

Institut für Unternehmensrechnung und -besteuerung ·
 Universitätsstr. 14-16 · 48143 Münster

Seminar im WiSe 2020/2021

Oberthema: Immobiliensteuerrecht

Das Seminar findet in Kooperation mit der **PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** statt.

I. Vorabinformationen

„Auch aus Steinen, die einem in den Weg gelegt werden, kann man was Schönes bauen.“
 (Johann Wolfgang von Goethe)

Mit diesem Seminar sollen Ihnen selbstverständlich keine Steine in den Weg gelegt werden, sondern vielmehr aufgezeigt werden, wie spannend und anspruchsvoll die Besteuerung von Immobilien sein kann. Ziel dieses Seminars ist es, einen ganzheitlichen Überblick über das Immobiliensteuerrecht zu erhalten. Der Fokus des Seminars liegt dabei auf dem vollständigen Lebenszyklus einer Immobilie (Erwerb, Nutzung und Veräußerung). Um Ihnen einen möglichst umfassenden Einblick zu gewähren, werden für jede Phase der Immobiliennutzung die jeweils relevantesten Steuerarten (Ertragsteuern, Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer u.v.m.) beleuchtet:



	Erwerb	Nutzung	Veräußerung
Ertragsteuern	Thema 1	Thema 4	Thema 8
Umsatzsteuer	Thema 2		Thema 9
Grunderwerbsteuer	Thema 3		Thema 10
Gewerbsteuer		Thema 5	
Grundsteuer		Thema 6	
Internationales Steuerrecht		Thema 7	Thema 11
Umwandlungssteuerrecht			Thema 12

Mit Ihrer Seminararbeit und Ihrer Präsentation im Rahmen der Blockveranstaltung liefern Sie einen *PuzzleSTEIN*, sodass am Ende des Seminars durch die einzelnen Beiträge und Diskussionen das *Gebäude* „Immobiliensteuerrecht“ entsteht und Sie die Grundlagen und Praxisprobleme der Immobilienbesteuerung in all ihren Facetten kennengelernt haben.

Ist Ihr Interesse geweckt? Dann schauen Sie doch gerne in die Themenauswahl . . .

II. Themen

Unterhalb der angegebenen Themen werden mögliche Themenbereiche der Seminararbeit genannt. Diese Stichpunkte sollen ausschließlich die erste Orientierung erleichtern und als Startpunkt für die Recherche dienen. Es bedeutet keineswegs, dass diese Themen behandelt werden müssen. Es wird vielmehr erwartet, dass die TeilnehmerInnen den Schwerpunkt ihrer Seminararbeit eigenständig festlegen und die Literatur zu ihrem Thema selbständig suchen.

Erwerb

1. Der Erwerb einer Immobilie aus ertragsteuerlicher Sicht

- *Bilanzierung „dem Grunde nach“ (Grund und Boden, Gebäude, Gebäudeteile)*
- *Bilanzierung „der Höhe nach“ (AK/HK, Abbruchkosten)*
- *Unterschiedliche Nutzungsverhältnisse (Nießbrauch, Immobilien-Leasing)*

2. Der Grundstückserwerb aus der umsatzsteuerlichen Perspektive

- *Grundstückslieferungen: nicht steuerbar vs. steuerbar (aber steuerfrei?)*
- *Option zur Steuerpflicht der Grundstückslieferung*
- *Vorsteuerabzug des Erwerbers (AK/HK)*

3. Wer Grund erwirbt, zahlt Steuern: Die Grunderwerbsteuer

- *Grundstücksbegriff und gleichgestellte Wirtschaftsgüter*
- *Erwerbstatbestände und Ersatztatbestände*
- *Reform der Grunderwerbsteuer*

Nutzung

4. Die laufende Immobilienbesteuerung

- *Bilanzierung und AfA*
- *Vermietung und Verpachtung*
- *Verträge zwischen Angehörigen (Nießbrauch)*

5. Gewerbesteuerliche Aspekte der Grundstücksnutzung

- *„Einfache“ Grundstückskürzung*
- *„Erweiterte“ Grundstückskürzung*
- *Bauten auf fremden Grund und Boden*

6. (Viertel)jährlich grüßt das Murmeltier: Die Grundsteuer

- *Bebaute und unbebaute Grundstücke*
- *Steuerschuldner vs. Haftungsschuldner*
- *Stichtagsprinzip*

7. Immobiliennutzung über die Grenze

- *Inländische Immobilien von Steuerausländern (Beschränkte Steuerpflicht)*
- *Ausländische Immobilien von Steuerinländern (Doppelbesteuerungsabkommen)*
- *Indirekte Immobilienanlagen (Immobilienfonds)*

Veräußerung

8. Ertragsteuerliche Aspekte der Grundstücksveräußerung

- *Gewerblicher Grundstückshandel (Drei-Objekt-Grenze)*
- *Private Veräußerungsgeschäfte*
- *Besonderheiten bei vermögenssverwaltenden PersG*

9. Die Immobilienveräußerung aus umsatzsteuerlicher Sicht

- *Steuerfreie und steuerpflichtige Veräußerungen*
- *Geschäftsveräußerung im Ganzen*
- *Vorsteuerberichtigung aufgrund geänderter Verhältnisse*

10. Steuerliche Folgen bei RETT-Blocker-Strukturen

- *Klassische RETT-Blocker*
- *Alternative RETT-Blocker*
- *Ausnutzung der Konzernumstrukturierungsklausel*

11. Veräußerung von Immobilien über die Grenze

- *Inländische Immobilien von Steuerausländern*
- *Ausländische Immobilien von Steuerinländern*
- *Doppelbesteuerungsabkommen (bspw. Immobilienklausel)*

12. Die Umwandlung von Immobiliengesellschaften

- *Formwechsel*
- *Verschmelzung*
- *Spaltung*

III. Organisatorisches

Seminarleistung

- Es können 12 CP für das Modul ACM 05 oder 06 erworben werden. Dafür ist eine Seminararbeit im Umfang von 12 bis 15 Seiten unter Beachtung der „Anleitung zur Anfertigung wissenschaftlicher Arbeiten am IUB“ (als Download auf der Institutshomepage verfügbar) anzufertigen.
- Im Rahmen einer Blockveranstaltung muss der Inhalt der Seminararbeit präsentiert werden. Es folgt eine kurze Diskussion aller Teilnehmer. Die **Blockveranstaltung** wird voraussichtlich an zwei Tagen Ende **November 2020** stattfinden. Nach aktuellem Stand kann von einem Präsenzseminar ausgegangen werden. Sollte dies aufgrund der sog. „Corona-Pandemie“ nicht möglich sein, wird die Blockveranstaltung im Rahmen eines virtuellen Zoom-Meetings stattfinden.
 - Abgabe Seminararbeit: 12.11.2020 (12 Uhr)
 - Abgabe der Präsentationsfolien: 19.11.2020 (12 Uhr)
- Der genaue Zeitplan der Blockveranstaltung richtet sich nach der finalen Teilnehmeranzahl und wird nach Ablauf der Anmeldephase des Prüfungsamts veröffentlicht.
- Die Gesamtnote setzt sich zu 60 % aus der Note der Seminararbeit sowie zu je 20 % aus der Note des Seminarvortrages und der Diskussionsbeteiligung während des Blockseminars zusammen. **Es wird keine Klausur geschrieben!**

Anmeldung

- Sie können sich **ab sofort** für das Seminar anmelden und drei Themenwünsche äußern.
- **Die Anmeldung ist bis zum 12.07.2020 möglich.** Spätestens am 16.07.2020 wird Ihnen Ihr finales Thema per E-Mail mitgeteilt.
- Zur Anmeldung nutzen Sie bitte das Formular auf der Homepage des IUB. Sie finden es unter <https://www.wiwi.uni-muenster.de/iub/de/studierende/aktuelle-anmelde-und-bewerbungsverfahren-am-institut>.
- Die Themenzuordnung erfolgt durch das IUB mit dem Ziel einer bestmöglichen Zuordnung der Teilnehmer auf die von Ihnen präferierten Themen.
- Bitte bedenken Sie, dass Sie sich für das Seminar auch beim PAM anmelden müssen.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn PD Dr. Thomsen (Martin.Thomsen@wiwi.uni-muenster.de).