



**EBZ Business  
School**

University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

GdW –Schulungsblock 6 Steuern

# Einführung

Dezember 2023

**Prof. Dr. Michael Pannen**

## Prof. Dr. Michael Pannen, StB

EBZ Business School – University of Applied Sciences

Springorumallee 20

44795 Bochum

E-Mail: [m.pannen@ebz-bs.de](mailto:m.pannen@ebz-bs.de)

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen  
e.V.

Golsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

E-Mail: [m.pannen@vdw-rw.de](mailto:m.pannen@vdw-rw.de)

Tel.: +49 (211) 16998-48



Was erwartet Sie?

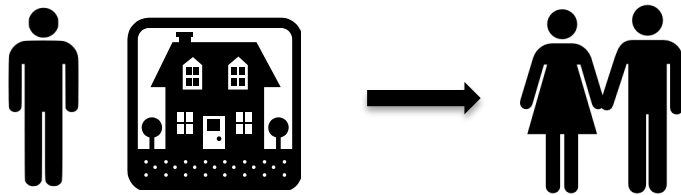
Was ist Steuerberatung?

Steuerliche Grundbegriffe

# Was erwartet Sie?

	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag
<b>08:30 – 09:15 Uhr</b>	<b>Einführung</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	<b>Umsatzsteuer</b> Jörg Hellmann, StB, Dipl. - Finanzwirt, VdW Rheinland- Westfalen	<b>Körperschaftsteuer</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	<b>Grundsteuer/Bewertungsrecht</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	frei
<b>kurze Pause</b>					
<b>9:30 – 10:30 Uhr</b>	<b>Einkommensteuer</b> Martin Schmidt, StB, Associate Partner Tax Ernst & Young GmbH	<b>Umsatzsteuer</b> Jörg Hellmann, StB, Dipl. - Finanzwirt, VdW Rheinland- Westfalen	<b>Körperschaftsteuer</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	<b>Grunderwerbsteuer</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	frei
<b>kurze Pause</b>					
<b>10:45 – 11:45 Uhr</b>	<b>Einkommensteuer</b> Martin Schmidt, StB, Associate Partner Tax Ernst & Young GmbH	<b>Umsatzsteuer</b> Jörg Hellmann, StB, Dipl. - Finanzwirt, VdW Rheinland- Westfalen	<b>Körperschaftsteuer</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	<b>Grunderwerbsteuer</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	Leistungstest 10:00- 12:00 Uhr
<b>kurze Pause</b>					
<b>12:00 – 12:45 Uhr</b>	<b>Einkommensteuer</b> Martin Schmidt, StB, Associate Partner Tax Ernst & Young GmbH	<b>Umsatzsteuer</b> Jörg Hellmann, StB, Dipl. - Finanzwirt, VdW Rheinland- Westfalen	<b>Körperschaftsteuer</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	<b>Grunderwerbsteuer</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	
<b>Mittagspause (45 min.)</b>					
<b>13:30 – 14:30 Uhr</b>	<b>Einkommensteuer</b> Martin Schmidt, StB, Associate Partner Tax Ernst & Young GmbH	<b>Abgabenordnung/ steuerl. Verfahrensrecht</b> Jörg Hellmann, StB, Dipl. - Finanzwirt, VdW Rheinland- Westfalen	<b>Gewerbsteuer</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	<b>Umwandlungssteuer recht</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	
<b>kurze Pause</b>					
<b>14:45 – 15:30 Uhr</b>	<b>Gewerbebetriebe</b> Martin Schmidt, StB, Associate Partner Tax Ernst & Young GmbH	<b>Abgabenordnung/ steuerl. Verfahrensrecht</b> Jörg Hellmann, StB, Dipl. - Finanzwirt, VdW Rheinland- Westfalen	<b>Gewerbsteuer</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	<b>Umwandlungssteuer recht</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	
<b>Kurze Pause</b>					
<b>15:45 – 16:30 Uhr</b>	<b>Gewerbebetriebe</b> Martin Schmidt, StB, Associate Partner Tax Ernst & Young GmbH	<b>Abgabenordnung/ steuerl. Verfahrensrecht</b> Jörg Hellmann, StB, Dipl. - Finanzwirt, VdW Rheinland- Westfalen	<b>Gewerbsteuer</b> Prof. Dr. Michael Pannen, StB, EBZ Business School	frei	

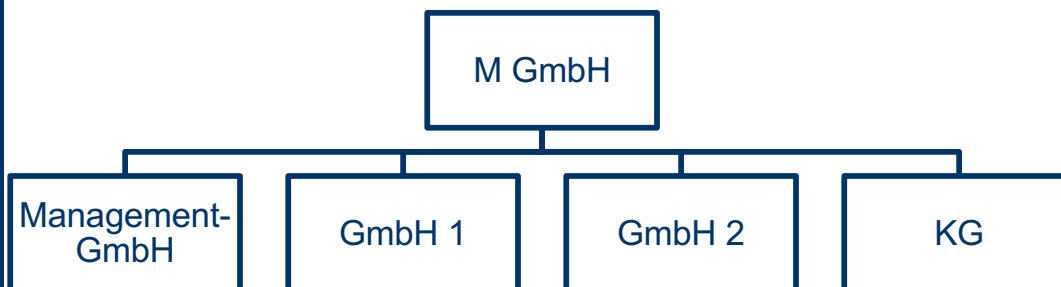
## Steuerdeklaration (Compliance)



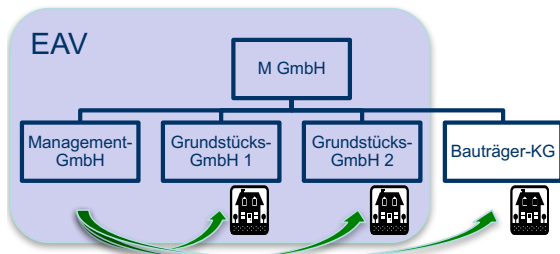
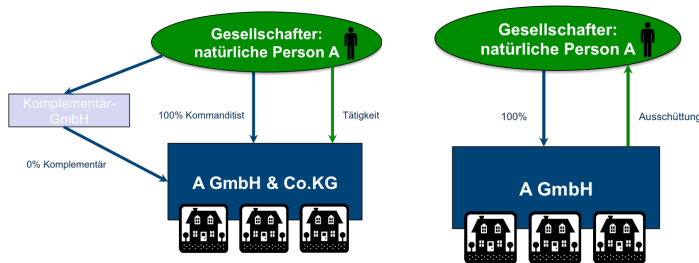
A: Vermietung ETW in Bochum

## Themen:

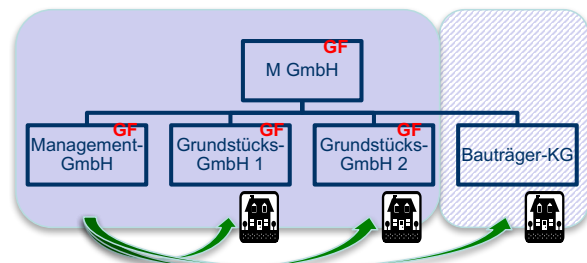
- ESt-Erklärung
- ESt-Einkünfte-Ermittlung
- USt-Erklärung?
- Fristen
- Bescheidprüfung
  
- KSt-Erklärung
- GewSt-Erklärung
- USt-Erklärung
- Fristen, Bescheidprüfung
- Analyse Optimierungspotenzial
- Prozessfragen
- Risikomanagement



## Strukturierungen



Dienstleistungen (Geschäftsbesorgung, Grundstücksverwaltung etc.)

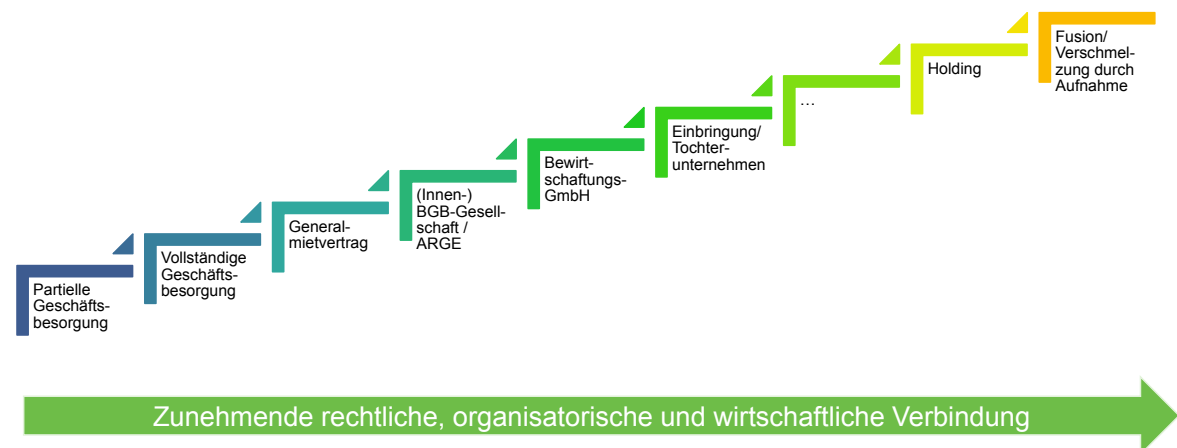


Dienstleistungen (Geschäftsbesorgung, Grundstücksverwaltung etc.)

## Themen (bei weitem nicht abschließend):

- Höhe, Zeitpunkt von Ausschüttungen
- Wahl des „richtigen“ Rechtsverhältnisses
- Organschaften
- Rechtsformwahl
- Gewerbesteuerliche erweiterte Kürzung
- Option zur Umsatzsteuer

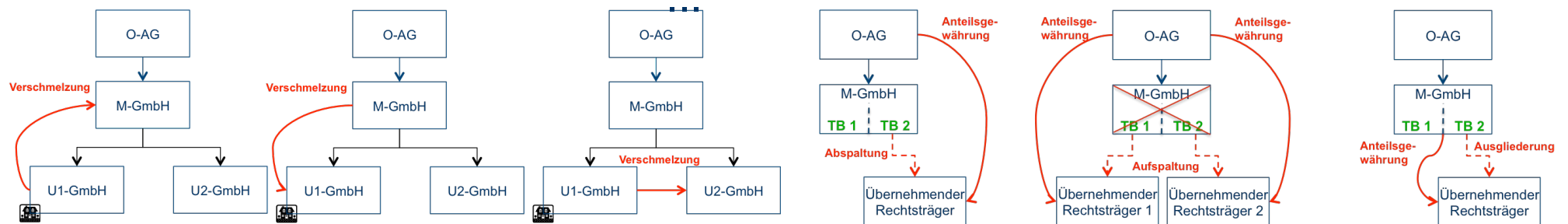
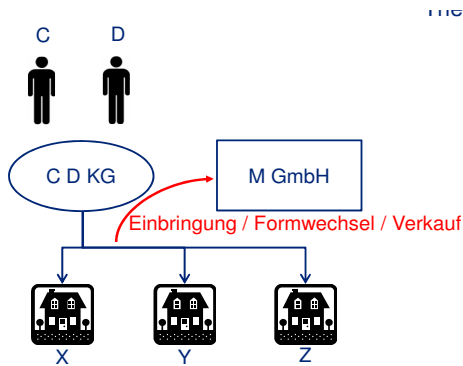
...



## Umstrukturierungen

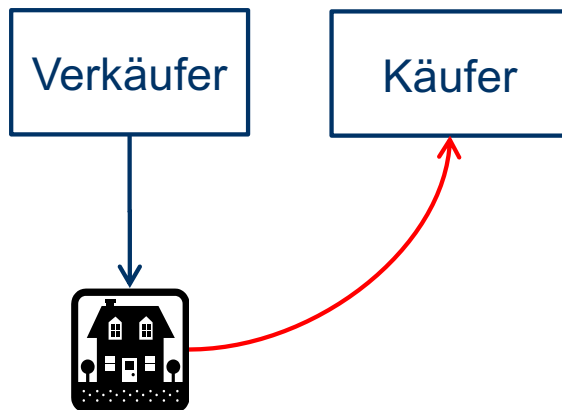
### Themen:

- Ertragsteuern: ESt, KSt, GewSt (UmwStG)
- Vermeidung Aufdeckung stiller Reserven
- USt
- GrESt
- Voraboptimierung für ErbSt

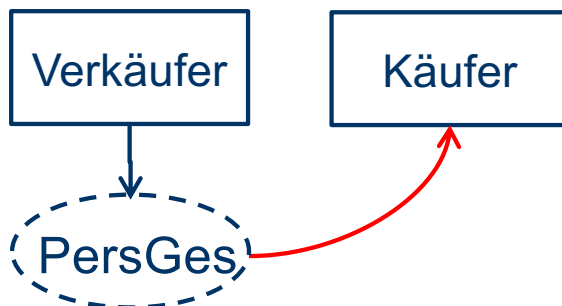


## Transaktionen:

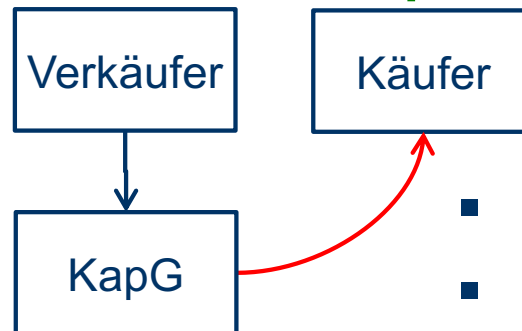
### Asset-Deal



### Share-Deal PersGes



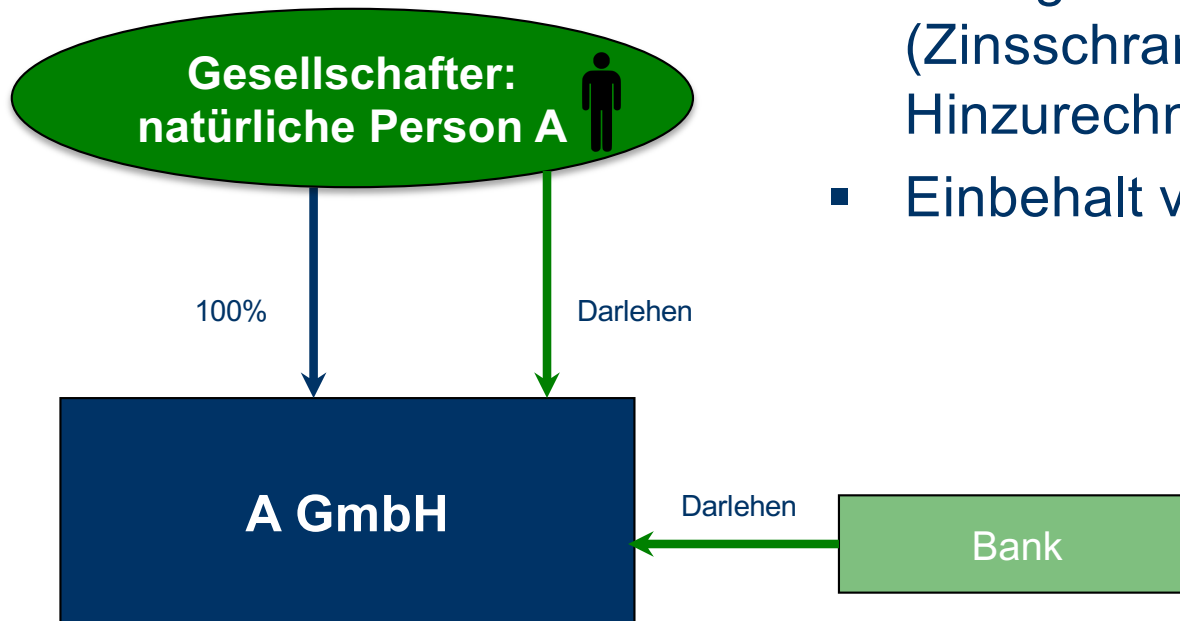
### Share-Deal KapGes



## Themen:

- Ertragsteuern
- USt
- GrESt
  
- Bilanzierung
- Haftung
- Weitere Praxisaspekte
  - Tax Due Diligence
  - Steuerklauseln im Kaufvertrag
  - Steuerliche Strukturierung

## Finanzierung

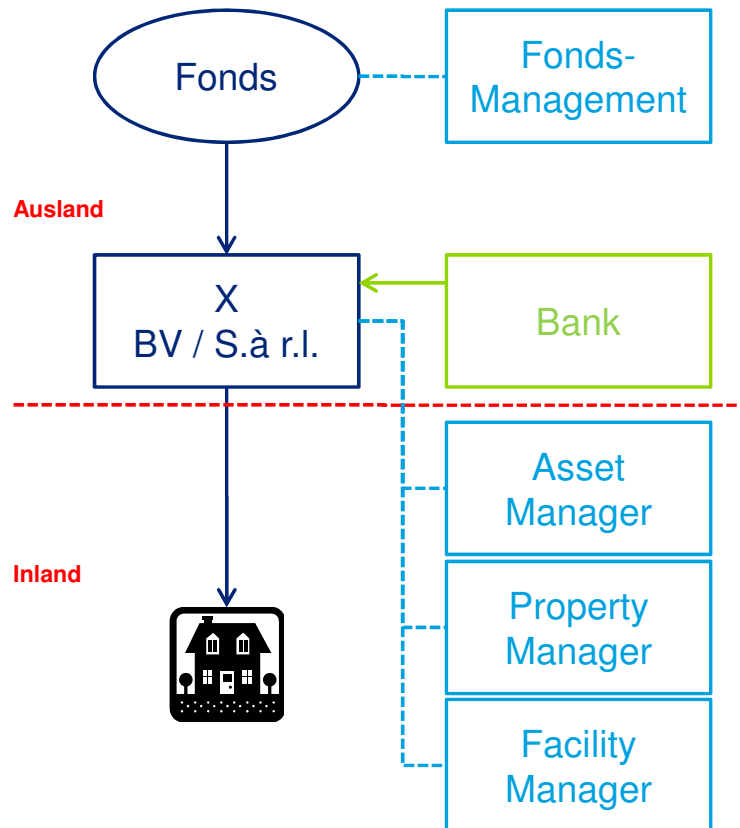


## Themen:

### Fremdfinanzierung

- Abzug von Fremdfinanzierungskosten (Zinsschranke, gewerbesteuerliche Hinzurechnungen)
- Einbehalt von Kapitalertragsteuer

## Internationales Steuerrecht – Inbound



### Themen:

- Beschränkte KSt-Pflicht im Inland
- Vermeidung Doppelbesteuerung
- inländische Betriebsstätte
- Abzugsfähigkeit von Fremdfinanzierungskosten
- Gewinnermittlung: Einnahmen-Überschussrechnung vs. Bilanzierung

## ■ Auszug von der Homepage des Bundesfinanzministeriums: Einstellung „leichte Sprache“ Steuern

Fast alle Menschen in Deutschland zahlen Steuern.

Auch eine Firma muss Steuern zahlen.

Die Steuern bekommt der Staat,

weil der Staat damit für Sachen bezahlt.

Zum Beispiel baut der Staat mit Steuer-Geld:

- Krankenhäuser
- Schulen
- Straßen



Der Staat bezahlt auch Polizisten und Feuerwehr-Leute.

Und der Staat hilft Menschen,  
wenn Sie keine Arbeit haben.

Das alles macht der Staat mit Steuer-Geld.

Einnahmeerzielung  
als Hauptzweck

ohne (konkrete)  
Gegenleistung

- Auszug von der Homepage des Bundesfinanzministeriums: Einstellung „leichte Sprache“

## Wer muss Steuern bezahlen?

Dafür gibt es Gesetze.  
Die nennt man Steuer-Gesetze.  
Darin steht, wer Steuern bezahlt.

Anknüpfungssachver-  
halt / Gesetzmäßigkeit



Manche Steuer-Gesetze macht der Gemeinde-Rat oder Stadt-Rat.  
Dann gelten sie nur in dieser Gemeinde oder Stadt.  
Manche Gesetze macht der Land-Tag.  
Dann gelten sie in einem Bundes-Land.  
Manche Gesetze macht der Bundes-Tag.  
Dann gelten sie in ganz Deutschland.

## ■ Steuern: **Legaldefinition § 3 Abs. 1 AO**

- Geldleistung
- ohne Gegenleistung
- Zwangsabgabe
- Anknüpfungssachverhalt  
(Gesetzmäßigkeit der Besteuerung)
- Einnahmenerzielung (auch Nebenzweck)



Man bezahlt Sie zum Beispiel für:

- Zigaretten
- Kaffee
- Strom
- Benzin
- Alkohol (zum Beispiel Bier oder Sekt)

## Oberbegriff: Abgaben

### Gebühren

Zahlung bei  
Inanspruchnahme

Zahlung und  
Gegenleistung  
direkt  
zurechenbar

### Beiträge

Zahlung bei  
potentieller  
Inanspruchnahme

Zahlung und  
Gegenleistung  
direkt  
zurechenbar

### Steuern

Zahlung gemäß  
Verpflichtung  
(Steuerpflicht)

Zahlung und  
Gegenleistung  
nicht direkt  
zurechenbar

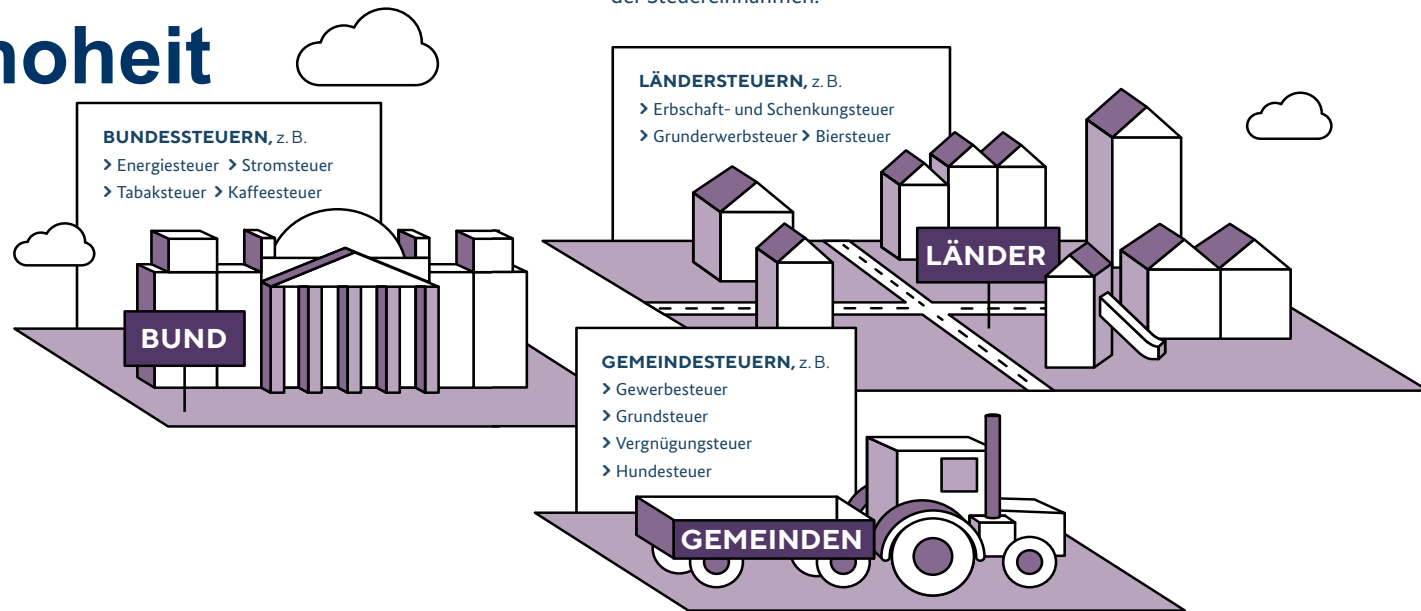
- Steuern: **Systematisierung**; Unterscheidung nach (Beispiele)
  - der Ertragshoheit,
  - der Verwaltungshoheit,
  - dem Gegenstand der Besteuerung,
  - der Überwälzbarkeit,
  - betriebswirtschaftlichen Anknüpfungspunkten

## ▪ **Systematisierung nach der Ertragshoheit**

---

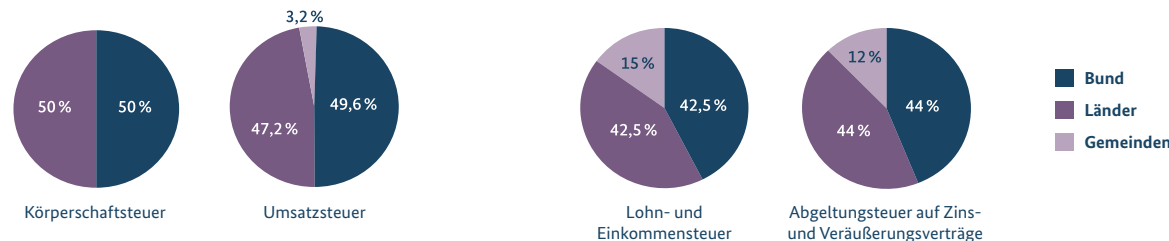
reine <b>Bundessteuern</b>	z.B. SolZ, Einfuhrumsatzsteuer und Verbrauchsteuern (ohne Biersteuer)
reine <b>Landessteuern</b>	z.B. Erbschaftsteuer, Kfz-Steuer, Grunderwerbsteuer, Spielbankabgabe, Biersteuer
reine <b>Gemeindesteuern</b>	z.B. Realsteuern, also Grundsteuer und Gewerbesteuer, Hundesteuer, Vergnügungssteuern
<b>Gemeinschaftssteuern</b>	Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer

## ■ Systematisierung nach der Ertragshoheit



**EINNAHMEN FÜR BUND, LÄNDER UND GEMEINDEN**  
 In einer föderalen Finanzbeziehung übernehmen Bund, Länder und Gemeinden unterschiedliche Aufgaben. Um diese eigenständig bewältigen zu können, regelt die Finanzverfassung die Verteilung der Steuereinnahmen.

### GEMEINSCHAFTSTEUERN



Quelle:  
<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren/Bestellservice/was-steuern-sind-und-wozu-wir-sie-zahlen.pdf?blob=publicationFile&v=11> (Abruf: 03.03.2023)

- **Systematisierung nach der Verwaltungshoheit**  
(Frage, wer zur Einziehung der Steuerbeträge berechtigt ist)
  - der Bund: bei den Bundessteuern,
  - die Länder: bei den Landes- und Gemeinschaftssteuern sowie
  - die Gemeinden: für die Gemeindesteuern.

- **Systematisierung nach dem Gegenstand der Besteuerung**  
(Frage nach dem Entstehungsgrund der Steuerpflicht)

---

### **Besitzsteuern:**

Anknüpfungspunkt der Besteuerung ist hier das Einkommen bzw. der Ertrag des Besitzes bzw. der Besitz selbst

Einkommensteuer,  
Gewerbesteuer,  
Körperschaftsteuer,  
Grundsteuer

### **Verkehrssteuern**

Anknüpfungspunkt der Besteuerung ist hier der Verkehr des täglichen Lebens

Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer, Versicherungssteuer

### **Verbrauchssteuern**

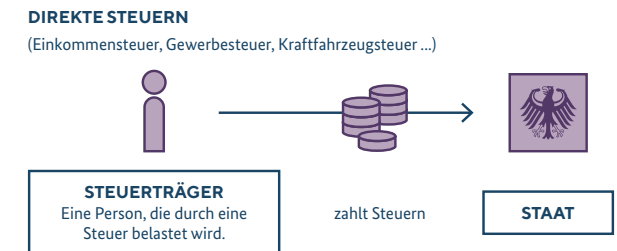
Anknüpfungspunkt ist hierbei die Beschaffung der Verbrauchsgüter

Tabaksteuer, Branntweinsteuer, Stromsteuer, Biersteuer, Mineralölsteuer

## ▪ Systematisierung nach der Überwälzbarkeit

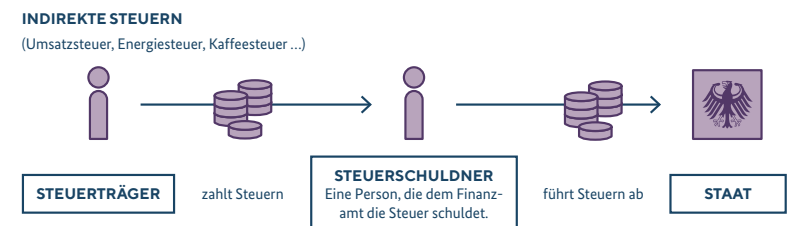
**Direkte Steuern:**  
belasten den  
Steuerschuldner direkt;  
„Steuerträger“ und  
„Steuerschuldner“ sind bei  
direkten Steuern identisch

Einkommensteuer,  
Gewerbesteuer,  
Körperschaftsteuer



**Indirekte Steuern**  
der Steuerträger wird nur  
indirekt belastet;  
„Steuerschuldner“ und  
„Steuerträger“ sind also  
nicht identisch

Umsatzsteuer,  
Zölle,  
Verbrauchssteuern



Quelle Grafiken:

[https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren\\_Bestellservice/was-steuern-sind-und-wozu-wir-sie-zahlen.pdf?blob=publicationFile&v=11](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/was-steuern-sind-und-wozu-wir-sie-zahlen.pdf?blob=publicationFile&v=11) (Abruf: 03.03.2023)

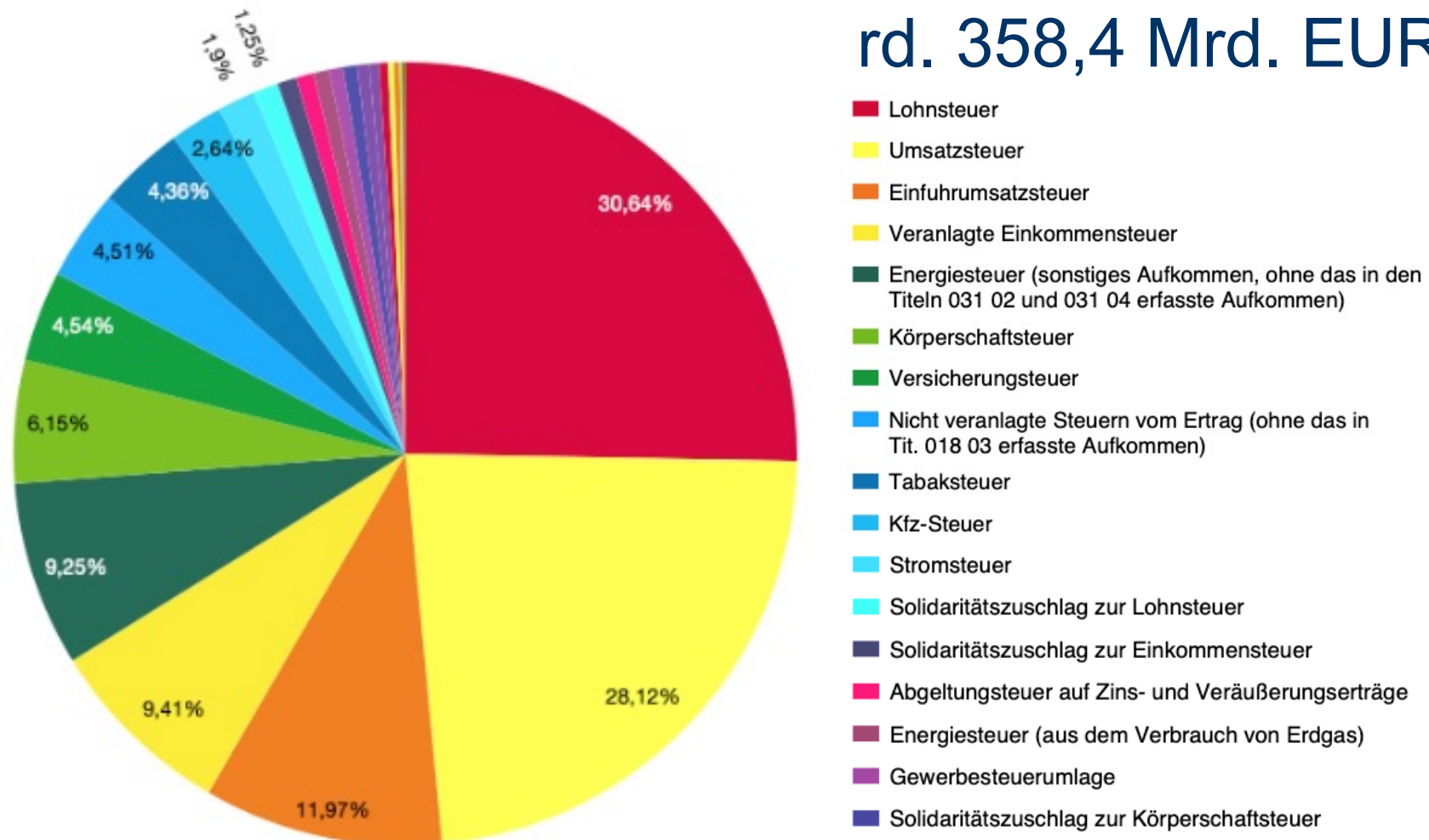
- Betriebswirtschaftliche **Systematisierung** nach **Anknüpfung im Produktionsprozess**:
  - Unternehmensmittel („Produktionsfaktoren“),
  - Unternehmensleistungen („Produkte“) und
  - finanzielles Ergebnis

## ■ Betriebswirtschaftl. Anknüpfungspunkte Steuern:

<b>Einkommensteuer</b>	• Personenbezogene Besteuerung des finanziellen Ergebnisses
<b>Körperschaftsteuer</b>	• Institutionenbezogene Besteuerung des finanziellen Ergebnisses
<b>Gewerbesteuer</b>	• Zusätzliche Besteuerung des finanziellen Ergebnisses von Gewerbebetrieben
<b>Umsatzsteuer</b>	• Allgemeine Besteuerung der Unternehmensleistungen
<b>Grunderwerbsteuer</b>	• Besteuerung der Unternehmensmittel, hier der Beschaffung von Grundstücken
<b>Erbschaft- und Schenkungsteuer</b>	• Besteuerung der Unternehmensmittel, hier unentgeltlicher Wechsel der Verfügungsmacht über Unternehmensmittel
<b>Grundsteuer</b>	• Besteuerung der Unternehmensmittel, hier des Eigentums an Grundstücken

- **Steuerliche Anknüpfungspunkte Immobilien**
  - **Erwerb von Grundbesitz:**  
Grunderwerbsteuer
  - **Eigentum an Grundbesitz:**  
Grundsteuer
  - **Entwicklung, Vermietung, Veräußerung von Grundbesitz:**  
Einkommensteuer / Körperschaftsteuer, ggf. Gewerbesteuer, ggf. Umsatzsteuer
  - **Unentgeltliche Übertragung / Zuwendung von Grundbesitz:**  
Erbschaft- und Schenkungsteuer

## ■ Aufkommen der Steuern (nur Bund, 2023, insges. rd. 358,4 Mrd. EUR):



Quelle: Bundesfinanzministerium

- **Aufkommen Steuern (Länder und Gemeinden; jeweils 2022; Quelle: destatis 2023)**
  - **Bundesländer, insbesondere**
    - Grunderwerbsteuer: 17,12 Mrd. EUR – steigende Tendenz
    - Erbschaft- und Schenkungsteuer: 9,2 Mrd. EUR (vom Aufkommen vergleichbar der Kfz-Steuer) – steigende Tendenz
  - **Gemeinden**
    - Gewerbesteuer: 70,24 Mrd. EUR (Achtung: Umlage an Länder und Bund)
    - Grundsteuer (A und B): 15,28 Mrd. EUR

## ■ Rechtsquellen

### • Gesetze

- vom deutschen Gesetzgeber (Bundestag, Bundesrat) in Kraft gesetzte und für alle in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallenden Personen, Sachverhalte etc.  
**verbindliche** Regelungen
- Grundgesetz als verfassungsrechtliche Grundlage (z.B. Art. 3 GG: Gleichmäßigkeit der Besteuerung)

### • Rechtsverordnungen

- Ermächtigung im Gesetz
- meist vom zuständigen Ministerium ggf. mit Zustimmung Bundesrat verabschiedet
- ebenfalls unmittelbar verbindlich

## ■ Rechtsquellen

### • EU-Vorschriften

- EU-Richtlinien bedürfen noch der Umsetzung in nationales Recht; sind stets zum Zwecke der Norminterpretation heranzuziehen (z.B. Mehrwertsteuersystemrichtlinie)
- EU-Verordnung: unmittelbar verbindlich

### • Völkerrechtliche Verträge

- Nach Ratifizierung durch deutschen Gesetzgeber unmittelbar verbindlich
- Insbesondere Doppelbesteuerungsabkommen

## ■ Rechtsquellen

### • Verwaltungsvorschriften

- durch die Bundesregierung, die obersten Finanzbehörden oder die Oberfinanzdirektion verfasst;  
z.B. BMF-Schreiben, OFD-Verfügung, Koordinierter Ländererlass
- binden die jeweils nachgeordnete Behörde, nicht aber den Steuerpflichtigen oder die Gerichte

# Steuerliche Grundbegriffe: Rechtsquellen

<b>Abkürzung</b>	<b>Erklärung</b>
- G	Gesetze (EStG, KStG, UStG etc.)
- V	
- DV	
- R	Rechtsverordnungen (EStDV, UStDV etc.)
- AE	
BMF-Schr.	Richtlinie (oberste Verwaltungsauffassung des Bundes, z.B. EStR, GewStR)
OFD-Verf.	
FM ...	
EuGH-Urteil	Anwendungserlass (oberste Verwaltungsauffassung des Bundes, z.B. UStAE, AEAO)
BFH-Urteil	
FG-Urteil	
	(sonstige) Verwaltungsanweisungen (Bundesfinanzministerium, Finanzministerium eines Bundeslandes, Oberfinanzdirektionen der Länder)
	Gerichtsentscheidung (Europäischer Gerichtshof, Bundesfinanzhof, Finanzgerichte der Länder)

# Steuerliche Grundbegriffe: Grundprinzipien der Besteuerung

- Grundprinzipien der Besteuerung
  - Ökonomische Grundprinzipien
  - EU-rechtliche / verfassungsrechtliche Grundprinzipien

## ■ **Ökonomische Grundprinzipien der**

<b>Fiskalprinzip</b>	<b>Verteilungsprinzipien</b>	<b>Gestaltungsprinzipien</b>	<b>Effizienzprinzipien</b>
<p>Hauptzweck der Besteuerung: <b>Einnahmeerzielung</b> (Finanzierung öffentlicher Aufgaben)</p>	<p><b>Leistungsfähigkeitsprinzip:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verteilung der Belastung entspr. der individuellen Zahlungsfähigkeit (Gedanke des gleichen Opfers)</li> </ul> <p><b>Äquivalenzprinzip:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßstab der Belastung ist der Nutzen, den der Stpfl. Aus Staatsleistungen zieht (vgl. Gebühr)</li> <li>• Diskussion zur Grundsteuerreform</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhaltensbeeinflussung (z.B. Mineralölsteuer, Biersteuer, degressive AfA)</li> <li>• Preisbeeinflussung (indirekte Steuer),</li> <li>• Geldwertstabilität</li> <li>• Wirtschaftswachstum („Steuervorteile“)</li> </ul>	<p>Kosten-/Nutzenanalyse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungsaufwand vs. Aufkommen</li> <li>• Ausmaß der Belastung des Stpfl. mit Nebenpflichten (z.B. Aufzeichnungspflichten)</li> <li>• Ausmaß des Steuerwiderstands</li> <li>• Beispiele: Vermögensteuer, Erbschaftsteuer</li> </ul>

- **EU-rechtliche / verfassungsrechtliche Grundprinzipien der Besteuerung (1)**
  - Art. 3 GG: Grundsatz der Belastungsgleichheit (Leistungsfähigkeitsprinzip)  
Bsp.: BVerfG zur ErbSt
  - Art. 12, 14 GG: Freiheitsrechte (Eigentumsfreiheit, Berufsfreiheit)  
Bsp.: BVerfG zum Halbteilungsgrundsatz

## ▪ **EU-rechtliche / verfassungsrechtliche Grundprinzipien der Besteuerung (2)**

- Art. 20: Rechtsstaatsprinzip
  - Gesetzesvorbehalt,
  - Bestimmtheitsgebot,  
Bsp.: derzeitige Diskussion um Zinsschranke
  - Vertrauensschutz,
  - keine Vereinbarungen über Steuern,
  - gleichmäßiger Steuervollzug
- EU-Vertrag Niederlassungsfreiheit, Kapitalverkehrsfreiheit: Keine Benachteiligung von EU-Auslandssachverhalten  
Bsp.: EuGH zu § 8a KStG a.F., Streubesitzdividenden

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!