



Die grundbesitzende GmbH/ Holding zur Steueroptimierung

Ihre Referenten:



Dipl.-Jur.
Tomas Boennecken
Fachanwalt für
Steuerrecht



Dipl. -Finanzwirtin(FH)
Marion Hanke
Rechtsanwältin



Dipl.-Kaufmann
Dirk Klinkenberg
Steuerberater

Fachberater für
Vermögensgestaltung (DVVS
e.V.).

Herzlich Willkommen:

Das Webinar startet pünktlich um 15:00 Uhr!

Sie haben alles „abgestellt“, was Sie ablenken könnte 😊

Ihr Mikrofon ist stumm geschaltet. Sie können Fragen über die Chatfunktion stellen. Wir werden uns bemühen, diese am Ende des Webinars zu beantworten.

Agenda



Teil I: Vorab- Überlegungen

- Gestaltungsidee
- Abwägung

Teil II: Umsetzung/Praxis

- Wege in GmbH – PV vs. BV
- Praxisfall

Teil III: Ergänzung- Holding?

- Holding- Wozu?
- Vor- und Nachteile

Teil IV: Planungsrechnung

- Der Musterfall
- Der Vergleich
- Risikoszenarien

Teil I: Vorab- Überlegungen



1. Gestaltungsidee
2. Abwägung

I/1. Gestaltungsidee



I/2. Abwägung



Sache	Privatvermögen	GmbH
Ertrag	100 GE	100 GE
Steuer auf Betriebsebene	0%	15%
Ergebnis Betriebsebene	100%	85%
Steuer auf Gesellschafter/ Eigentümerebene (Est/ Ausschüttungsbelastung TEK)	45%	22,95%
Netto	55%	62,05%
Vorteil effektiv (plus Liqui- Vorteil bei Thesaurierung auf Betriebsebene in Höhe von 30%)		7,05%

I/2. Abwägung



Pro

**nur 15% KSt bei Thesaurierung
(bei Ausschüttung reduziert sich Steuervorteil auf
ca. 7,05%)**

**schnellere Tilgung
(aus 85% nach Steuerertrag)**

**AfA- Step- up beim Weg in die GmbH
(optional)**

Share Deals möglich

**ErbSt- Unternehmensnachfolge ab 300
Wohneinheiten § 13b IV Nr. 1 S. 2 Bst. d ErbStG**

**Fremd- GF
(Alternative: PersGes statt Bruchteilsgemeinschaft)**

Contra

Gewinne nur nach Ausschüttung konsumierbar

**dauerhafte Steuerverstrickung/Objekt-
wertsteigerung/keine 10- Jahresfrist
(AfA- Step-up auch anders erreichbar)**

**Kein § 13d ErbStG (10%- Abschlag Wohn-Immo)
[Alternative: Kst- optierende PersGes]**

**Auflösung der Struktur nur mit steuerlichen Folgen
möglich**

Verwaltungsaufwand (Steuerberatung)

Öffentlichkeit

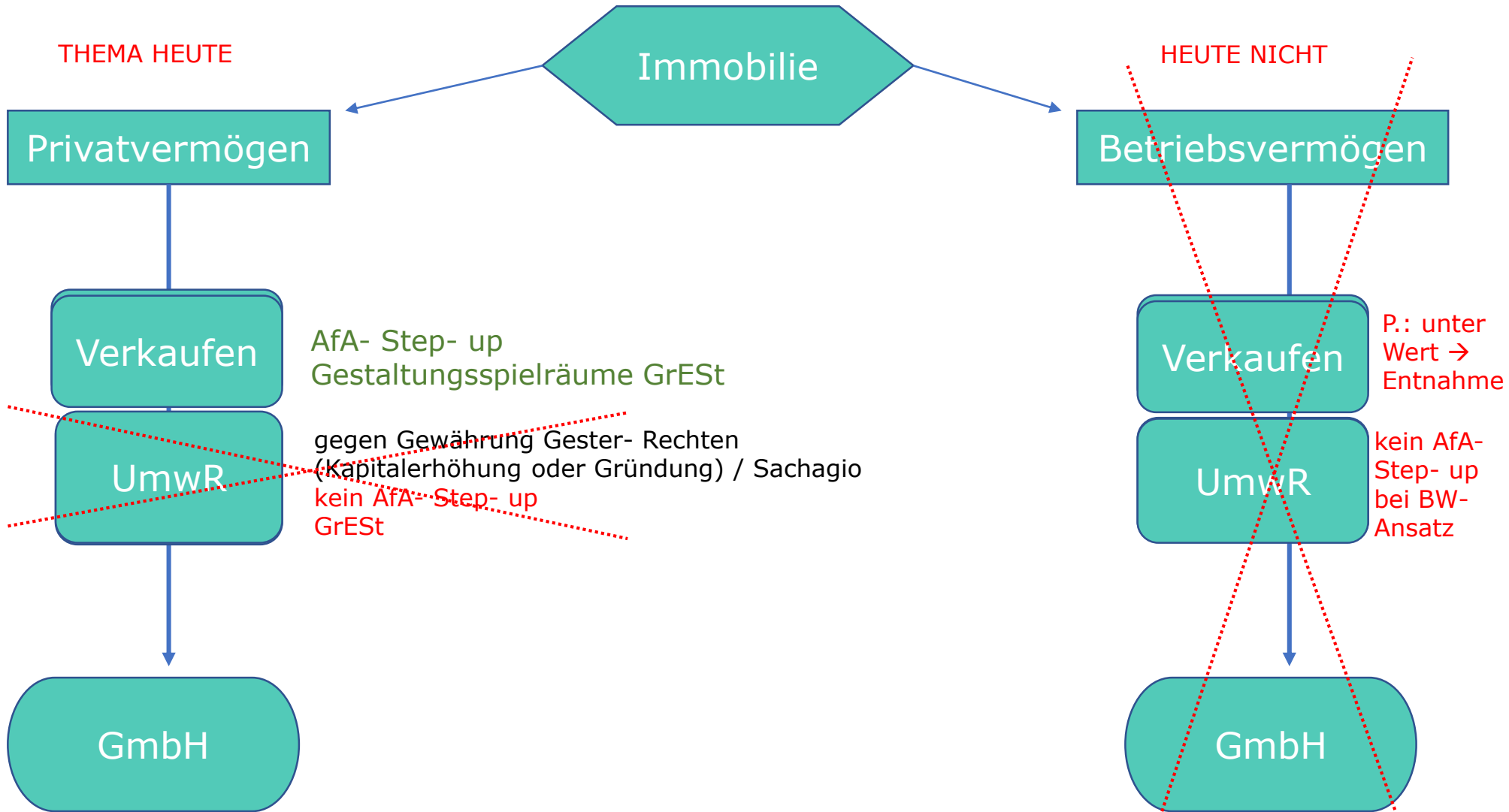
**GrESt, wenn auch gering
(und Sperrfristen)**

Teil II: Umsetzung/Praxis



1. Wege in GmbH – PV vs. BV
2. Praxisfall

II/1. Weg in GmbH – PV vs BV



II/1. Weg in GmbH – für PV




Der Weg in Schritten

Jahr 1	<ol style="list-style-type: none">1. Verkauf zu 10% des Wertes2. Bilanz: AV mit 100% des Wertes (90% Einlagekonto) (Step-Up)3. KStE mit Erklärung §§ 27 KStG
Jahr 2	<ol style="list-style-type: none">1. Bescheid „Feststellungen §§ 27 KStG“ erhalten2. Ausschütten & Vorabausschütten („bevor es teuer wird“) ggf. in Kombination mit Refinanzierung <p>Danach: langfristig thesaurieren</p>

II/2. Praxisfall



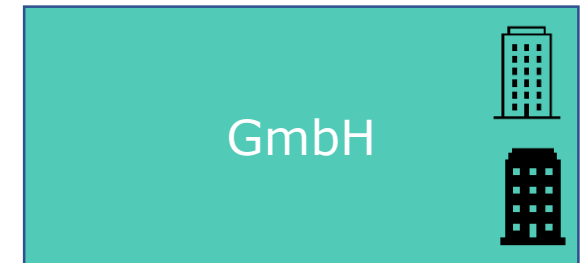
- Berufliches Einkommen: 840.0000 €
- zVE: 760.000 €
- unterstellter Steuersatz von 45%
- GrEStG (Hessen) 6%

	 denkmalgeschützt	
Anschaffung	01.10.2010	01.01.2011
GruBo	284.670 €	122.799 €
Gebäude	1.055.818 €	987.847 €
BW Gebäude	359.279 €	770.521 €
Mietreinerträge	100.000 €	100.000 €
Verkehrswert	3 Mio. €	3 Mio. €

II/2. Praxisfall



- Verkauf der Immobilien an die GmbH
- KP 10% des VW = 600.000 €
- GrEStG beträgt 36.000 €



Berechnung effektiver Vorteil:

Mietreinerträge 200.000 € * 7,05 % (ausgeschüttet)	14.100 €
abzgl. StB- Kosten	4.760 €
effektiver Vorteil (vor GrESt)	9.340 €
GrESt- Einspielzeit	3,85 Jahre

II/2. Praxisfall



Eintragung GmbH ins HR
Kauf der Immobilien für
600.000 € und
Eintragung ins GB

Erstellung KSt- Erk.
mit Anlage KSt 1 F
Zeile 52 (geleistete
Einlagen)

Ausschüttungen:

- 1) regulärer Gewinn
Jan- Juni 23 = 100.000 €
→ Ausschüttung 85.000 €
- 2) steuerfreie Ausschüttung
§ 27 KStG

Nov. 22

Dez. 22

Feb. 23

Juni 23

01. Juli 23

Gründung
GmbH

AV 100% an Bank 10%
Kapital- RL 90%

Feststellungsbescheid
§ 27 KStG +
Bescheinigung § 27 III
KStG
→ als Voraussetzung für
steuerfreie Ausschüttung

Teil III: Ergänzung- Holding?



1. Holding- Wozu?

2. Vor- und Nachteile

III/ 1. Holding- Wozu?



bei mehreren Gesellschaftern

- keine Ausschüttungsinteressenkonflikte
- individuelle Anlagestrategien

Stundungseffekt beim Share Deal

- Stundungseffekt von 1,5%

weitere Punkte:

- Senkung operatives Risiko
- AStG- Optimierung durch GmbH & Co. KG

III/2. Holding - Vorteile



Veräußerungsgewinne

zu 95 % steuerfrei § 8b V KStG
(unabhängig von der
Beteiligungshöhe)

Dividenden

Bei Beteiligung **ab 15%** am **01.01.**

95 % steuerfrei § 8b V KStG
(5% stpfl. x 30% = 1,5% effektiv)

Bei Beteiligung **ab 10%** bis <15%
fällt GewSt an
(dann ca. 16,5% effektiv)

Bei Beteiligung < **10%**

volle KSt und GewSt
(dann ca. 30% effektiv)

Nicht vergessen: Gesellschafter-Ebene § 32d II Nr. 3 EStG

Ansatz von 60% der
ausgeschütteten Dividenden
(x EStSatz 42% = 25,2%)

TEILEINKÜNFTE-VERFAHREN

Abzug der tatsächlichen
Werbungskosten zu 60%

III/2. Holding - Nachteile



Abhängigkeit Mutter- Tochter

Töchter teilen
das Schicksal der
Muttersgesellschaft

Gründungskosten

Errichtung der
GmbH's

laufende Kosten

Kosten für StB
steigen, da
mehrere
Abschlüsse
angefertigt
werden müssen

Fazit: nur unter Voraussetzungen!





Teile I - III geschafft



Teile I- III



Rückfragen gerne an

- boennecken@up-steuerrecht.de oder
- hanke@up-steuerrecht.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Online-Seminar „Die grundbesitzende GmbH / Holding als Steuergestaltungsinstrument“

Ihre Referenten:



Dipl.-Jur.
Tomas Boennecken
Fachanwalt für Steuerrecht



Dipl. -Finanzwirtin(FH)
Marion Hanke
Rechtsanwältin



Dipl.-Kaufmann
Dirk Klinkenberg
Steuerberater

Fachberater für
Vermögensgestaltung (DVVS e.V.).

Teil IV: Planungsrechnung

Der Musterfall	Datengrundlage
Der Vergleich	Nicht nur steuerlich, sondern auch auf der Ebene Vermögen und Liquidität
Risikoszenarien	Was passiert beim Verkauf: Steuerfreier Verkauf aus dem PV versus Asset Deal aus der GmbH heraus

Immobilien GmbH

Unsere Musterdaten

	Immobilien im PV	Verkauf in die GmbH
Immobilie 1 (Denkmal; 13. Jahr)		
Verkehrswert	Euro 3.000.000	Euro 3.000.000
Verkehrswertentwicklung in % p.a.	0,0 %	0,0 %
RBW Gebäude (Altsubstanz)	Euro 359.259	Euro 2.414.400
Abschreibung 2,5 %	Euro 12.497	Euro 60.360
Mietreinertrag nach lfd. Kosten p.a.	Euro 100.000	Euro 100.000
Grunderwerbsteuer		Euro 18.000

Immobilien GmbH

Unsere Musterdaten

	Immobilien im PV	Verkauf in die GmbH
Immobilie 2 (normal; 12. Jahr)		
Verkehrswert	Euro 3.000.000	Euro 3.000.000
Verkehrswertentwicklung in % p.a.	0,0 %	0,0 %
RBW Gebäude	Euro 770.521	Euro 2.414.400
Abschreibung 2,0 %	Euro 19.757	Euro 48.288
Mietreinertrag nach lfd. Kosten p.a.	Euro 100.000	Euro 100.000
Grunderwerbsteuer		Euro 18.000

Immobilien GmbH

Unsere Musterdaten

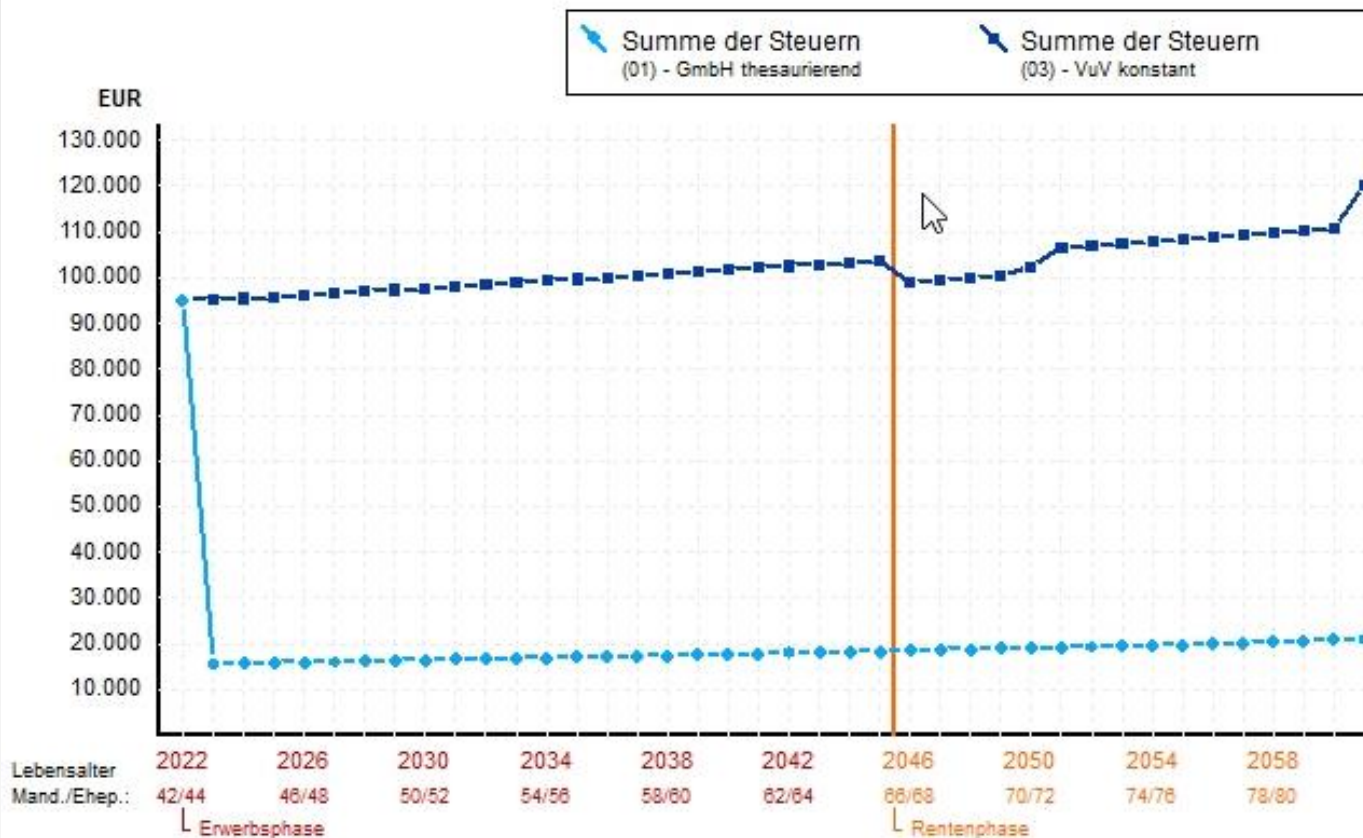
	Immobilien im PV	Verkauf in die GmbH
Gesellschafterdarlehen		
Valuta		Euro 6.036.000
Zinssatz		1,0 %
Rückzahlung über		35 Jahre
Annuität p.a.		Euro 204.468
Zusätzliche StB-Kosten p.a.		Euro 4.760
Zinseinnahmen p.a. (annuitätisch)	Ca. Euro 60.000	

Teil IV: Planungsrechnung

Der Musterfall	Datengrundlage
Der Vergleich	Nicht nur steuerlich, sondern auch auf der Ebene Vermögen und Liquidität
Risikoszenarien	Was passiert beim Verkauf: Steuerfreier Verkauf aus dem PV versus Asset Deal aus der GmbH heraus

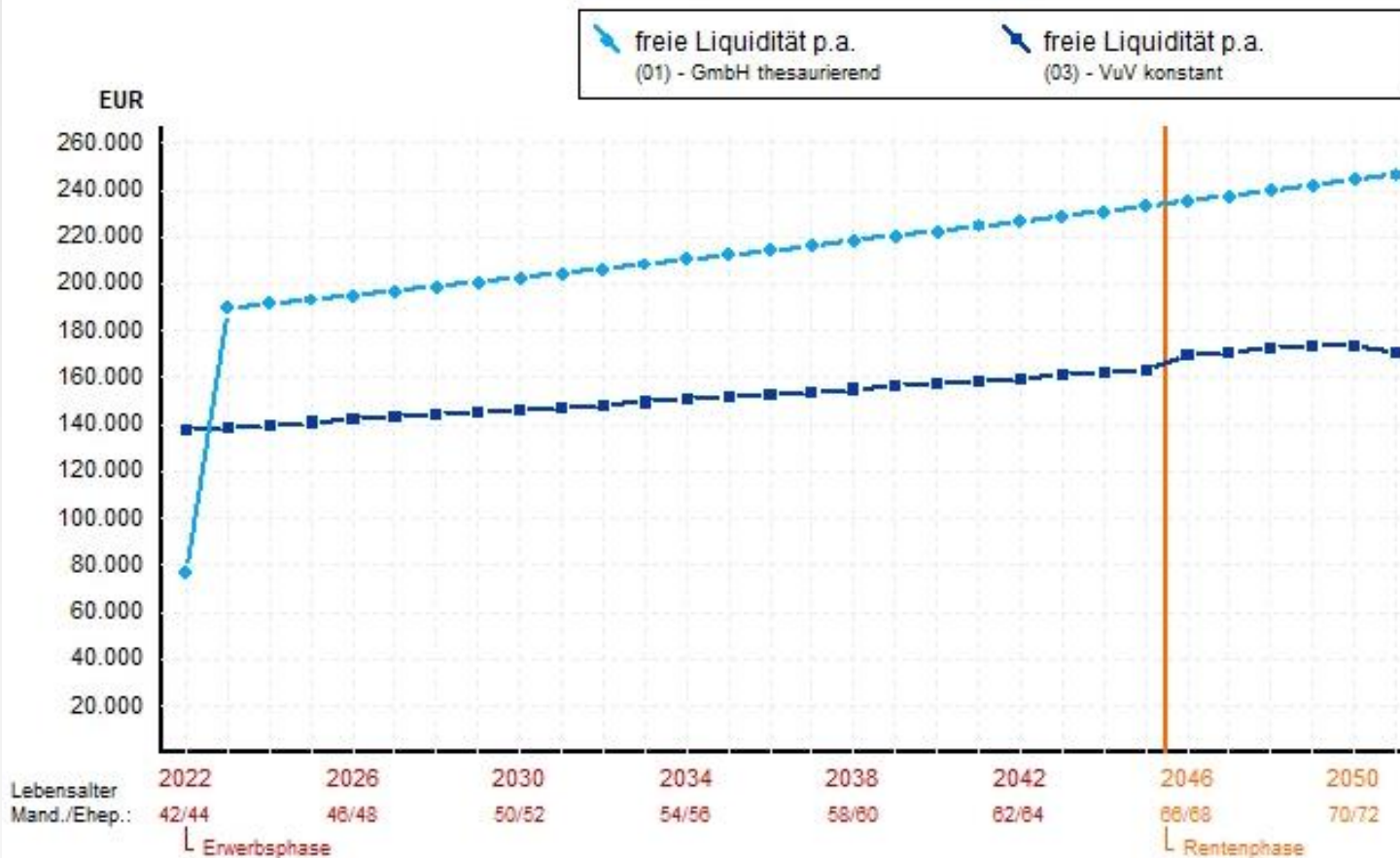
Steuervergleich

Summe der Steuern	2022	2026	2031	2047	2056
GmbH thesaurierend					
Körperschaftsteuer in der GmbH	0	10.096	11.306	13.915	18.352
Einkommensteuer	95.068	15.945	16.553	18.652	19.942
VuV konstant	95.068	96.182	98.085	99.316	108.961
Differenz	0	-70.141	-70.226	-66.749	-70.667



Liquiditätsvergleich p.a.

freie Liquidität	2022	2026	2031	2047	2056
GmbH thesaurierend	76.850	195.292	204.634	237.689	258.614
VuV konstant	137.682	142.147	147.457	171.221	177.153
Differenz	-60.832	53.145	57.177	66.468	81.461



Immobilien GmbH

Liquiditätsvergleich p.a.

	Immobilien im PV	Verkauf in die GmbH
Liquiditätsbindung im Jahr 2022		
Gründerwerbsteuer		Euro 36.000
Kapitalbindung durch Stammkapital GmbH		Euro 25.000
Zusätzliche StB-Kosten		<u>Euro 4.760</u>
Gesamt		Euro 65.760
davon echte Kosten		Euro 40.760

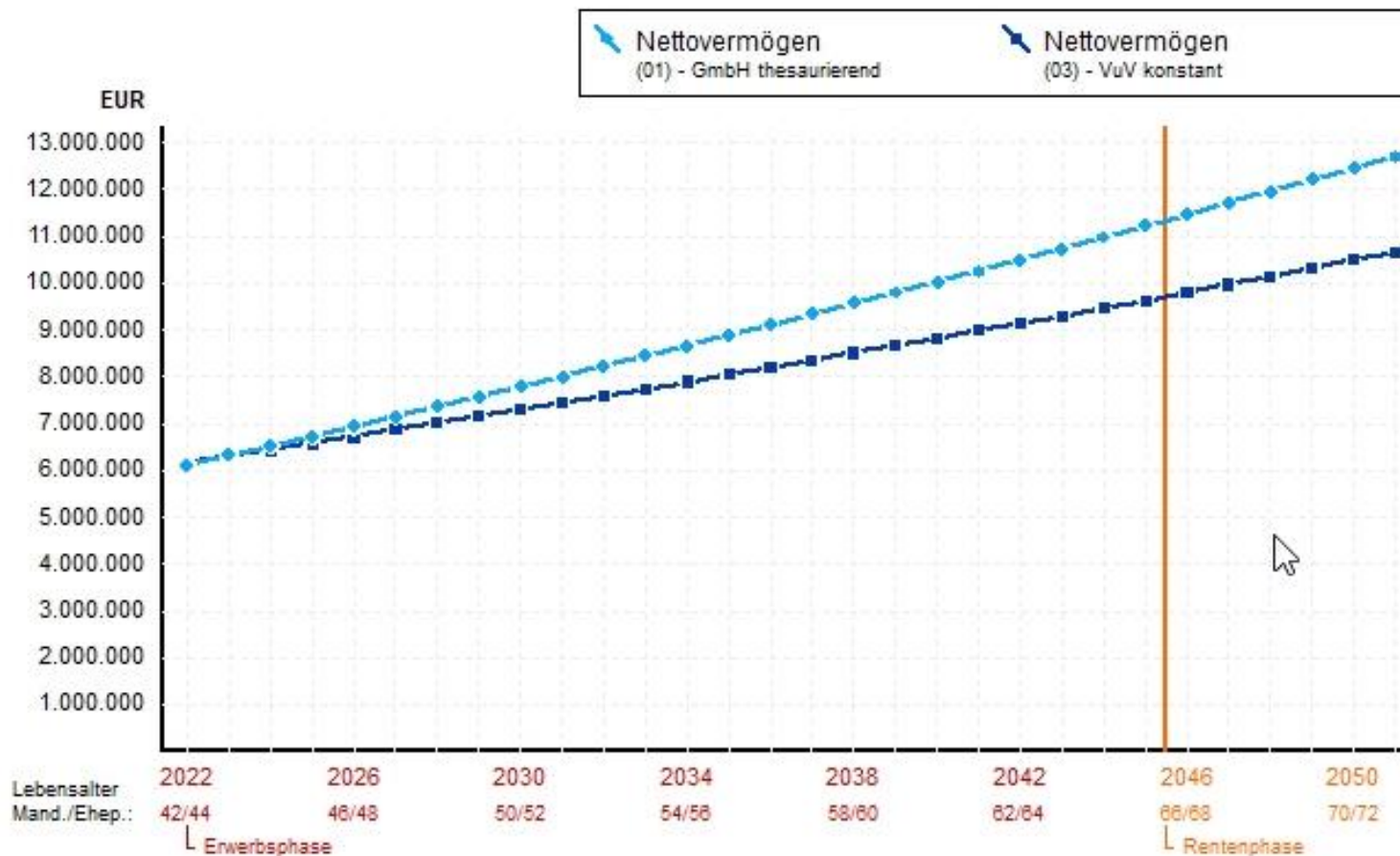
Immobilien GmbH

Liquiditätsvergleich p.a.

	Immobilien im PV	Verkauf in die GmbH
Liquiditätsflüsse ab 2023		
Einkommensteuer	Euro 95.000	Euro 16.000
Körperschaftsteuer		Euro 10.000
Zusätzliche StB-Kosten		Euro 4.760
In der GmbH thesaurierte Liquidität		<u>Euro 13.000</u>
Gesamt	Euro 95.000	Euro 43.760
Vorteil p.a.		Euro 51.240
Mögliche Nettodividende GmbH		Euro 9.570
Vorteil p.a.		Euro 60.810

Vermögensvergleich

	2022	2026	2031	2047	2056
GmbH thesaurierend	6.121.922	6.947.145	8.013.725	11.717.946	14.015.877
VuV konstant	6.162.682	6.725.066	7.451.654	9.974.959	11.538.511
Differenz	-40.760	222.079	562.071	1.742.987	2.477.366



Zwischenergebnis

- a) p.a. können ca. Euro 70.000 Steuern gespart werden
- b) Der mögliche Liquiditätsvorteil ab dem zweiten Jahr beträgt ca. Euro 60.000.
- c) Der Vermögensvergleich = kumulierte Betrachtung zeigt einen möglichen Zuwachs bis zum Renteneintritt in 25 Jahren von ca. Euro 1.700.000

Teil IV: Planungsrechnung

Der Musterfall	Datengrundlage
Der Vergleich	Nicht nur steuerlich, sondern auch auf der Ebene Vermögen und Liquidität
Risikoszenarien	Was passiert beim Verkauf: Steuerfreier Verkauf aus dem PV versus Asset Deal aus der GmbH heraus

Immobilien GmbH

Unser Risikoszenario

	Immobilien im PV	Immo GmbH
Immobilien		
Verkehrswertentwicklung in % p.a.	2,0 %	2,0 %
Verkauf der Immobilien	31.12.2047	31.12.2047
Verkehrswert nach 25 Jahren	Euro 10.040.000	Euro 10.040.000
Stille Reserven seit 2022 ca.	Euro 4.000.000	Euro 4.000.000
Versteuerung	Steuerfrei	Steuerpflichtig Asset Deal

Immobilien GmbH

Unser Risikoszenario

	Immobilien im PV	Immo GmbH
Steuerbelastung		
Veräußerungserlös		Euro 10.000.000
Abgang Restbuchwerte		<u>Euro - 3.319.800</u>
Zu versteuernde stille Reserven		Euro 6.680.200
Laufendes Ergebnis der GmbH		<u>Euro 98.600</u>
Zu versteuern	Euro 0	Euro 6.778.800
Körperschaftsteuer 15 %		Euro 1.072.750

Immobilien GmbH

Unser Risikoszenario

Ausschüttung aus der GmbH	Immobilien im PV	Immo GmbH
Ausschüttungsvolumen		
Veräußerungserlös		Euro 10.000.000
Körperschaftsteuer		Euro - 1.047.300
Tilgung Restschuld Gesellschafterdarlehen		Euro - 1.948.000
Angesammelte Liquidität GmbH		<u>Euro 285.300</u>
Ausschüttungsvolumen		<u>Euro 7.290.000</u>
Ausschüttungsbelastung 26,375 %		Euro 1.922.750
Körperschaftsteuer in der GmbH		<u>Euro 1.072.750</u>
Gesamtsteuerbelastung		Euro 2.995.500

Immobilien GmbH

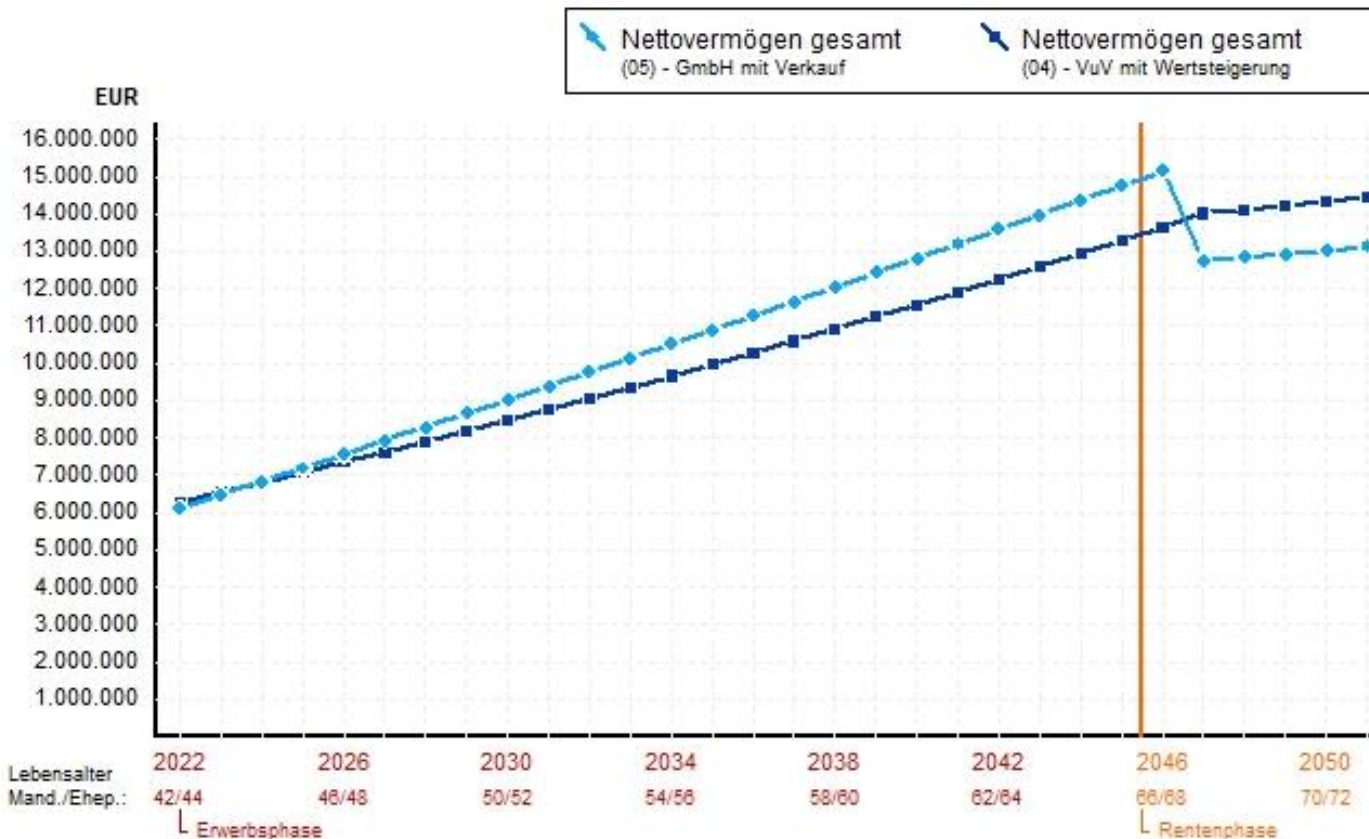
Unser Risikoszenario

	Immo GmbH
Vermögensvorteil nach 25 Jahren	Euro 1.743.000
Zusätzliche Steuerbelastung bei Realisierung der stillen Reserven	<u>Euro - 2.995.500</u>
Nachteil der GmbH-Lösung	Euro 1.252.500

Realisierung des Risikoszenarios

Nettovermögentsentwicklung

	2022	2026	2031	2047	2056
GmbH mit Verkauf	6.121.922	7.562.529	9.398.339	12.743.397	13.617.027
VuV mit Wertsteigerung	6.282.682	7.349.550	8.765.622	14.015.471	14.975.918
Differenz	-160.760	212.979	632.717	-1.272.074	-1.358.891



Kompletter Musterbericht

- **Darstellung der VuV-Immobilienentwicklung**
- **Vergleichsberechnung Grundfall**
- **Darstellung Risikoszenario**

Im Nachgang per PDF an alle Teilnehmer.

**Vergleichsberechnung
VuV im Privatvermögen
zur
Immobilien GmbH**

**für
Thea Immobilien-GmbH
und
Thomas Immobilien-GmbH**

erstellt durch

Martin Mustermann
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer
Musterstr. 1
Musterstadt

www.mustermann.de

Hier könnte
Ihr Logo



Teil IV: Immobilien GmbH berechnen

Rückfragen gerne an dirk.klinkenberg@curator.de

Planungsrechnung

Zusammenfassung	
Voraussetzungen prüfen	Man braucht eine gewisse Dimension an Mietreinerträge, damit die Kosten kompensiert werden.
	Bereits entstandene stille Reserven helfen, um über AfA Step up weitere Steuerersparnisse zu realisieren
Berechnung	Ob sich der Aufwand lohnt, kann und sollte berechnet werden
Risiken	müssen gegenüber dem Mandanten klar benannt werden
Risikoszenarien	können berechnet werden und helfen bei der Beurteilung



21. Praktiker-Workshop für Steuerberater des
DVVS e.V., 30. + 31.05.2022 in Hamburg

Präsenz-Workshop in Hamburg am 30. und 31.05.2022 Thema: Funktionierende Netzwerke

[Anmeldung online über die Homepage des DVVS](#)

21. Praktiker-Workshop für Steuerberater des DVVS e.V., 30. + 31.05.2022 in Hamburg

Montag, 30. Mai 2022	TAG 1
10:00 – 12:00 Uhr	Vorstandssitzung (nur für Vorstandsmitglieder)
12:00 – 13:00 Uhr	Pause
13:00 – 14:00 Uhr	Jahreshauptversammlung (nur für Mitglieder)
14.00 – 14:15 Uhr	Begrüßung
14:15 -15:15 Uhr	Berufsrechts-Revolution ab 1.8.2022 ?! Steuerberater in Kooperationen – mit Finanzdienstleistern, was geht? Berufsrechtliche Chancen – haftungs-/ versicherungsrechtliche Risiken RA Marcus Menke (Kanzlei Römermann)
	Funktionierende Netzwerke – Praxisbeispiele
15:15 – 16:15 Uhr	„20 Jahre Netzwerk Family Offices + neue Kooperation Fintech“ StB Oliver Schultze und Family Office Berlin
16:15 – 16:45 Uhr	Pause
16:45 -18:00 Uhr	Zusammenarbeit StB mit Vermögensmanager CFP Markus Engelmann (ABATUS Vermögensmanagement) und Norman Straeter (PKF WMS Bruns-Coppenrath & Partner mbB)
19:30 Uhr	Abendprogramm/Abendessen

21. Praktiker-Workshop für Steuerberater des DVVS e.V., 30. + 31.05.2022 in Hamburg

Dienstag, 31. Mai 2022	TAG 2
9:00 – 10:00 Uhr	Zusammenarbeit ttp und DZ Privatbank WP/StB /CFP Frank Hansen (ttp) und RA /CFEP Stefan Rückert (DZ Privatbank)
10:00 – 11:00 Uhr	ESTATE PLANNING Interdisziplinär CFP/CFEP Martin Reinholtz (ADS) und Claudia Baier, Fachanwältin für Erbrecht, ADSR Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
11:00 – 11:30 Uhr	Pause
11:30 – 12:30 Uhr	ESTATE PLANNING - ESG PLUS „Worauf die Nachfolgeneration immer mehr Wert legt!“ Christoph Harold Hummel, Privatbank Donner & Reuschel AG, Abteilungsleiter Private Banking International und Werner Hedrich, GF Globalance Invest
12:30 Uhr	Verabschiedung und Ausblick auf Herbstworkshop in Dreieich