

G l i e d e r u n g

Seite

Einleitung	1
1. Problemstellung und Zielsetzung der Arbeit	1
2. Gang der Untersuchung	6
<u>Teil I: Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen steuerbegünstigter Kapitalanlagen</u>	8
1. Rechtliche Grundlagen steuerbegünstigter Kapitalanlagen	8
1.1 Grundtypen steuerbegünstigter Kapitalanlagen	9
1.1.1 Gesellschafts- und steuerrechtliche Konzeption privater Vermögensanlagen	9
1.1.1.1 Bauherrenmodelle	10
1.1.1.2 Geschlossene Immobilienfonds	16
1.1.2 Gesellschafts- und steuerrechtliche Konzeption gewerblicher Beteiligungen	20
1.2 Neuregelung des Verlustausgleichs/abzugs durch §15a EStG	23
1.2.1 Die Beschränkung des Verlustausgleichs/abzugs bei gewerblichen Beteiligungen	24
1.2.2 Die Beschränkung des Verlustausgleichs/abzugs bei privaten Vermögensanlagen	27
1.2.3 Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen des § 15a EStG	31
2. Funktionsweise steuerbegünstigter Kapitalanlagen	37
2.1 Die Verlustzuweisung	37
2.2 Der Finanzierungseffekt von Steuerersparnissen	39
2.2.1 Gültigkeit konstanter Spitzensteuersätze	39
2.2.2 Berücksichtigung des progressiven Einkommensteuertarifs	42
2.2.3 Einbeziehung der Kirchensteuerbelastung	48

2.3 Der Einfluß von Steuerersparnissen auf die Vorteilhaftigkeit einer Investition	55
2.3.1 Der Zinseffekt	55
2.3.2 Der Progressionseffekt	56
<u>Teil II: Darstellung alternativer Formen steuerbegünstigter Kapitalanlagen</u>	<u>59</u>
1. Das Bauherrenmodell ohne Umsatzsteuroption	64
1.1 Ableitung des Zahlungsstroms	65
1.1.1 Die Zahlungsreihe vor Steuern auf Grunderwerb und Grundbesitz	65
1.1.2 Die Grunderwerbsteuer	69
1.1.3 Die Grundsteuer	72
1.1.3.1 Die Grundsteuer ohne Vergünstigung nach dem 2. Wohnungsbaugesetz	72
1.1.3.2 Die Grundsteuer mit Vergünstigung nach dem 2. Wohnungsbaugesetz	74
1.2 Beiträge zur einkommensteuerlichen Bemessungsgrundlage	76
1.3 Beiträge zur vermögensteuerlichen Bemessungsgrundlage	80
2. Das Bauherrenmodell mit Umsatzsteuroption	82
2.1 Ableitung des Zahlungsstroms	83
2.2 Beiträge zur einkommensteuerlichen Bemessungsgrundlage	87
2.3 Beiträge zur vermögensteuerlichen Bemessungsgrundlage	89
3. Das NATO-Bauherrenmodell	91
3.1 Ableitung des Zahlungsstroms	91
3.2 Beiträge zur einkommensteuerlichen Bemessungsgrundlage	92

	Seite
3.3 Beiträge zur vermögensteuerlichen Bemessungs- grundlage	93
4. Das Erwerbermodell	94
4.1 Ableitung des Zahlungsstroms	95
4.2 Beiträge zur einkommensteuerlichen Bemessungs- grundlage	97
4.3 Beiträge zur vermögensteuerlichen Bemessungs- grundlage	100
5. Das Altbausanierungsmodell ohne Umsatzsteuroption	101
5.1 Ableitung des Zahlungsstroms	102
5.2 Beiträge zur einkommensteuerlichen Bemessungs- grundlage	103
5.3 Beiträge zur vermögensteuerlichen Bemessungs- grundlage	105
6. Das Altbausanierungsmodell mit Umsatzsteuroption	108
6.1 Ableitung des Zahlungsstroms	108
6.2 Beiträge zur einkommensteuerlichen Bemessungs- grundlage	108
6.3 Beiträge zur vermögensteuerlichen Bemessungs- grundlage	111
7. Geschlossene Immobilienfonds	113
7.1 Ableitung des Zahlungsstroms	115
7.2 Beiträge zur einkommensteuerlichen Bemessungs- grundlage	118
7.2.1 Zuweisung negativer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	119
7.2.2 Zuweisung positiver Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	125
7.2.3 Ausschüttungen an die Fondsanteilseigner	126
7.3 Beiträge zur vermögensteuerlichen Bemessungs- grundlage	133

	Seite
8. Gewerbliche Beteiligungen	138
8.1 Ableitung des Zahlungsstroms	139
8.2 Beiträge zur einkommensteuerlichen Bemessungs- grundlage	140
8.2.1 Ermittlung der einkommensteuerlichen Beiträ- ge im Regelfall	140
8.2.2 Ermittlung der einkommensteuerlichen Beiträ- ge im Falle von Sonderregelungen	143
8.3 Beiträge zur vermögensteuerlichen Bemessungs- grundlage	147
Teil III: Ein Entscheidungsmodell zur optimalen Wahl <u>steuerbegünstigter Kapitalanlagen</u>	151
1. Grundlagen und Prämissen	151
1.1 Die Entscheidungssituation des Anlegers	151
1.2 Die zeitliche Abgrenzung des Entscheidungs- feldes	153
1.3 Die sachliche Abgrenzung des Entscheidungs- feldes	154
2. Modellaufbau	158
2.1 Die Formulierung der Nebenbedingungen	158
2.1.1 Liquiditätsrestriktionen	158
2.1.2 Ermittlung der einkommensteuerlichen Bemes- sungsgrundlage	161
2.1.3 Ermittlung der vermögensteuerlichen Bemes- sungsgrundlage	163
2.1.4 Abbildung des progressiven Einkommensteuer- tarifs	164
2.1.5 Sonstige Nebenbedingungen	168
2.2 Die Zielfunktion	170
2.3 Zusammenfassende Darstellung der Koeffizien- tenmatrix	170

	Seite
3. Lösung des Grundmodells	174
3.1 Ausgangsdaten	174
3.2 Berechnung	178
3.3 Ergebnisinterpretation	179
4. Parameterstudien	184
4.1 Variation des Einkommensniveaus	184
4.2 Variation der Einkommensentwicklung	189
4.3 Ausschluß der Projekte mit Umsatzsteueroption	192
4.4 Ausschluß der standardisierten Investitionsprojekte	195
4.5 Variation der Veräußerungserlöse	197
4.6 Übergang von Einzel- auf Zusammenveranlagung	199
Schlußbemerkungen	203
Anhang	205
Literaturverzeichnis	242
Verzeichnis der verwerteten Urteile und Verwaltungsanweisungen	255
Verzeichnis der wichtigsten Symbole	257
Abbildungsverzeichnis	265
Tabellenverzeichnis	268
Gesetzesregister	271
Stichwortverzeichnis	272