



STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE

Ihre Unternehmens-Partner



Wege in die Immobilien
GmbH bei ca. 80-90%
verminderte
Grunderwerbsteuer



NEWS oder Fake- News

Agenda: Wege in die Immobilien GmbH



Teil I: Vorab- Überlegungen

- Gestaltungsidee und Abwägung
- Besonderheiten: erweiterte Grundstückskürzung

Teil II: Umwandlung

- Formwechsel

Teil III: Verkauf an die GmbH

- Weg in Schritten
- Kernpunkte anhand eines Praxisfalls:
 - Kaufpreisgestaltung
 - AfA- Step- Up
 - § 27 KStG

Teil I: Vorab- Überlegungen



1. Gestaltungsidee und Abwägung
2. Besonderheiten: erweiterte Grundstückskürzung

I / 1. Gestaltungsidee



I / 1. 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 / 1. 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)

I / 2. erweiterte Grundstückskürzung



Verkürzter Gesetzestext:

§ 9 GewStG – Kürzungen

Die Summe des Gewinns und der Hinzurechnung wird gekürzt um

Nr. 1: 1,2 % des Einheitswerts des (...) Grundbesitzes, (...)

An Stelle der Kürzung nach Satz 1 tritt auf ANTRAG bei

Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen (...)

die Kürzung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.

I /2. erweiterte Grundstückskürzung



Begünstigt	Neutral	Schädlich
§ 21 III EStG → § 15 EStG	5% Geringfügigkeitsgrenze	Mit- Vermietung beweglicher Wirtschaftsgüter
	§ 20 VIII EStG → §15 EStG	
	Strom, gewerblicher Grundstückshandel durch Errichtung und Veräußerung von Wohnimmobilien, Verwaltung fremder Wohnimmobilien	Originär § 15 EStG

Teil II: Umwandlung



Formwechsel

Teil II: Umwandlung



Formwechsel

GbR
(MoPEG)

OHG

GmbH

- identitätswahrende Umwandlung, keine Vermögensübertragungen
- Formwechsel nicht grunderwerbssteuerbar
- Sperrfristen § 5 III GrEStG: 10 Jahre

Teil III : Verkauf an die GmbH



1. Weg in Schritten

2. Kernpunkte anhand Praxisfall:

- Kaufpreisgestaltung
- AfA- Step- up
- § 27 KStG

Teil III : Verkauf an die GmbH

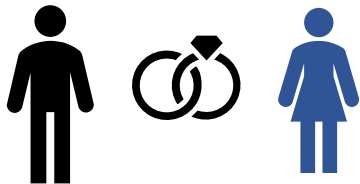


Der Weg in Schritten

Jahr 1	<ol style="list-style-type: none">1. Verkauf zu 10% des Wertes*2. 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>

* BFH Urteil vom 06.12.1989 II R 95/86, BFHE 159, 255, BStBl II 1990,186
BFH Urteil vom 26.02.2003 II B 54/02

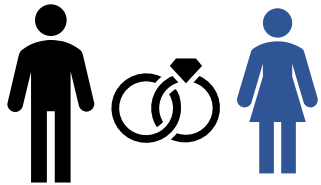
Teil III : Praxisfall



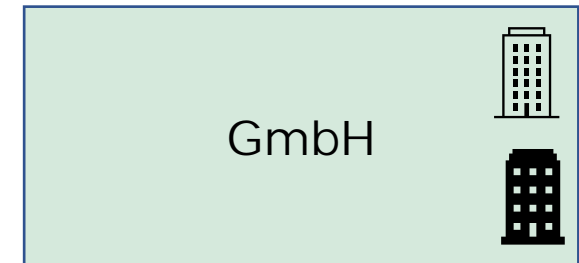
- Berufliches Einkommen: 840.0000 €
- zVE: 760.000 €
- unterstellter Steuersatz von 45%
- GrEStG (Hessen) 6%

	denkmalgeschützt	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. €

Teil III : 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

III / 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 24 = 100.000 €
→ Ausschüttung 85.000 €
- 2) steuerfreie Ausschüttung
§ 27 KStG

Nov. 23

Dez. 23

Feb. 24

Juni 24

01. Juli 24

Gründung
GmbH

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

Feststellungsbescheid
§ 27 KStG +
Bescheinigung § 27 III
KStG

→ als Voraussetzung für
steuerfreie Ausschüttung

III / 2. Praxisfall



(1) Gewinne kosten GELD

(2) Ausschüttung Kapitalrücklage
→ kostenlos



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bei Fragen wenden Sie sich gerne an:



Dipl. -Finanzwirtin(FH)
Marion Hanke
Rechtsanwältin

Hanke@up-steuerrecht.de



Dipl.-Jur.
Tomas Boennecken
Fachanwalt für Steuerrecht

Boennecken@up-steuerrecht.de

Checkliste : Immobilien-GmbH

1. Was ist es für eine Immobilie ?

- ✓ Reine Vermietung von Privatvermögen ?
- ✓ Höhe des AfA- Volumens ? – Step up - ?

Gewerbsteuerliche Kürzung §9 GewStG:

- ✓ Photovoltaik ?
- ✓ Mit Vermietung von beweglichen Gegenständen ?
- ✓ Keine Betriebsaufspaltung ?

2. Planung

- ✓ Immobilie soll dauerhaft in GmbH bleiben ?
- ✓ Kein zeitnaher Verkauf geplant ?
- ✓ Liquide Mittel können langfristig in der GmbH bleiben ? (kein privater Bedarf ?)
- ✓ Lebensplanung? Wegzug ins Ausland geplant? (AStG- Wegzugsbesteuerung!)

3. Nachfolge/ Vermögensplanung

- ✓ Was soll nach dem Tod passieren ? Vorstellung ?
- ✓ Vermögensübertragung zu Lebzeiten ?

(1) Schenkung

(2) Verkauf gegen niedrig verzinsliches Darlehn, welches jederzeit kündbar ist