreibungssatz		3%	3%	3%	3%	3%
Bemessungsgrundlage für die Abschreibung		14.950.200	14.950.200	14.950.200	14.950.200	14.950.200
Abschreibungsbetrag		448.506	448.506	448.506	448.506	448.506
Buchwert (Gebäude)	14.950.200	14.501.694	14.053.188	13.604.682	13.156.176	12.707.670
Buchwert (Grund und Boden)	12.204.553	12.204.553	12.204.553	12.204.553	12.204.553	12.204.553
Buchwert gesamt	27.154.752	26.706.246	26.257.740	25.809.234	25.360.728	24.912.222
Ertragsteuermittlung:						
Laufender Einnahmenüberschuss		1.517.324	1.514.368	1.511.356	1.508.286	1.505.159
Grundsteuer		-80.440	-80.440	-80.440	-80.440	-80.440
Abschreibung		-448.506	-448.506	-448.506	-448.506	-448.506
Guthabenzinsen		0	17.162	34.878	53.168	72.052
Kreditzinsen		-1.157.754	-1.157.754	-1.157.754	-1.157.754	-1.157.754
Veräußerungsgewinn/-verlust						-1.103.221
Ergebnis vor Steuern		-169.377	-155.171	-140.466	-125.246	-1.212.711
Körperschaftsteuerzahlung/-erstattung incl. SolZ		44.682	40.934	37.055	33.040	319.913
Einkommensteuerzahlung incl. KSt und SolZ						0
Kombinierter ESt/ KSt/ SolZ-Satz (Halbeink.-Verf.)						46,34%
Kombinierter KSt/ SolZ-Satz		26,38%	26,38%	26,38%	26,38%	26,38%
VOF-EK-Rendite nach Steuern		-3,12%				
Effektive Steuerbelastung		6.173.528				
Effektive Steuerbelastungsquote_{EV}		44,38%				
Effektive Steuerbelastungsquote_{VOF-EK-R}		134,86%				

Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung
für den Alternativfall <Privatperson; "t₅" in den Niederlanden:

Währung EUR						
Zeitpunkt	t ₀	t ₁	t ₂	t ₃	t ₄	t ₅
Inflationsrate		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
		100,000%	101,900%	103,836%	105,809%	107,819%
Originäre Zahlungen						
Anschaffungsauszahlung	-28.060.007					
Veräußerungserlös						23.809.001
Jahresmieteinnahmen		1.672.902	1.672.902	1.672.902	1.672.902	1.672.902
Umgelegte Bewirtschaftungskosten		12.869	13.114	13.363	13.617	13.875
Laufende Kosten		-172.803	-176.087	-179.432	-182.842	-186.316
Laufender Einnahmenüberschuss		1.512.968	1.509.929	1.506.832	1.503.677	1.500.462
Derivative Zahlungen						
Eigenkapital	9.064.837					
Entnahme		0	0	0	0	0
Kreditaufnahme	18.995.170					
Kreditzinsen		-1.215.690	-1.215.690	-1.215.690	-1.215.690	-1.215.690
Kredit Tilgung						-18.995.170
Steuerzahlungen/-erstattungen:						
Grundsteuerzahlung		-43.292	-43.292	-43.292	-43.292	-50.168
Ertragsteuerzahlung/-erstattung		-110.302	-112.054	-113.840	-115.661	-91.971
Rückzahlung aus/ für t-1			143.683	290.192	439.582	591.914
Guthabenzinsen in t			7.615	15.380	23.296	31.371
Reinvestition in t		-143.683	-290.192	-439.582	-591.914	0
Zahlungssaldo		0	0	0	0	5.579.749
Kreditstand	18.995.170	18.995.170	18.995.170	18.995.170	18.995.170	0
Guthabenstand	0	143.683	290.192	439.582	591.914	5.579.749
Bestandssaldo	-18.995.170	-18.851.486	-18.704.978	-18.555.587	-18.403.256	5.579.749
Endvermögen						5.579.749
Nebenrechnungen:						
Finanzierungsplan:						
Kreditbetrag	18.995.170	18.995.170	18.995.170	18.995.170	18.995.170	
Kapitaldienst						
Kreditzinsen		-1.215.690	-1.215.690	-1.215.690	-1.215.690	-1.215.690
Tilgung						-18.995.170
Soll-Zinssatz		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Haben-Zinssatz		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Anschaffungsauszahlung:						
Kaufpreis	22.087.809					
Maklerprovision, Eintragungsgebühren	574.283					
Grundwerbsteuer	1.201.231					
Umsatzsteuer	4.196.684					
Vorsteuerrückstattung	0					
Anschaffungsauszahlung	28.060.007					
Ertragsteuerermittlung:						
Durchschnittliches Nettoeinkommen		9.191.830	9.337.801	9.486.644	9.638.416	7.664.236
Fiktive Rendite		367.673	373.512	379.466	385.537	306.569
Einkommensteuerzahlung		-110.302	-112.054	-113.840	-115.661	-91.971
Einkommensteuersatz		30%	30%	30%	30%	30%
VOFI-EK-Rendite nach Steuern	-9,25%					
Effektive Steuerbelastung	8.331.269					
Effektive Steuerbelastungsquote_{EV}	59,89%					
Effektive Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK}	203,46%					

Währung EUR											
Zeitpunkt	t ₀	t ₁	t ₂	t ₃	t ₄	t ₅	t ₆	t ₇	t ₈	t ₉	t ₁₀
Nebenrechnungen:											
Finanzierungsplan:											
Kreditbetrag	14.798.486	14.798.486	14.798.486	14.798.486	14.798.486	14.798.486	14.798.486	14.798.486	14.798.486	14.798.486	
Kapitaldienst											
Kreditzinsen		-947.103	-947.103	-947.103	-947.103	-947.103	-991.498	-991.498	-991.498	-991.498	-991.498
Tilgung											-14.798.486
Soll-Zinssatz		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
Haben-Zinssatz		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Anschaffungsauszahlung:											
Kaufpreis	22.087.809										
Maklerprovision, Eintragungsgebühren	574.283										
Grundenerwerbsteuer	1.201.231										
Umsatzsteuer	4.196.684										
Vorsteuerrückstellung	-4.196.684										
Anschaffungsauszahlung	23.863.323										
Ertragsteuerermittlung:											
Durchschnittliches Nettoeigenvermögen		9.339.918	9.788.354	10.252.495	10.732.931	11.226.838	11.712.517	12.293.022	12.994.354	13.720.302	15.619.379
Fiktive Rendite		373.597	391.534	410.100	429.317	449.074	468.501	491.721	519.774	548.812	624.775
Einkommensteuerzahlung		-112.079	-117.460	-123.030	-128.795	-134.722	-140.550	-147.516	-155.932	-164.644	-187.433
Einkommensteuersatz		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
VOFI-EK-Rendite <small>nach Steuern</small>		6,52%									
Effektive Steuerbelastung		4.566.910									
Effektive Steuerbelastungsquote_{EV}		21,13%									
Effektive Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK}		28,20%									

Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung für den Alternativfall <GmbH;"-";t₅> in Großbritannien:

Währung EUR						
Zeitpunkt	t ₀	t ₁	t ₂	t ₃	t ₄	t ₅
Inflationsrate		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
		100,000%	101,900%	103,836%	105,809%	107,819%
Originäre Zahlungen						
Anschaffungsauszahlung	-27 468 423					
Veräußerungserlös						23 809 001
Jahresmieteinnahmen		1 672 902	1 672 902	1 672 902	1 672 902	1 672 902
Umgelegte Bewirtschaftungskosten		12 869	13 114	13 363	13 617	13 875
Laufende Kosten		-170 625	-173 867	-177 171	-180 537	-183 967
Laufender Einnahmenüberschuss		1 515 146	1 512 148	1 509 094	1 505 982	1 502 810
Derivative Zahlungen						
Eigenkapital	9 064 837					
Entnahme		0	0	0	0	0
Kreditaufnahme	18 403 586					
Kreditzinsen		-1 177 829	-1 177 829	-1 177 829	-1 177 829	-1 177 829
Kredittilgung						-18 403 586
Steuerzahlungen/-erstattungen:						
Ertragssteuerzahlung/-erstattung		85 017	32 648	-7 541	-38 625	-62 909
Rückzahlung aus/ für t-1			422 333	811 684	1 178 427	1 530 412
Guthabenzinsen in t			22 384	43 019	62 457	81 112
Reinvestition in t		-422 333	-811 684	-1 178 427	-1 530 412	0
Zahlungssaldo		0	0	0	0	7 279 011
Kreditstand	18 403 586	18 403 586	18 403 586	18 403 586	18 403 586	0
Guthabenstand	0	422 333	811 684	1 178 427	1 530 412	7 279 011
Bestandsaldo	-18 403 586	-17 981 252	-17 591 901	-17 225 158	-16 873 174	7 279 011
Endvermögen						7.279.011
Nebenrechnungen:						
Finanzierungsplan:						
Kreditbetrag	18 403 586	18 403 586	18 403 586	18 403 586	18 403 586	
Kapitaldienst						
Kreditzinsen		-1 177 829	-1 177 829	-1 177 829	-1 177 829	-1 177 829
Tilgung						-18 403 586
Soll-Zinssatz		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Haben-Zinssatz		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Anschaffungsauszahlung:						
Kaufpreis	22 087 809					
Maklerprovision, Eintragsgebühren	574 283					
Grunderwerbsteuer	940 964					
Umsatzsteuer	3 865 367					
Vorsteuerrückerstattung	0					
Anschaffungsauszahlung	27 468 423					
Abschreibungsplan:						
Abschreibungssatz Technische Anlagen		25%	25%	25%	25%	25%
Bemessungsgrundlage für Anlagenabschreibung		2 482 823	1 862 117	1 396 588	1 047 441	785 581
Abschreibungsbetrag Technische Anlagen		620 706	465 529	349 147	261 860	196 395
Buchwert (Technische Anlagen)	2 482 823	1 862 117	1 396 588	1 047 441	785 581	589 185
Buchwert (Gebäude)	12 640 070	12 640 070	12 640 070	12 640 070	12 640 070	12 640 070
Buchwert (Grund und Boden)	12 345 530	12 345 530	12 345 530	12 345 530	12 345 530	12 345 530
Buchwert gesamt	27 468 423	26 847 717	26 382 188	26 033 041	25 771 181	25 574 785
Ertragssteuermittlung:						
Laufender Einnahmenüberschuss		1 515 146	1 512 148	1 509 094	1 505 982	1 502 810
Abschreibungen		-620 706	-465 529	-349 147	-261 860	-196 395
Guthabenzinsen		0	22 384	43 019	62 457	81 112
Kreditzinsen		-1 177 829	-1 177 829	-1 177 829	-1 177 829	-1 177 829
Veräußerungsgewinn/-verlust (capital gain/-loss)						0
Laufendes Ergebnis vor Steuern (gain/-loss)		-283 389	-108 826	25 137	128 749	209 698
Körperschaftsteuerzahlung/-erstattung		85 017	32 648	-7 541	-38 625	-62 909
EST-Zahlung nach KSt-Teilrechnung						0
Einkommensteuersatz						40%
Körperschaftsteuersatz		30%	30%	30%	30%	30%
VOFI-EK-Rendite nach Steuern	-4,29%					
Effektive Steuerbelastung	6.632.007					
Effektive Steuerbelastungsquote_{EV}	47,67%					
Effektive Steuerbelastungsquote_{VorEKE}	148,02%					

Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung
für die Alternativfälle <Privatperson/ Einzel-UN; "+"; t₁₀> in Großbritannien:

[illegible]

Ermittlung des Endvermögens und der effektiven Steuerbelastung
für die Alternativfälle <Privatperson/ Einzel-UN; "-"; t₅> in Schweden:

Währung EUR						
Zeitpunkt	t ₀	t ₁	t ₂	t ₃	t ₄	t ₅
Inflationsrate		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
		100,000%	101,900%	103,836%	105,809%	107,819%
Originäre Zahlungen						
Anschaffungsauszahlung	-25.313.296					
Veräußerungserlös						23.809.001
Jahresmieteinnahmen		1.672.902	1.672.902	1.672.902	1.672.902	1.672.902
Umgelegte Bewirtschaftungskosten		12.869	13.114	13.363	13.617	13.875
Laufende Kosten		-181.516	-184.965	-188.479	-192.061	-195.710
Laufender Einnahmenüberschuss		1.504.255	1.501.050	1.497.785	1.494.458	1.491.068
Derivative Zahlungen						
Eigenkapital	9.064.837					
Entnahme		0	0	0	0	0
Kreditaufnahme	16.248.459					
Kreditzinsen		-1.039.901	-1.039.901	-1.039.901	-1.039.901	-1.039.901
Kredit Tilgung						-16.248.459
Steuerzahlungen/-erstattungen:						
Vermögenssteuerzahlung		-135.973	-135.973	-135.973	-135.973	-135.973
Grundsteuerzahlung		-220.878	-225.075	-229.351	-233.709	-238.149
Ertragsteuerzahlung/-erstattung		61.769	61.298	60.851	60.431	466.199
Rückzahlung aus/ für t-1			169.272	339.643	511.055	683.448
Guthabenzinsen in t			8.971	18.001	27.086	36.223
Reinvestition in t		-169.272	-339.643	-511.055	-683.448	0
Zahlungssaldo		0	0	0	0	8.823.456
Kreditsaldo	16.248.459	16.248.459	16.248.459	16.248.459	16.248.459	0
Guthabensaldo	0	169.272	339.643	511.055	683.448	8.823.456
Bestandssaldo	-16.248.459	-16.079.187	-15.908.816	-15.737.404	-15.565.011	8.823.456
Endvermögen						8.823.456
Nebenrechnungen:						
Finanzierungsplan:						
Kreditbetrag	16.248.459	16.248.459	16.248.459	16.248.459	16.248.459	
Kapitaldienst						
Kreditzinsen		-1.039.901	-1.039.901	-1.039.901	-1.039.901	-1.039.901
Tilgung						-16.248.459
Soft-Zinssatz		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Haben-Zinssatz		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Anschaffungsauszahlung:						
Kaufpreis	22.087.809					
Makerprovision, Eintragungsgebühren	574.283					
Grundsteuer	331.317					
Umsatzsteuer	2.319.887					
Anschaffungsauszahlung	25.313.296					
Abschreibungsplan:						
Abschreibungsatz		3%	3%	3%	3%	3%
Bemessungsgrundlage für die Abschreibung		14.979.036	14.979.036	14.979.036	14.979.036	14.979.036
Abschreibungsbetrag		449.371	449.371	449.371	449.371	449.371
Buchwert (Gebäude)	14.979.036	14.529.665	14.080.294	13.630.923	13.181.552	12.732.181
Buchwert (Grund und Boden)	10.334.260	10.334.260	10.334.260	10.334.260	10.334.260	10.334.260
Buchwert gesamt	25.313.296	24.863.925	24.414.554	23.965.183	23.515.812	23.066.441
Ertragsteuermittlung:						
Laufender Einnahmenüberschuss		1.504.255	1.501.050	1.497.785	1.494.458	1.491.068
Grundsteuer		-220.878	-225.075	-229.351	-233.709	-238.149
Abschreibung		-449.371	-449.371	-449.371	-449.371	-449.371
Guthabenzinsen		0	8.971	18.001	27.086	36.223
Kreditzinsen		-1.039.901	-1.039.901	-1.039.901	-1.039.901	-1.039.901
Veräußerungsgewinn/-verlust (90%)						-1.353.866
Laufendes Ergebnis vor Steuern		-205.895	-204.325	-202.837	-201.437	-200.131
Einkommensteuerzahlung/-erstattung		61.769	61.298	60.851	60.431	466.199
Steuersatz Kapitaleinkommen		30%	30%	30%	30%	30%
Steuersatz Erwerbseinkommen		56%	56%	56%	56%	56%
VOFI-EK-Rendite nach Steuern		-0,54%				
Effektive Steuerbelastung		5.087.562				
Effektive Steuerbelastungsquote_{EV}		36,57%				
Effektive Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK}		106,02%				

Währung EUR											
Zeitpunkt	t ₀	t ₁	t ₂	t ₃	t ₄	t ₅	t ₆	t ₇	t ₈	t ₉	t ₁₀
Nebenrechnungen:											
Finanzierungsplan:											
Kreditbetrag	13 928 572	13 928 572	13 928 572	13 928 572	13 928 572	13 928 572	13 928 572	13 928 572	13 928 572	13 928 572	
Kapitaldienst											
Kreditzinsen		-891 428	-891 428	-891 428	-891 428	-891 428	-933 214	-933 214	-933 214	-933 214	-933 214
Tilgung											-13 928 572
Soll-Zinssatz		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
Haben-Zinssatz		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Anschaffungsauszahlung:											
Kaufpreis	22 087 809										
Maklerprovision, Eintragungsgebühren	574 283										
Grunderwerbsteuer	331 317										
Umsatzsteuer	0										
Anschaffungsauszahlung	22 993 409										
Abschreibungsplan:											
Abschreibungsatz		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Bemessungsgrundlage für die Abschreibung		12 659 149	12 659 149	12 659 149	12 659 149	12 659 149	12 659 149	12 659 149	12 659 149	12 659 149	12 659 149
Abschreibungsbetrag		379 774	379 774	379 774	379 774	379 774	379 774	379 774	379 774	379 774	379 774
Buchwert (Gebäude)	12 659 149	12 279 375	11 899 600	11 519 826	11 140 051	10 760 277	10 380 502	10 000 728	9 620 953	9 241 179	8 861 404
Buchwert (Grund und Boden)	10 334 260	10 334 260	10 334 260	10 334 260	10 334 260	10 334 260	10 334 260	10 334 260	10 334 260	10 334 260	10 334 260
Buchwert gesamt	22 993 409	22 613 635	22 233 860	21 854 086	21 474 311	21 094 537	20 714 762	20 334 988	19 955 213	19 575 439	19 195 664
Ertragsteuermittlung:											
Laufender Einnahmenüberschuss		1 540 558	1 538 043	1 535 481	1 532 870	1 530 210	1 527 498	1 724 738	1 721 923	1 719 054	1 716 131
Grundsteuer		-220 878	-225 075	-229 351	-233 709	-238 149	-242 674	-247 285	-251 983	-256 771	-261 650
Abschreibung		-379 774	-379 774	-379 774	-379 774	-379 774	-379 774	-379 774	-379 774	-379 774	-379 774
Guthabenzinsen		0	14 720	29 737	45 058	60 688	76 635	91 355	113 119	135 411	158 247
Kreditzinsen		-891 428	-891 428	-891 428	-891 428	-891 428	-933 214	-933 214	-933 214	-933 214	-933 214
Veräußerungsgewinn/-verlust (90%)											2 848 541
Laufendes Ergebnis vor Steuern		48 477	56 486	64 665	73 017	81 546	48 471	255 819	270 070	284 706	299 740
Einkommensteuerzahlung/-erstattung		-14 543	-16 946	-19 399	-21 905	-24 464	-14 541	-76 746	-81 021	-85 412	-944 484
Steuersatz Kapitaleinkommen		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Steuersatz Erwerbsinkommen		56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%
VOFI-EK-Rendite <small>nach Steuern</small>		5,03%									
Effektive Steuerbelastung		6,810 986									
Effektive Steuerbelastungsquote_{EV}		31,51%									
Effektive Steuerbelastungsquote_{VOFI-EK}		44,65%									

Zeitpunkt	Währung EUR											
		t_0	t_1	t_2	t_3	t_4	t_5	t_6	t_7	t_8	t_9	t_{10}
Nebenrechnungen:												
Finanzierungsplan:												
Kreditbetrag		14.093.617	14.093.617	14.093.617	14.093.617	14.093.617	14.093.617	14.093.617	14.093.617	14.093.617	14.093.617	
Kapitalkdienst												
Kreditzinsen			-901.991	-901.991	-901.991	-901.991	-901.991	-944.272	-944.272	-944.272	-944.272	-944.272
Tilgung												-14.093.617
Soll-Zinssatz			6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
Haben-Zinssatz			5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Anschaffungsauszahlung:												
Kaufpreis	22.087.809											
Maklerprovision, Eintragungsgebühren	574.283											
Grundwerbsteuer	496.362											
Umsatzsteuer	2.675.325											
Vorsteuerrückstellung	-2.675.325											
Anschaffungsauszahlung	23.158.454											
Abschreibungsplan:												
Abschreibungsatz			2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bemessungsgrundlage für die Abschreibung		12.476.741	12.476.741	12.476.741	12.476.741	12.476.741	12.476.741	12.476.741	12.476.741	12.476.741	12.476.741	12.476.741
Abschreibungsbetrag		311.919	311.919	311.919	311.919	311.919	311.919	311.919	311.919	311.919	311.919	311.919
Buchwert (Gebäude)	12.476.741	12.164.822	11.852.904	11.540.985	11.229.067	10.917.148	10.605.230	10.293.311	9.981.393	9.669.474	9.357.556	
Buchwert (Grund und Boden)	10.681.713	10.681.713	10.681.713	10.681.713	10.681.713	10.681.713	10.681.713	10.681.713	10.681.713	10.681.713	10.681.713	
Buchwert gesamt	23.158.454	22.846.536	22.534.617	22.222.699	21.910.780	21.598.862	21.286.943	20.975.025	20.663.106	20.351.188	20.039.269	
Ertragsteuervermittlung:												
Laufender Einnahmenüberschuss		1.540.558	1.538.043	1.535.481	1.532.870	1.530.210	1.527.498	1.724.738	1.721.923	1.719.054	1.716.131	
Schulzzinsen		-634.085	-642.861	-651.803	-660.914	-670.199	-679.661	-689.302	-699.126	-709.137	-719.338	
Abschreibung		-311.919	-311.919	-311.919	-311.919	-311.919	-311.919	-311.919	-311.919	-311.919	-311.919	
Guthabenzinsen		0	39.547	80.533	123.008	167.025	212.640	258.451	312.814	369.136	427.484	
Kreditzinsen		-901.991	-901.991	-901.991	-901.991	-901.991	-944.272	-944.272	-944.272	-944.272	-944.272	
Veräußerungsgewinn/-verlust												6.119.186
Ergebnis vor Steuern		-307.437	-279.180	-249.698	-218.946	-186.874	-195.713	37.697	79.421	122.862	6.287.272	
Gewinnsteuer		107.603	97.713	87.394	76.631	65.406	68.500	-13.194	-27.797	-43.002	-2.200.545	
Gewinnsteuersatz			35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	
VOFI-EK-Rendite nach Steuern		7,75%										
Effektive Steuerbelastung												
Effektive Steuerbelastung	2.484.112											
Effektive Steuerbelastungsquote _{EV}	11,49%											
Effektive Steuerbelastungsquote _{VOFI-EK}	14,60%											

BISHER IN DIESER REIHE ERSCHIENEN:

Band 1

Stephan Bone-Winkel

Das strategische Management von offenen Immobilienfonds unter besonderer Berücksichtigung der Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien
ISBN 3-932687-15-9

Band 2

Matthias Thomas

Die Entwicklung eines Performanceindexes für den deutschen Immobilienmarkt
ISBN 3-932687-23-X

Band 3

Wolfgang Schäfers

Strategisches Management von Unternehmensimmobilien
Bausteine einer theoretischen Konzeption und Ergebnisse einer empirischen Untersuchung
ISBN 3-932687-24-8

Band 4

Daniela Kirsch

Public Private Partnership
Eine empirische Untersuchung der kooperativen Handlungsstrategien in Projekten der Flächenerschließung und Immobilienentwicklung
ISBN 3-932687-27-2

Band 5

Sven-Eric Ropeter

Investitionsanalyse für Gewerbeimmobilien
ISBN 3-932687-30-2

Band 6

Gerrit Leopoldsberger

Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien
ISBN 3-932687-28-0

Band 7

Kerstin Hiska Brade

Strategischer Marketing-Planungsprozeß für Büroimmobilien

ISBN 3-932687-34-5

Band 8

Björn Isenhöfer

Strategisches Management von Projektentwicklungsunternehmen

ISBN 3-932687-35-3

Band 9

Christoph Buse

Strategisches Management von industrieverbundenen

Wohnungsunternehmen

ISBN 3-932687-39-6

Band 10

Nicole Vaaßen

Gewerbliches Immobilienleasing

Eine quantitative und qualitative Analyse aus Sicht des Leasingnehmers

ISBN 3-932687-40-X

Band 11

Arno Väth

Die Grundstücks-Investmentaktiengesellschaft als

Pendant zum REIT

Entwicklung einer Konzeption auf der Basis der KAGG-Novelle '98

ISBN 3-932687-41-8

Band 12

Petra Straßheimer

Internationales Corporate Real Estate Management

Implikationen der Internationalisierung von Unternehmen auf das betriebliche

Immobilienmanagement

ISBN 3-932687-51-5

Band 13

Markus Hens

Marktwertorientiertes Management von Unternehmensimmobilien

ISBN 3-932687-52-3

Band 14

Barbara Pierschke
**Die organisatorische Gestaltung des betrieblichen
Immobilienmanagements**
ISBN 3-932687-71-X

Band 15

Victoria Walbröhl
**Die Immobilienanlageentscheidung im Rahmen des
Kapitalanlagemanagements institutioneller Anleger**
– eine Untersuchung am Beispiel deutscher
Lebensversicherungsunternehmen und Pensionskassen
ISBN 3-932687-78-7

Band 16

Ramon Sotelo
Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik
ISBN 3-932687-80-9

Band 17

Marcel Crommen
Finanzierung von Unternehmensimmobilien
Eine Shareholder Value-orientierte Analyse
ISBN 3-932687-79-5

Band 18

Marcus Cieleback
Bausparen und Optionstheorie
ISBN 3-932687-86-8

Band 19

Antje Schulz-Eickhorst
Die Bauherren-Architekten-Beziehung
– eine institutionenökonomische Problemanalyse
mit Lösungsansätzen
ISBN 3-932687-87-6

Band 20

Jeannette Werner
Die Besteuerung von Gewerbeimmobilien in Europa
Effektive Steuerbelastung und Steuerbeständigkeit in einem
Fünf-Länder-Vergleich.
ISBN 3-932687-88-4

Mit fortschreitender europäischer Integration wird die internationale Standortkonkurrenz und mit ihr der Steuerwettbewerb der Staaten grundlegend diskutiert. Je mehr sich im Rahmen der wirtschaftlichen und politischen Union in Europa die Kostenstrukturen angleichen, umso stärker müssen sich künstliche Wettbewerbsfaktoren, wie ungleiche Steuerbelastungen, verzerrend und hemmend auswirken.

Die vorliegende Arbeit widmet sich erstmalig speziellen Gestaltungsfaktoren des Wirtschaftsguts Immobilie in einem steuerlichen Vergleich. Im Mittelpunkt der Untersuchung, bei der neben Deutschland die Niederlande, Großbritannien, Schweden und Kroatien einbezogen sind, steht das Herausarbeiten der Wettbewerbswirkungen länderspezifischer Immobiliensteuervorschriften basierend auf dem Rechtsstand 1.1.2001 unter Bezugnahme auf aktuelle Entwicklungen.

Im Rahmen der qualitativen Analyse erfolgt die systematische Untersuchung der Besteuerung von Gewerbeimmobilien pro Vergleichsland, d. h. die detaillierte Betrachtung des Immobilienerwerbs, die steuerliche Erfassung während der Nutzungsphase und die differenzierte Darstellung steuerlicher Folgen von Immobilienveräußerungen. Auf den Erkenntnissen des Steuerrechtsnormenvergleichs aufbauend wird im quantitativen Teil die effektive Steuerbelastung und Steuerbeständigkeit mittels Sensitivitätsanalysen anhand einer Modellimmobilie und ausgewählter unternehmerischer Gestaltungsfaktoren strukturiert untersucht. Die Resultate zeigen den insgesamt hohen Grad an Dispositionsbezogenheit von Steuerwirkungen bezüglich Immobilieninvestitionen auf.

Neben den Wissenschaftlern und Studenten der Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Immobilienökonomie und betriebliche Steuerlehre richtet sich dieses Buch in besonderem Maße sowohl an unternehmerische als auch politische Entscheidungsträger. Zugleich bietet die Arbeit ein nützliches Instrumentarium für die betriebliche Steuergestaltung und eine argumentative Basis für eine aufgeklärte Steuerpolitik.

