

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Einführung: Problemstellung, Untersuchungsziel und Untersuchungsplan	20
Erstes Kapitel: Grundlegung	35
I. Praktische Erscheinungsformen	35
A. Die Familienvermögensverwaltung	35
B. Kapitalanlagekonzepte in Form geschlossener Immobilienfonds	36
1. Historische Entwicklung und Grundkonzeption der Immobilienfonds	36
2. Praktische Erscheinungsformen klassifiziert nach Immobilienobjekten	50
a. Renditefonds mit steuerfreien Ausschüt- tungen	50
b. Kapitalanlagekonzepte im Wohnungsbau ...	58
(1) Hamburger Modell	58
(2) Berliner Wohnungsbau	62
c. Immobilienfonds mit beachtlichem Wert- papierbestand	73
3. Bündelung der Anlegerrechte durch Treuhand- konzepte	73
a. Treuhandkommanditist	73
b. Treuhandgesellschafter einer GbR	76
c. GbR mit vorgeschaltetem Treuhänder	77
II. Die vermögensverwaltende Personengesellschaft im Zivilrecht	79
A. Zivilrechtliche und wirtschaftliche Motive für eine gesamthänderische Vermögensverwaltung ...	79

	Seite
B. Die Gesamthandsgemeinschaft als zulässige Rechtsform für die Vermögensverwaltung	84
1. Die GbR als vermögensverwaltende Gesamthand	84
2. Voraussetzungen für die Ausgestaltung als Personengesellschaft des Handelsrechts	86
C. Für die Besteuerung relevante, wesensmäßige Unterschiede zwischen Gesamthands- und Bruchteilsgemeinschaft	90
1. Die Bedeutung der zivilrechtlichen Natur der Personengesellschaft für die Besteuerung	90
2. Die Rechtsnatur der Mitberechtigung	92
a. Die Mitberechtigung am gemeinsamen Vermögen	92
(1) Mitberechtigung bei gesamt- händerischer Bindung	92
(2) Mitberechtigung nach Bruchteilen ...	96
b. Die Aufgabe der dinglichen Mitberechtigung	98
(1) Übertragung der Mitgliedschaft	98
(2) Veräußerung eines Bruchteils	100
3. Die Beteiligung an Fruchtziehung, Kosten und Veräußerungserlösen	101
a. Erfolgsanteil und Anteil am Liquidationserlös bei der Gesamthandsgemeinschaft	101
(1) Gewinnfall	101
(2) Verlustfall	103
b. Bruchteilsgemeinschaft - Erfolgsanteil aufgrund des Miteigentums	106

	Seite
4. Leistungsaustausch zwischen Mitglied und Gruppe	110
a. Persönliche Dienstleistungen des Mitglieds an die Gruppe	110
(1) Gesamthandsgemeinschaft	110
(a) Geschäftsführung	110
(b) Haftung	114
(c) Andere Dienst- oder Werkleistungen	116
(2) Bruchteilsgemeinschaft	116
(a) Geschäftsführung	116
(b) Andere Dienst- oder Werkleistungen	117
b. Nutzungsüberlassungen (Darlehen und Vermietung)	118
(1) Nutzungsüberlassungen von der Gruppe an das Mitglied	118
(a) Wirtschaftliche Überlegungen ...	118
(b) Rechtliche Überlegungen	119
aa) Gesamthandsgemeinschaft	119
bb) Bruchteilsgemeinschaft	119
(2) Nutzungsüberlassungen vom Mitglied an die Gruppe	121
(a) Wirtschaftliche Überlegungen ...	121
(b) Rechtliche Überlegungen	122
aa) Gesamthandsgemeinschaft	122
bb) Bruchteilsgemeinschaft	123

	Seite
c. Veräußerungsgeschäfte	124
(1) Wirtschaftliche Überlegungen	124
(2) Rechtliche Überlegungen	125
(a) Gesamthandsgemeinschaft	125
(b) Bruchteilsgemeinschaft	126
(c) Realteilung	126
III. Betriebswirtschaftliche Bedeutung der steuerlichen Beurteilung	128
A. Laufende Rendite und Wertsteigerung als Ziel- setzungen der privaten Vermögensanlage	128
B. Einfluß der Einkommensteuer auf die beiden Ertragskomponenten beim Einzelinvestor	131
C. Darstellung der belastungsmäßigen Konsequenzen bestimmter Entscheidungen	134
1. Methodische Vorüberlegungen	134
2. Belastungsmäßige Konsequenzen bei unter- schiedlicher Qualifikation der Leistungen der Gesellschaft an Dritte	136
3. Belastungswirkungen der Ermittlung der Bemessungsgrundlage bei unterstellter vermögensverwaltender Einkunftsart	140
4. Belastungsmäßige Konsequenzen der steuerlichen Qualifikation von Leistungs- verhältnissen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter	143
5. Aufgabe und Begründung der Gesellschafter- stellung	152
6. Betrieblicher Gesellschafter	156

	Seite
Zweites Kapitel: Die einkommensteuerliche Rechtsnatur der vermögensverwaltenden Personengesellschaft	157
I. Die grundsätzliche Dominanz der Gesellschaft für die Einkunftsart des Gesellschafters	157
A. Gesetzlich vorgesehene Personengesellschaften	157
B. Die vermögensverwaltende Personengesellschaft	162
II. Das Tätigkeitsbild der Gesellschaft und ihr Auftreten nach außen als Vermögensverwaltung im Sinne von § 14 S. 3 AO 1977	168
A. Die Bedeutung einer Handelsregistereintragung für die Einkünftequalifikation	168
B. Der "Typus" der Vermögensverwaltung in Rechtsprechung und Schrifttum	172
1. Vorbemerkungen und allgemeine Begriffsbestimmung	172
2. Vermietung als Vermögensverwaltung	181
a. Art und Weise der Vermietung und Intensität der Verwaltungstätigkeit bei langfristigen Vermietungen	181
b. Kurzfristige Vermietungen	185
c. Die Inanspruchnahme von Fremdmitteln ...	186
3. Substanzverwertung als Vermögensverwaltung	189
a. Grundsätzliche Überlegungen	189
b. Substanzverwertung bei Immobilien	192
(1) Abstrakte Abgrenzungsmerkmale	192
(2) Konkretisierung in Rechtsprechung und Schrifttum	194
(a) Von Anfang an bestehende Veräußerungsabsicht	194

	Seite
(b) Zeitlicher Zusammenhang zwischen Erwerb und Ver- äußerung	195
(c) Anzahl der verkauften Objekte ..	197
(d) Schaffung eines Objekts anderer Marktgängigkeit	201
(e) Wiederanlage der Veräußerungs- erlöse	205
(f) Nähe zur beruflichen Tätigkeit .	208
(3) Schlußfolgerungen für den Unter- suchungsgegenstand	210
c. Substanzverwertung bei Kapitalvermögen .	211
(1) Abgrenzungskriterien in Recht- sprechung und Schrifttum	211
(2) Schlußfolgerungen für den Untersuchungsgegenstand	214
III. Die Gefahr der Umqualifizierung der Einkunftsart trotz der äußeren Erscheinungsform der gesell- schaftlichen Betätigung als Vermögensverwaltung	215
A. Vorbemerkungen	215
B. Personelle Verflechtung mit dem Leistungs- empfänger - "Betriebsaufspaltung"	215
C. Besondere Stellung einzelner Gesellschafter - "Geprägerechtsprechung"	226
1. Historische Entwicklung und tragende Grundgedanken	226
2. Aufgabe im Beschluß des Großen Senats vom 25. 6. 1984 und vorgesehene gesetzliche Festschreibung	231

D. Körperschaftlich strukturiertes Gesellschaftsverhältnis bei geschlossenen Immobilienfonds - "kapitalistische KG"	235
1. Besondere Gesellschaftsstruktur bei der Publikums-KG	235
2. Zivilrechtsprechung zur Publikums-KG	238
a. Inhaltskontrolle des Gesellschaftsvertrags nach § 242 BGB	238
b. Anlehnung an die Kapitalgesellschaft bei Beurteilung des Aufsichtsrats oder Beirats	238
c. Die Möglichkeit gesellschaftsvertragsverändernder Mehrheitsbeschlüsse	240
d. Besonderheiten beim Ausscheiden aus der Gesellschaft	241
e. Die Aufnahme neuer Gesellschafter	243
f. Rechtsprechung zur Publikums-KG mit "normaler" Rechtsanwendung	244
g. Steuerlich bedeutsame Schlußfolgerungen	245
3. Steuerliche Einordnung der körperschaftlich verfaßten Immobilien-KG	246
E. Einkünfteerzielungsabsicht - "Liebhaberei" ...	249
1. Das (fehlende) subjektive Element der Liebhaberei - Keine Vermögensverwaltung aus Passion	249
2. Erneut: Die doppelte wirtschaftliche Zielsetzung bei Vermögensanlagen	251
a. Das Problem der steuerlichen Zuordnung der Aufwendungen auf die beiden Ertragskomponenten "laufende Fruchtziehung" und "Wertsteigerung"	251
b. Die Entwicklung der Rechtsprechung zum Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Kapitalvermögen	257
c. Lösung der Zurechnungsfrage bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	265

	Seite
(1) Bestehende Rechtsprechung der Finanzgerichte	265
(2) Überschuberzielungsabsicht bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung unter Beachtung der wirtschaftlichen Struktur der Immobilienanlage	271
(a) Zusammenhang zwischen laufenden Erträgen und Veräußerungserlös .	271
(b) Keine Ex-post-Betrachtung bei gewinnbringender Veräußerung ...	272
(c) Einbeziehung der Abschreibungen	273
(d) Planperiode	274
(e) Sonderproblem: Abgrenzung zum gewerblichen Grundstückshandel .	277
(3) Besondere Probleme der vermögensverwaltenden Personengesellschaft - Lösungsvorschläge	277
(a) Einkünfteerzielungsabsicht der Gesellschaft oder des Gesellschafters?	277
(b) Einkunftsquellenbetrachtung oder Saldierung zu einem Gesellschaftsergebnis?	281
IV. (Positive) Subsumtion der Einkünfte des Gesellschafters unter die Vorschriften des Einkommensteuergesetzes	283
A. Erfolgsquelle der Gesellschaft und Erfolgsquelle des Gesellschafters	283
1. Die Trennung von Steuertatbestand und Steuersubjekt durch die zivilrechtliche Natur der Gesamthandsgemeinschaft	283
2. Kasuistische Finanzrechtsprechung	286
B. Lösungsansätze zum Verständnis der steuerlichen Rechtsnatur	291
1. Entsprechende Anwendung von § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG	291
2. Der Gewinn- oder Verlustanteil als Besteuerungsgrundlage unter strenger Befolgung des Zivilrechts	292

X 3.	Die Gesamthand als Subjekt der Einkünfte- ermittlung und anteilige Überschußver- teilung nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO 1977 (bzw. § 11 Nr. 5 StAnpG)	298
4.	Umdeutung der Gesamthand in eine Bruch- teilsgemeinschaft gem. § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO 1977 (bzw. § 11 Nr. 5 StAnpG)	302
5.	Umdeutung der als Organisationsform nicht erforderlichen Gesamthand in eine Bruch- teilsgemeinschaft - Lösungsansatz des FG Rheinland-Pfalz	304
6.	Zwischenergebnis - § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO 1977 als Kernproblem	306
C.	Die Bedeutung von § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO 1977 ..	308
1.	Der subsidiäre Anwendungsbereich der Vorschrift	308
a.	Historische Entwicklung	308
b.	Finanzrechtsprechung zu § 11 Nr. 5 StAnpG	311
	(1) Anwendungsfälle der Vorschrift	311
	(2) Fälle der Nichtanwendung	313
	(a) Die Gesamthand als Steuersubjekt	313
	(b) Vorrangige Spezialvorschriften .	314
c.	Der Anwendungsbereich der Vorschrift in Abhängigkeit von den Rechtsfolgen der Anwendung	323
2.	Rechtsfolgen der Anwendung von § 11 Nr. 5 StAnpG	327
a.	Zurechnung des steuerlichen Ergebnisses <u>nach</u> der Qualifikation	327
b.	Anteilige Zurechnung der Wirtschafts- güter <u>vor</u> der Qualifikation	331
c.	Schlußfolgerungen für die Anwendung	337
D.	Die Anwendung von § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO auf die vermögensverwaltende Personengesellschaft	342

Drittes Kapitel: Die einkommensteuerliche Beurteilung im einzelnen	348
I. Vorbemerkungen	348
II. Leistungsbeziehungen der Gesellschaft mit Nichtgesellschaftern - Drittbeziehungen	351
A. Erträge aus Gesellschaftsleistungen	351
1. Nutzungsüberlassungen	351
a. Mieten und Nebenkosten	351
b. Zinsen und Dividenden	353
(1) Festgeldanlagen, festverzinsliche Wertpapiere und Dividendenwerte	353
(2) Verzinsliche Zwischenanlage von Mieteinnahmen	354
2. Veräußerung von Wirtschaftsgütern des Gesamthandsvermögens	357
a. Vorüberlegungen	357
b. Veräußerung einer wesentlichen Be- teilung im Sinne von § 17 EStG	358
c. Spekulationsgeschäfte - Berechnung der Spekulationsfrist	361
B. Der Werbungskostenabzug	364
1. Werbungskosten dem Grunde nach	364
2. Steuerliche Zurechnung des Gesellschafts- aufwands zu den verschiedenen Einkunfts- arten und belastungsmäßigen Konsequenzen ..	365
a. Problemstellung	365

	Seite
b. Schuldzinsenabzug bei fremdfinanzierten Entnahmen bei betrieblichen Einkunftsarten	371
c. Lösungsansatz für die vermögensverwaltende Gesellschaft	377
3. Absetzung für Abnutzung	382
a. Interessenwiderstreit der verschiedenen AfA-Methoden	382
b. Historische Entwicklung der Rechtsprechung für die Zeit vor dem Anwendungsbereich von § 7a Abs. 7 EStG	384
(1) Rechtsprechung zur Abschreibung bei der Gesamthand	384
(2) Rechtsprechung zur Abschreibung bei der Bruchteilsgemeinschaft	386
c. Abschreibungsgrundsätze im Geltungsbereich von § 7a Abs. 7 EStG	390
4. Besondere, durch die Gesamthand bedingte Aufwandspositionen und ihre steuerliche Würdigung	394
a. Vorbemerkungen	394
b. Konzeptionskosten	394
c. Von der Gesellschaft bezahlte Vertriebsprovisionen	396
d. Agiobeträge	399
e. Ausschüttungsgarantiegebühren	401
f. Steuerberatungskosten für einheitliche und gesonderte Feststellungen	402
g. Kosten der Aufstellung und Prüfung der Handelsbilanz bei Personenhandelsgesellschaften	404

	Seite
III. Leistungsbeziehungen von Gesellschaftern mit Nichtgesellschaftern	406
A. Sonderwerbungskosten	406 X
B. Prämienunschädliche Verwendung von Bausparmitteln zum Erwerb des Gesellschaftsanteils ..	407
IV. Leistungsbeziehungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter	409
A. Leistungen der Gesellschaft an den Gesellschafter	409 X
1. Nutzungsüberlassungen	409
a. Immobiliennutzung	409
b. Gesellschaftsdarlehen	416
2. Veräußerungsgeschäfte	417
a. Vollübertragung oder anteilige Übertragung?	417
b. Steuerliche Beurteilung bei den übrigen Gesellschaftern	420
c. Steuerliche Beurteilung beim Erwerber ..	420
d. Realteilung	421
B. Leistungen der Gesellschafter an die Gesellschaft	424 X
1. Dienstleistungen	424
a. Geschäftsführungsvergütung	424
(1) Vorüberlegungen	424
(2) Wirtschaftliche Leistungsbewirkung .	426

	Seite
(a) Gewinnvoraus	426
(b) Gewinnunabhängige Vergütung	427
(c) Zwischenergebnis	428
(3) Qualifikation der Einkünfte beim Geschäftsführer	428
(4) Beurteilung bei den übrigen Gesell- schaftern	430
b. Haftungsvergütung	430
(1) Wirtschaftliche Leistungsbeziehungen	430
(2) Qualifikation der Einkünfte beim Komplementär	432
(3) Beurteilung bei den übrigen Gesell- schaftern	432
2. Nutzungsüberlassungen	433
a. Gesellschafterdarlehen	433
b. Vermietungen	435
3. Übertragungen von Wirtschaftsgütern des Gesellschafter in das Gesamthandsvermögen	435
V. Begründung und Aufgabe der Gesellschafterstellung - Gesellschafterwechsel	437
A. Denkbare Sachverhaltsgestaltungen und wirtschaftliche Überlegungen	437
B. Steuerliche Rechtsfolgen	441
1. Steuerlicher Inhalt des Veräußerungsge- schäfts - Einkommensteuerliche Betrachtung des Gesellschaftsanteils	441
2. Belastungsmäßige Konsequenzen	445

	Seite
a. Feststellung des Veräußerungsinhalts und des Veräußerungspreises	445
b. Entgeltliche Übertragung	447
(1) Steuerliche Folgen beim Erwerber ...	447
(a) Anteiliger Erwerb nicht ab- schreibungsfähiger Wirtschafts- güter	447
(b) Anteiliger Erwerb von ab- schreibungsfähigen Wirtschafts- gütern (Gebäuden)	448
(c) Anteiliger Erwerb von Anzahlun- gen an gegenüber der Gesell- schaft leistungspflichtige Unternehmen	448
(2) Steuerliche Folgen beim Veräußerer .	450
(a) Besteuerung der Veräußerung selbst	450
(b) Korrektur des Werbungskosten- abzugs wegen fehlender Ein- künfterzielungsabsicht	452
c. Unentgeltliche Übertragung	452
VI. Fragen der Ergebnisverteilung	453
A. Grundsatz: Wirtschaftliche Ergebnisver- teilung entsprechend den Miteigentumsanteilen	453
B. Bedürfnisse für eine von der Vermögensbeteili- gung abweichende vertragliche Ergebnisver- teilungsabrede	455
C. Steuerliche Beachtlichkeit von vertraglichen Ergebnisverteilungsabreden	458

1. Vertragliche Ergebnisverteilungsabreden bei Vermögensverwaltungsgesellschaften in der Finanzrechtsprechung - ungeklärte Rechtslage	458
2. Rechtsprechung zu verwandten Rechtsgebilden	460
a. Gewerbliche Personengesellschaft	460
b. Bruchteilsgemeinschaft	465
3. Lösungsansatz für die vermögensverwaltende Gesamthand unter Beachtung ihrer steuerlichen Rechtsnatur	468
D. Steuerliche Ergebniszurechnung bei Haftungsbeschränkung - negatives Kapitalkonto	470
1. Zivilrechtliche und wirtschaftliche Überlegungen	470
2. Steuerliche Betrachtung	476
a. Determinanten der steuerlichen Anerkennung des negativen Kapitalkontos bei gewerblichen Personengesellschaften	476
b. Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung zum negativen Kapitalkonto bei der Vermögensverwaltungsgesellschaft ...	481
c. Eigener Lösungsansatz	484
d. Gesellschafterwechsel bei negativem Kapitalkonto - Wegfall der wirtschaftlichen Verlusttragung	488
(1) Entgeltliche Übertragung	488
(2) Unentgeltliche Übertragung	490
VII. Die sinngemäße Anwendung von § 15a EStG in der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung	491
A. Die Begrenzung des sofortigen Verlustausgleichs für beschränkt haftende Gesellschafter durch § 15a EStG - Grundlagen der Übertragung dieser Grundsätze auf den Gesellschafter einer Vermögensverwaltungsgesellschaft	491

	Seite
B. Die Definition des Verlustausgleichsmaßstabs (Kapitalkonto) - Kernfrage: Einbeziehung von "Sondervermögen"	496
1. Der Verlustausgleichsmaßstab im betrieblichen Bereich	496
2. Der Verlustausgleichsmaßstab im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	504
a. Das handelsrechtliche Kapitalkonto als Ausgangsgröße	504
b. Einkunftsartspezifischer Verlustausgleichsmaßstab	512
c. Die Zu- und Abgänge beim Verlustausgleichsmaßstab - Reihenfolgeprobleme ...	519
C. Funktionsweise und Wirkung der sinngemäßen Anwendung von § 15a Abs. 1 EStG	521
1. Sinngemäße Anwendung von § 15a Abs. 1 S. 1 EStG	521
2. Sinngemäße Anwendung von § 15a Abs. 1 S. 2 und 3 EStG	524
D. Verrechenbare Verluste im Sinne von § 15a Abs. 2 EStG	533
E. Einlagenminderungsbesteuerung bei sinngemäßer Anwendung von § 15a Abs. 3 EStG	536
1. Überblick über die Funktionsweise und Zielsetzung von § 15a Abs. 3 EStG	536
2. Die Tatbestandsmerkmale bei sinngemäßer Anwendung von § 15a Abs. 3 EStG im einzelnen	537
a. Der Begriff der Entnahme	537
b. Keine steuerlich beachtliche Haftung im Sinne von § 15a Abs. 3 S. 1 EStG	541
c. Ausgleichsfähige Verluste aus dem Gesamthandsvermögen innerhalb der letzten 10 Jahre	543

3. Rechtsfolgen einer steuerpflichtigen Einlagenminderung und belastungsmäßige Konsequenzen	544
a. Rechtsfolgen der sinngemäßen Anwendung von § 15a Abs. 3 EStG	544
b. Laufender Einnahmeüberschuß aus dem Gesamthandsvermögen, verrechenbarer Verlust sowie der Verlustausgleichsmaßstab als Determinanten für eine tatsächliche steuerliche Belastung aus der Einlagenminderung	547
4. Kritische Anmerkungen zum Verweis auf § 15a Abs. 3 EStG	550
F. Haftungsminde rung bei sinn gemä ßer Anwendung von § 15a Abs. 3 S. 3 EStG	551
G. Sinn gemä ße Anwendung von § 15a Abs. 5 EStG auf die besonders ausgestaltete GbR	554
H. Verfahrensrechtliche Besonderheiten - Sinn gemä ße Anwendung von § 15a Abs. 4 EStG .	561
I. Grundsätzliche Kritik am Verweis in § 21 Abs. 1 S. 2 EStG	562
VIII. Sonderproblem: Gesellschaftsanteile im Betriebsvermögen	565
A. Subsidiarität der Überschusseinkünfte	565
B. Lösungsansätze nach dem Beschluß des Großen Senats vom 25. 6. 1984 in Literatur und Rechtsprechung	568

	Seite
1. Unveränderte Übernahme der Ergebnisse der Überschlußermittlung in den betrieblichen Bereich und Sonderbehandlung von Veräußerungsgeschäften	568
2. Unveränderte Übernahme der Ergebnisse der Überschlußermittlung in den betrieblichen Bereich und Erfassung der Veräußerungsgeschäfte allein beim Gesellschafter	571
3. Aufstellung einer "Als-ob-Bilanz" für die betrieblichen Gesellschafter	573
C. Eigene Auffassung	575
Literaturverzeichnis	577
Rechtsquellenverzeichnis	633
Urteilsregister	636
Verwaltungsanweisungen	665
Abkürzungsverzeichnis	669
Verzeichnis der Tabellen	675
Verzeichnis der Abbildungen	677