



SCHLECHT UND PARTNER  
WIRTSCHAFTSPRÜFER • STEUERBERATER



BOORBERG • SCHLECHT UND COLLEGEN  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

# Steuerliche Neuausrichtung privates Immobilienvermögen

Einbringung im Privatbesitz gehaltene Immobilien in eine GmbH

# Inhaltsverzeichnis

---

- I. Ausgangssituation
  - II. Steuerliche Rahmenbedingungen
  - III. Ertragsteuerlicher Gestaltungsvorschlag
  - IV. Schenkungsteuerlicher Gestaltungsvorschlag
  - V. Würdigung des Gestaltungsvorschlags
- Disclaimer

# I. Ausgangssituation

---

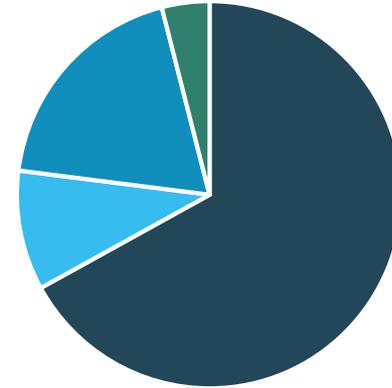


- Im Privatbesitz befindliche vermietete Immobilien unterliegen aktuell einer **hohen Besteuerung**, da die Immobilien nur noch ein **geringes Abschreibungsvolumen** haben und **keine Fremdfinanzierung mehr** besteht.
- **Marktpreise** für Immobilien haben in Deutschland ein **Allzeithoch erreicht**.
- **Zinsen** für Immobilienkredite befinden sich aktuell auf **sehr niedrigem Niveau**.
- Aufgrund der einerseits stark gestiegenen Immobilienpreise in den letzten Jahren und andererseits den im Vergleich dazu deutlich niedrigeren Anschaffungs- und Herstellungskosten ist das **aktuelle steuerliche Abschreibungsvolumen deutlich niedriger** als für den Fall, dass die Immobilien zu aktuellen Marktkonditionen neu erworben werden würden.
- ▶ **Hohe steuerliche Bemessungsgrundlage** und entsprechend **hohe Steuerbelastung** aus der Vermietung der Immobilien.

# I. Ausgangssituation

- Ein **hoher Anteil** des Privatvermögens ist aktuell in **Immobilienvermögen** gebunden.
- Aufgrund der demographischen Struktur kommt es zu einer hohen **Umschichtung von Privatvermögen** zwischen den Generationen.
- Ein Erbfall löst aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Immobilienpreise eine **hohe Erbschaftsteuer** aus.
- Aufgrund der Bindung des Vermögens in (illiquiden) Immobilien, droht eine **beträchtliche Liquiditätsbelastung**.
- Aufgrund des anhaltenden niedrigen Zinsniveaus **steigen** stetig die **Preise für Realinvestitionen** an (Immobilien, Unternehmen, Wertpapiere).
- Bei einer **professionellen Depotverwaltung** konnten in den letzten Jahren Renditen erzielt werden, die deutlich über dem Zinsniveau für Immobilienkredite liegen (positive Arbitrage).

## Privatvermögen



- Immobilienvermögen
- Sachvermögen
- Finanzvermögen
- Sonstiges Vermögen

# II. Steuerliche Rahmenbedingungen

## Ertragsteuerbelastung

- Vermietete Immobilien, die **seit mehr als 10 Jahren im steuerlichen Privatvermögen** gehalten werden, können gemäß § 23 Absatz 1 Nummer 1 Einkommensteuergesetz **steuerfrei verkauft** werden. Dabei werden Vorbesitzzeiten des Rechtsvorgängers (Erblasser, Schenker) dem Rechtsnachfolger (Erbe, Beschenker) angerechnet.
- Die **Überschüsse aus der Vermietungstätigkeit** unterliegen der **tariflichen Einkommensteuer** mit einem Spitzensteuersatz von bis zu 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag.
- **Zinsen** aus der Kreditaufnahme zur Finanzierung von Immobilienkäufen können als steuerliche Werbungskosten bzw. **Betriebsausgaben** abgezogen werden,
- Immobilien sind im steuerlichen **Betriebsvermögen der GmbH: Körperschaftsteuer von 15 %** zuzüglich Solidaritätszuschlag. Der Anfall von **Gewerbsteuer entfällt** gemäß § 9 Nummer 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz, sofern die GmbH neben dem eigenen Immobilienvermögen nur noch eigenes Kapitalvermögen verwaltet.
- Bei einer GmbH liegt der Steuersatz in der Spitze um  $(45-15)*1,055 = 31,65$  Prozentpunkte unter der Besteuerung im Privatvermögen.
- Die **Erträge aus Kapitalvermögen** werden aktuell mit 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag besteuert.

# II. Steuerliche Rahmenbedingungen

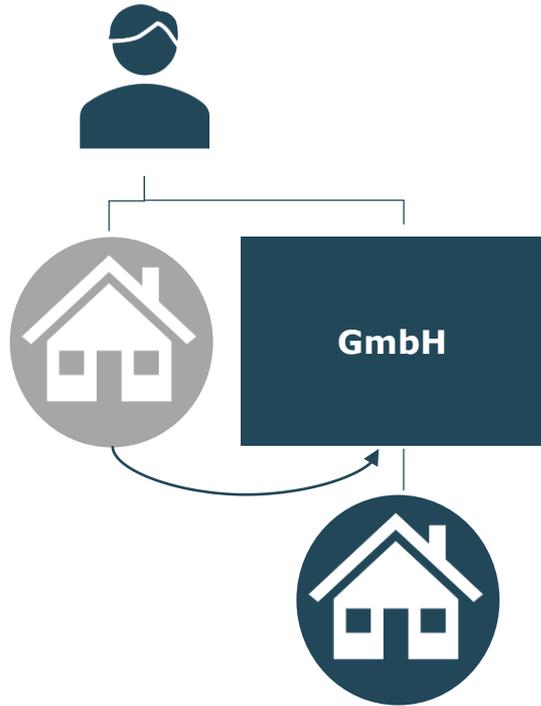
## Grunderwerbsteuerbelastung

- Bei einem Verkauf der Immobilien an eine GmbH **fällt einmalig Grunderwerbsteuer an.**

## Erbschaftsteuerbelastung

- Im Erbfall werden vermietete Immobilien im steuerlichen Privatvermögen annähernd auf Basis des aktuellen **Marktwertes versteuert.** Für Wohnimmobilien wird ein Bewertungsabschlag von 10 % auf die Immobilienwerte gewährt.
- Bei Schenkungen von **Immobilienvermögen über GmbH-Anteile** an einer immobilienverwaltenden GmbH mindern die Schulden der GmbH und ein Vorbehaltsnießbrauch zugunsten des Schenkers die schenkungsteuerliche Bemessungsgrundlage.

# III. Ertragsteuerlicher Gestaltungsvorschlag



## Gestaltungsvorschlag

Vermietete Immobilien, die seit mehr als 10 Jahren im steuerlichen Privatvermögen gehalten werden, werden ohne Anfall von Einkommensteuer an eine vermögensverwaltende GmbH verkauft, die dem Eigentümer der Immobilien zu 100 % gehört.

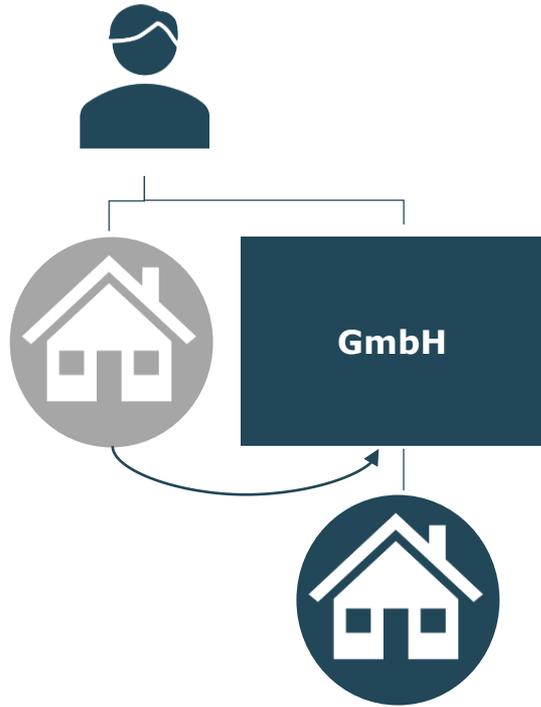
Die GmbH finanziert den Kaufpreis für die Immobilien durch Kreditaufnahmen.

## Steuerliche Implikationen

Die GmbH führt die Vermietungstätigkeit fort und

- versteuert die laufenden Vermietungsgewinne mit aktuell nur 15,825 % - deutliche jährliche Steuerersparnis im Vergleich zur Besteuerung auf der privaten Einkommensteuerebene in der Spitze bis zu 47,48 %,
- **Gewerbesteuerbefreiung**, sofern die Gesellschaft neben dem eigenen Immobilienvermögen nur noch eigenes Kapitalvermögen verwaltet,
- **schreibt die Gebäudeanteile** auf Basis der marktüblichen Kaufpreise **mit höheren Beträgen ab** als bisher der Eigentümer in seinem Privatvermögen,
- die **Zinsen** aus der Kreditaufnahme sind als Betriebsausgaben **steuerlich abzugsfähig**,

# III. Ertragsteuerlicher Gestaltungsvorschlag

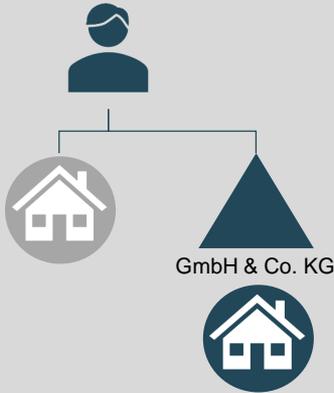


## Steuerliche Implikationen (cont´d)

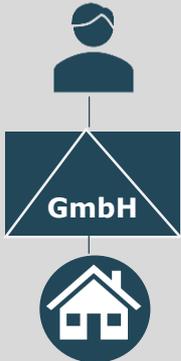
- Künftige Wertsteigerungen der Immobilien bei einem Verkauf durch die Gesellschaft sind steuerpflichtig.
- Sofern jedoch eine Reinvestition in neue Immobilien erfolgt, kann bei einem Verkauf nach frühestens 6 Jahren nach dem Erwerb ggf. eine steuerfreie Rücklage gemäß § 6b Einkommensteuergesetz gebildet werden.
- Um den positive Steuereffekt nachhaltig zu realisieren, sollte die GmbH keine jährlichen Ausschüttungen an die Gesellschafter unter Anfall von Abgeltungssteuer in Höhe von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe der laufenden Gewinn leisten.
- Die GmbH sollte zur nachhaltigen Vermögensallokation eingesetzt werden. Die künftige Liquidität zur Deckung der privaten Lebensbedürfnisse sollte über die aus dem Veräußerungserlös der Immobilien realisierten privaten Geldmittel nachhaltig bestritten werden.
- Die Steuerersparnisse bei der Gesellschaft können zur Tilgung der Bankkredite bzw. für Neuanlagen in Immobilien-und/oder Kapitalvermögen eingesetzt werden.

# III. Ertragsteuerlicher Gestaltungsvorschlag

## 1. Schritt



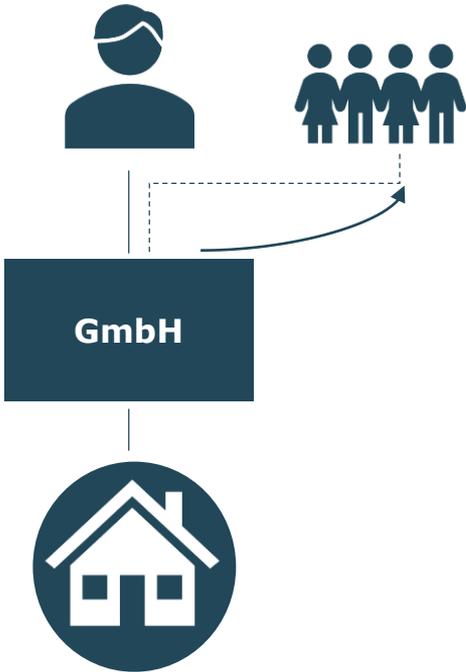
## 2. Schritt



## Grunderwerbsteuerliche Überlegungen

- Auf den Verkauf der Immobilien an die GmbH fällt einmalig Grunderwerbsteuer an.
- Über die laufende Ertragsteuerersparnis bei der GmbH aus dem deutlich niedrigeren Steuersatz und der Steuerersparnis aus erhöhten Abschreibungen amortisiert sich die Grunderwerbsteuer innerhalb weniger Jahre.
- Wenn der Anfall der **Grunderwerbsteuer vermieden werden soll**, dann bietet sich nachfolgende Gestaltung an:
  - In einem 1. Schritt werden die Immobilien ohne Anfall von Einkommen- und Grunderwerbsteuer an eine GmbH & Co. KG verkauft, deren alleiniger Kommanditist der Eigentümer der Immobilien ist.
  - Gemäß § 5 Absatz 3 Grunderwerbsteuergesetz in der aktuell gültigen Fassung kann nach Ablauf von 5 Jahren in einem 2. Schritt die GmbH & Co. KG in eine GmbH formwechselnd umgewandelt werden ohne Anfall von Grunderwerbsteuer (beachte: Der aktuelle Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Reform der Grunderwerbsteuer vom 29.07.2019 sieht eine Verlängerung auf 10 Jahre vor).

# IV. Schenkungsteuerlicher Gestaltungsvorschlag



## Gestaltungsvorschlag

Nach dem Verkauf der Immobilien an die GmbH überträgt der Eigentümer als 100 %iger Gesellschafter der GmbH unentgeltlich GmbH-Anteile an seine Erben im Rahmen einer **vorweggenommenen Erbfolge**.

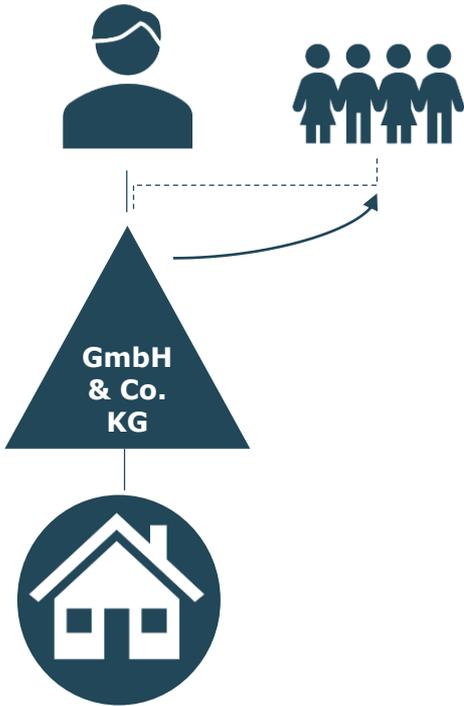
## Steuerliche Implikationen

- Der schenkungsteuerliche Wert der übertragenen GmbH-Anteile ermittelt sich aus den Immobilienwerten abzüglich der Bankschulden, die die GmbH aus dem Erwerb der Immobilien aufgenommen hat.
- Aufgrund der Gestaltung ergibt sich die steuerlichen Konsequenz, dass **weniger Schenkungsteuer anfällt** als im Erbfall aus dem unverschuldeten Privatvermögen.
- Die Höhe der Schenkungsteuer kann zusätzlich dadurch gemindert werden, dass der Schenker die **GmbH-Anteile unter Vorbehaltsnießbrauch überträgt** für eine festzulegende Zeit nach der Schenkung (bis zu lebenslang).
- Die **Nießbrauchslast mindert** zusätzlich den **schenkungsteuerlichen Wert** der übertragenen GmbH-Anteile.

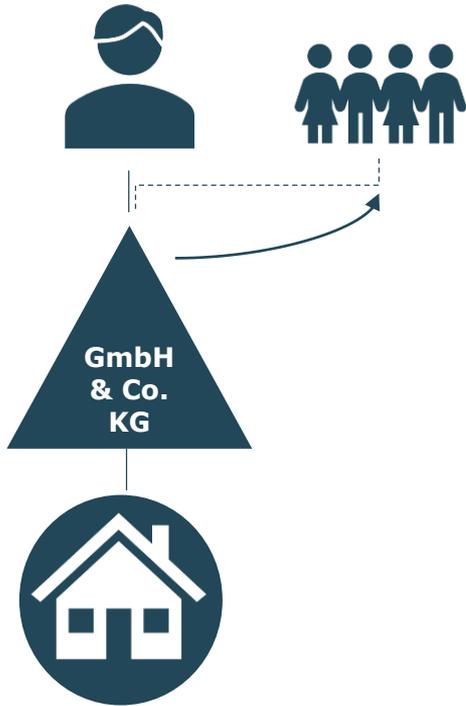
# IV. Schenkungsteuerlicher Gestaltungsvorschlag

## Steuerliche Implikationen

- **Künftige Wertsteigerungen** der Immobilien unterliegen anteilig in Höhe der übertragenen GmbH-Anteile nicht mehr einer Schenkungs-/Erbchaftsteuer, da die Schenkungs- bzw. Erbschaftsteuer eine Stichtagsbesteuerung auf Basis der Verhältnisse im Zeitpunkt der Schenkung bzw. des Erbfalls vorsieht.
- Durch entsprechende gesellschaftsrechtliche Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags vor Schenkung von GmbH-Anteilen kann der **bisherige Eigentümer** - sofern gewünscht - **sicherstellen**, dass er nach seinen Vorstellungen künftig **weiterhin das “Sagen”** für die Immobilienverwaltung **behält** und somit nicht in seinem Handeln und Tun eingeschränkt wird.
- Aus den künftigen Steuerersparnissen und der positive Arbitrage aus höherer Anlagerendite im Vergleich zu den Darlehenszinsen **bauen sich künftig neue zusätzliche Finanzmittel im Privatvermögen auf**, die zur Deckung einer Erbschaftsteuer auf die neuen Geldmittel aus dem Veräußerungserlös der Immobilien zur Verfügung stehen.



# V. Würdigung des Gestaltungsvorschlags



- Frühzeitige Umgestaltung des im Privatvermögen befindlichen Immobilienvermögens für Zwecke der **Optimierung der aktuellen ertragsteuerlichen und drohenden erbschaftsteuerlichen Belastung**.
- Realisierung **steuerfreier Veräußerungsgewinn** bei 10jähriger Zugehörigkeit der an die GmbH übertragenen Immobilien zum Privatvermögens des Übertragenden.
- **Vermögensinhaber und Schenker** kann trotz eigentumsrechtlicher Übertragung des Immobilienvermögens sowie subsequent von Kommanditanteilen durch gesellschaftsvertragliche Ausgestaltung **weiterhin das “Sagen” bewahren**.
- Frühzeitige **Nutzung der erbschaftsteuerlichen Freibeträge** und somit mehrfacher Nutzung unter Berücksichtigung der 10-Jahresfrist bei sukzessiver Übertragung der Kommanditanteile.
- **Optimierung der Gesamt-Ertragsteuerbelastung** aufgrund günstigerer Ertragsteuersätze der GmbH ggü. der einkommensteuerlichen Belastung.

**An Ihrer Seite.**  
Vorausschauend.  
Lösungsorientiert.  
Antizipierend.  
**Beratend.**

- Schlecht und Partner I  
Boorberg Schlecht und Kollegen -

# Ihre Ansprechpartner

---



**Dr. Benjamin Brucker**

Steuerberater  
Berater für das Gesundheitswesen (DStV e.V.)

---

Partner

T: +49 (0)711 4005 40 20  
F: +49 (0)711 4005 40 99

E: [b.brucker@schlecht-partner.de](mailto:b.brucker@schlecht-partner.de)  
E: [b.brucker@boorberg-schlecht.de](mailto:b.brucker@boorberg-schlecht.de)

[www.schlecht-partner.de](http://www.schlecht-partner.de)



**Dr. Benjamin S. Cortez, LL.M.**

Steuerberater  
Master of Laws in Corporate Restructuring

---

Partner

T: +49 (0)711 4005 40 30  
F: +49 (0)711 4005 40 99

E: [b.cortez@schlecht-partner.de](mailto:b.cortez@schlecht-partner.de)  
E: [b.cortez@boorberg-schlecht.de](mailto:b.cortez@boorberg-schlecht.de)

[www.schlecht-partner.de](http://www.schlecht-partner.de)

# Ihr Weg zu uns

---



## Schlecht und Partner München

T: +49 (0)89 24 29 16 – 0  
F: +49 (0)89 24 29 16 - 99

Wirtschaftsprüfer Steuerberater  
Barer Str. 7  
80333 München

E: [info@schlecht-partner.de](mailto:info@schlecht-partner.de)

Im Herzen der bayrischen Landeshauptstadt haben wir unseren Sitz in der Barer Str. 7, 80333 München. Unser Büro liegt im Zentrum Münchens zwischen dem Karlsplatz (Stachus) und dem Karolinenplatz.

Von München aus beraten wir bundesweit Unternehmer, Unternehmen und Privatpersonen in allen betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Belangen und prüfen mittelständische Unternehmen zu den unterschiedlichsten Anlässen.



## Schlecht und Partner Stuttgart

T: +49 (0)711 4005 40 0  
F: +49 (0)711 4005 40 99

Wirtschaftsprüfer Steuerberater  
Mailänder Platz 25  
70173 Stuttgart

E: [info@schlecht-partner.de](mailto:info@schlecht-partner.de)

Sie finden uns im Zentrum Stuttgarts am Mailänder Platz 25, 70173 Stuttgart.

Vom Zentrum Stuttgarts betreuen wir mittelständische Unternehmen, Unternehmer und Privatpersonen ganzheitlich in Fragen der Betriebswirtschaft, der Finanzierung wie auch in steuerlichen Fragestellungen.

Unsere von Stuttgart aus betreute Mandantschaft ist im ganzen Bundesgebiet ansässig. Auch betreuen wir ausländische Mandanten, mit Investitionen in Deutschland.

# Ihr Weg zu uns

---



## **Boorberg - Schlecht und Collegen**

Wirtschaftsprüfer Steuerberater  
Mailänder Platz 25  
70173 Stuttgart

T: +49 (0)711 4005 40 0

F: +49 (0)711 4005 40 99

E: [info@schlecht-partner.de](mailto:info@schlecht-partner.de)

Sie finden uns im Zentrum Stuttgarts am Mailänder Platz 25, 70173 Stuttgart.

Vom Zentrum Stuttgarts betreuen wir mittelständische Unternehmen, Unternehmer und Privatpersonen ganzheitlich in Fragen der Betriebswirtschaft, der Finanzierung wie auch in steuerlichen Fragestellungen.

Unsere von Stuttgart aus betreute Mandantschaft ist im ganzen Bundesgebiet ansässig. Auch betreuen wir ausländische Mandanten, mit Investitionen in Deutschland.

# Disclaimer

---

Diese Präsentation beruht auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt des Datums dieser Präsentation und gibt unsere Interpretation der relevanten gesetzlichen Bestimmungen und die hierzu ergangene Rechtsprechung wieder.

Im Zeitablauf treten Änderungen bei Gesetzen, der Interpretation von Rechtsquellen sowie in der Rechtsprechung ein. Derartige Änderungen können eine Fortschreibung dieser Präsentation erforderlich machen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir ohne gesonderten Auftrag nicht verpflichtet sind, diese Präsentation aufgrund einer Änderung der zugrunde liegenden Fakten bzw. Annahmen oder Änderungen in der Gesetzgebung oder Rechtsprechung zu überprüfen und gegebenenfalls fortzuschreiben.

Diese Präsentation wurde ausschließlich für unseren Mandanten erstellt. Sie ist nicht dazu bestimmt, Dritten als Entscheidungsgrundlage zu dienen. Dritten gegenüber übernehmen wir keinerlei Verpflichtungen, Verantwortung oder Sorgfaltspflichten (keine Dritthaftung), es sei denn, wir haben einem Dritten gegenüber im Vorhinein schriftlich etwas Abweichendes bestätigt.