

**Vortragstätigkeit 2015**

**Immobilien – Steuerliche Aspekte und  
Optimierungsmöglichkeiten**

# Heinrich Steuerberatungsgesellschaft mbH

Referenten:

Dipl.- Kfm.  
**Michael Heinrich**  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

Diplom-Betriebswirtin (DH)  
**Arabella Heinrich**  
Steuerberaterin  
Fachberaterin für den  
Heilberufebereich (IFU/ISM  
gGmbH)

**Heinrich Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Bahnhofstraße 67  
65185 Wiesbaden

# Agenda

- **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**
- Berechnung Immobilieninvestment – Steuerliche Optimierung
- Gewerblicher Grundstückshandel
- Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der GmbH & Co. KG
- Immobilien in der Erbschaftsteuer
- Umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten
- Fazit und Ausblick

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Bestimmende Faktoren - Immobilienmarkt

- Historisch niedriges Zinsniveau
- Dax auf Rekordniveau (Historischer Höchststand über 12.000 Punkte)
- Geldschwemme durch die europäische Zentralbank
- Strafzinsen bei einzelnen Banken auf Bankguthaben (z.B. Skatbank ab EUR 500.000)
- Unsichere Wirtschaftslage - Ukraine, Griechenland, Russland, Naher Osten
- Welche Anlageformen bleiben?

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Entwicklung Goldkurs in EUR – Wohin geht die Reise



# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Entwicklung Dax

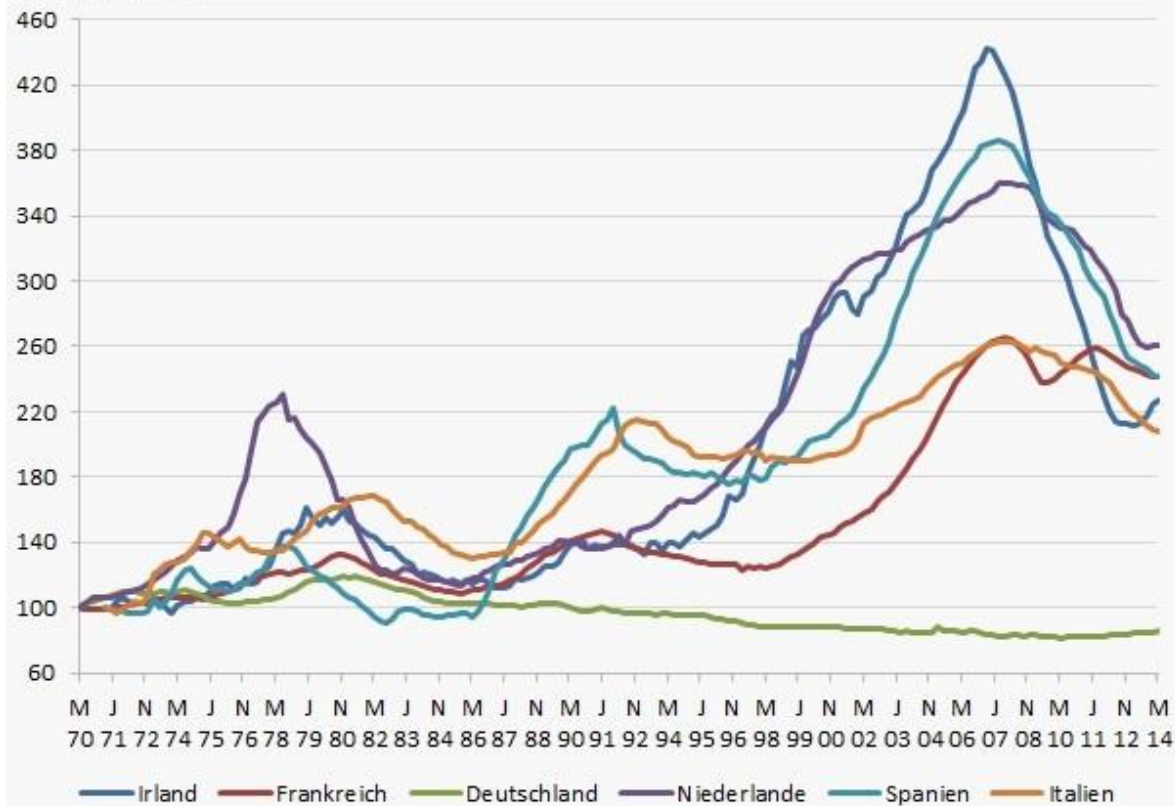


# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Deutschland sind die Preise billig (FAZ.net vom 22. März 2015)

## Reale Hauspreise im Euroraum

Seit 1970 (=100)



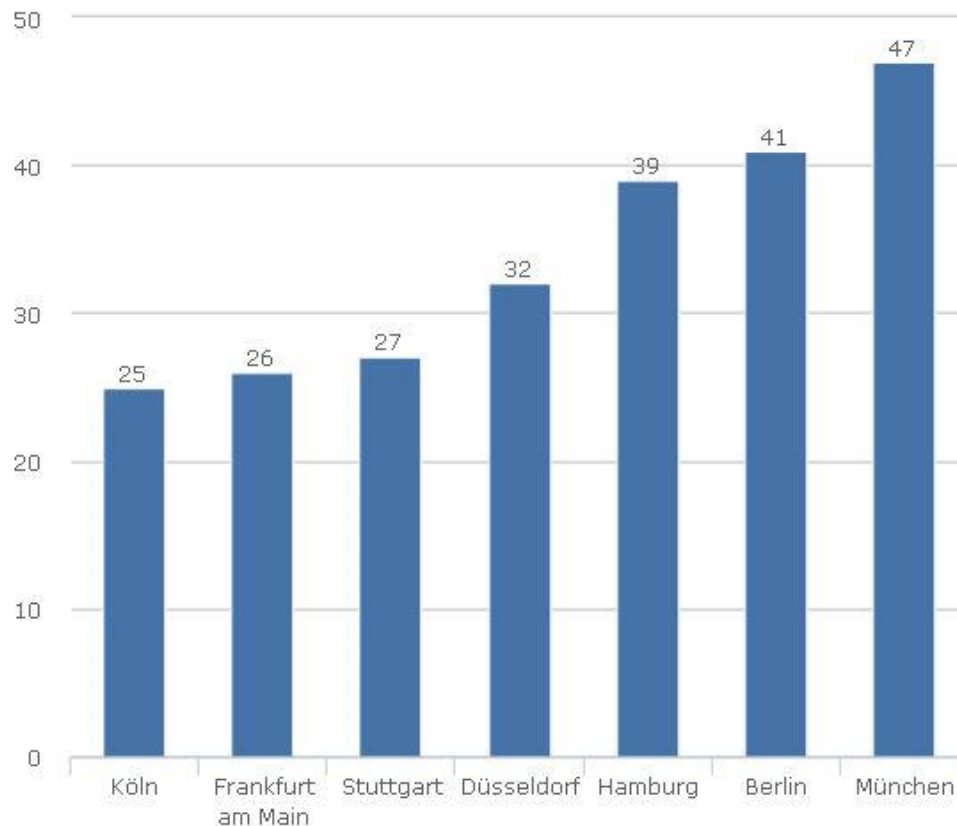
Grafik: FAZ.NET

Quelle: Bank für internationalen Zahlungsausgleich

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Starker Anstieg der Immobilienpreise in Ballungsgebieten

Um so viel Prozent ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen von 2010 bis 2014 gestiegen



Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt; IW Köln



# Agenda

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- **Berechnung Immobilieninvestment – Steuerliche Optimierung**
- Gewerblicher Grundstückshandel
- Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der GmbH & Co. KG
- Immobilien in der Erbschaftsteuer
- Umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten
- Fazit und Ausblick

# Berechnung Immobilieninvestition

Kaufpreisermittlung – Unser Musterinvestment: Mehrfamilienhaus mit 500 qm Wohnfläche

			EUR
Kaufpreis			880.000,00
Kaufnebenkosten			
Notar		1,00%	8.800,00
Gerichtskosten		0,70%	6.160,00
Grunderwerbsteu.		6,00%	52.800,00
Maklercourtage		5,95%	52.360,00
Gesamtkaufpreis			
			1.000.120,00
Kaltmiete pro Jahr			50.000,00
Kaufpreisfaktor			17,60
Kaufpreisrendite			5,7%



# Berechnung Immobilieninvestition

Überschlägige Renditeberechnung ohne Fremdkapital

- Zahlung Gesamtkaufpreis von TEUR 1.000 mit Eigenkapital

Veräußerungspreis (steuerfrei) nach 10 Jahren (Annahme Preissteigerung um 3%)							
Mieteinnahmen		50.000,00		Verkaufspreis		1.144.000,00	
Instandhaltungen (2% p.a. Kaufpreis)	2,00%	17.600,00		Liquidität (nach Steuern über 10 Jahre)		250.208,64	
Liquidität (vor Steuern)		32.400,00		Gesamtergebnis		1.394.208,64	
Abschreibungen (auf 80% Gesamtkaufpreis)	2,00%	16.001,92		Zugewinn Kapital		394.088,64	
Steuerliches Ergebnis		16.398,08		Steigerung EK		39,40%	
Steuereffekt:	45,00%	7.379,14					
Liquidität nach Steuern		25.020,86					

# Berechnung Immobilieninvestition

Überschlägige Renditeberechnung ohne Fremdkapital

- Zahlung Gesamtkaufpreis von TEUR 1.000 mit Eigenkapital

Veräußerungspreis (steuerfrei) nach 10 Jahren (Annahme: keine Preissteigerung)							
Mieteinnahmen		50.000,00		Verkaufspreis		880.000,00	
Instandhaltungen (2% p.a. Kaufpreis)	2,00%	17.600,00		Liquidität (nach Steuern über 10 Jahre)		250.208,64	
Liquidität (vor Steuern)		32.400,00		Gesamtergebnis		1.130.208,64	
Abschreibungen (auf 80% Gesamtkaufpreis)	2,00%	16.001,92		Zugewinn Kapital		130.088,64	
Steuerliches Ergebnis		16.398,08		Steigerung EK		13,01%	
Steuereffekt:	45,00%	7.379,14					
Liquidität nach Steuern		25.020,86					

# Berechnung Immobilieninvestition

Überschlägige Renditeberechnung – Finanzierung Kaufpreis ohne Nebenkosten unter Ausnutzung des Leverage-Effekts

- Zahlung Kaufpreisnebenkosten von TEUR 120 mit Eigenkapital
- Finanzierung Kaufpreis i.H.v. TEUR 880

Veräußerungspreis (steuerfrei) nach 10 Jahren (Annahme Preissteigerung um 3%)							
Mieteinnahmen		50.000,00		Verkaufspreis			1.144.000,00
Instandhaltungen (2% p.a. Kaufpreis)	2,00%	17.600,00		Liquidität (nach Steuern über 10 Jahre)			-86.391,36
Zinsen Fremdkap.	1,50%	13.200,00		Restkredit			-616.000,00
Tilgungen	3,00%	26.400,00		Gesamtergebnis			441.608,64
Liquidität (vor Steuern)		-7.200,00		Zugewinn Kapital			321.488,64
Abschreibungen	2,00%	16.001,92		Steigerung EK			267,64%
Steuerliches Ergebnis		3.198,08					
Steuereffekt:	45,00%	1.439,14					
Liquidität nach Steuern		-8.639,14					

# Berechnung Immobilieninvestition

Überschlägige Renditeberechnung – Finanzierung Kaufpreis ohne Nebenkosten unter Ausnutzung des Leverage-Effekts

- Zahlung Kaufpreisnebenkosten von TEUR 120 mit Eigenkapital
- Finanzierung Kaufpreis i.H.v. TEUR 880

Veräußerungspreis (steuerfrei) nach 10 Jahren (Annahme: keine Preissteigerung)							
Mieteinnahmen		50.000,00		Verkaufspreis		880.000,00	
Instandhaltungen (2% p.a. Kaufpreis)	2,00%	17.600,00		Liquidität (nach Steuern über 10 Jahre)		-86.391,36	
Zinsen Fremdkap.	1,50%	13.200,00		Restkredit		-616.000,00	
Tilgungen	3,00%	26.400,00		Gesamtergebnis		177.608,64	
Liquidität (vor Steuern)		-7.200,00		Zugewinn Kapital		57.488,64	
Abschreibungen	2,00%	16.001,92		Steigerung EK		47,86%	
Steuerliches Ergebnis		3.198,08					
Steuereffekt:	45,00%	1.439,14					
Liquidität nach Steuern		-8.639,14					

# Beispiel Finanzierungsangebot

Zinssätze historisch niedrig

Kaufpreis des Objekts	671.000,00 EUR
Kosten für Umbau und Modernisierung	+ 30.000,00 EUR
Maklerprovision	+ 34.760,00 EUR
Kosten für Notar und Grundbucheintrag	+ 13.420,00 EUR
Grunderwerbsteuer	+ 40.260,00 EUR
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>789.440,00 EUR</b>

## 2. Ihr Finanzierungsbaustein (Details: siehe Folgeseiten)

Darlehen	Darlehensbetrag	Sollzinsbindung	Sollzinssatz	Effektiver Jahreszins (PAngV)
Kreissparkasse Rhein-Hunsrück	789.440,00 EUR	10 Jahre	1,03 %	1,03 %

# Steuerliche Optimierung

Gründerwerbsteuer - Disagio – Anschaffungsnaher Aufwand - Grundsteuererlass

- Höhe der Gründerwerbsteuer variiert je nach Bundesland zwischen 3,5% (z.B. Bayern) und 6,5% (Berlin)
- Bei dem Musterinvestment fallen EUR 52.800 Gründerwerbsteuer an
- Minderung der Gründerwerbsteuer möglich durch Auflistung einzelner Wirtschaftsgüter wie z.B.:
  - Küche
  - Sauna
  - Instandhaltungsrücklage (bei Teileigentum)
  - Mobiliar
- Bei einem Wert der einzelnen Gegenstände von EUR 50.000 können EUR 3.000 an Gründerwerbsteuer gespart werden



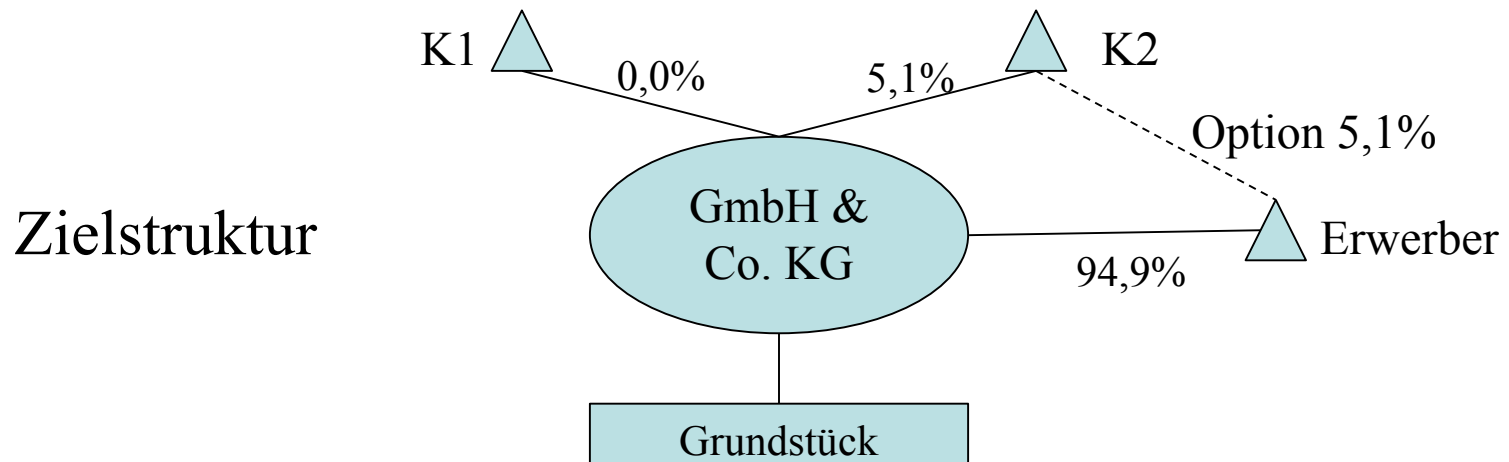
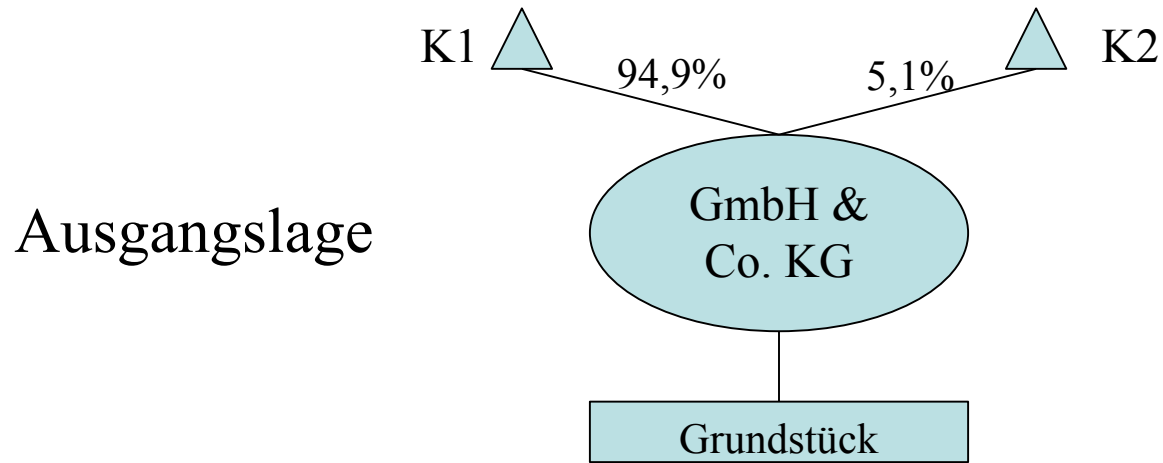
# Vermeidung Grunderwerbsteuer

Sonderthema – Erwerb eines Anteils an einer grundbesitzenden Personengesellschaft

- § 1 Abs. 2a GrEStG: Gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück und ändert sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, daß mindestens 95 vom Hundert der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft.
- Umkehrschluss: Gehen weniger als 95% auf einen neuen Erwerber über, so ist dieser Vorgang nicht Grunderwerbsteuerpflichtig
- Gestaltungsoption: Erwerb eines Anteils und Option auf Erwerb des zweiten Anteils nach dem Ablauf von fünf Jahren
- Vorsicht: Soweit die Option so eindeutig formuliert ist, dass alle Konditionen klar sind und beide Seiten diese Option ausüben können, fällt wiederum Grunderwerbsteuer an

# Vermeidung Grunderwerbsteuer

Sonderthema – Erwerb eines Anteils an einer grundbesitzenden Personengesellschaft



# Steuerliche Optimierung

Gründerwerbsteuer - **Disagio** – Anschaffungsnaher Aufwand - Grundsteuererlass

- Disagio bei Kreditaufnahme zu 100% sofort als vorweggenommene Werbungskosten/Schuldzinsen abzugsfähig
- Kreditaufnahme TEUR 1.050 – Auszahlung TEUR 1.000: Kompensation des Nachteils erfolgt durch niedrigere Zinszahlungen über die Kreditlaufzeit
- Vorteil: Zinsen werden sofort im Jahr 1 nahezu vollständig abgezogen – kann zur Reduktion außerordentlicher Einkünfte verwendet werden
- Problem: Niedriges Zinsniveau führt zu hohen steuerlichen Belastungen
- Steuerliche Anerkennung: 5% Disagio - Laufzeit von fünf Jahren

# Steuerliche Optimierung

Grunderwerbsteuer - Disagio - Anschaffungsnaher Aufwand- Grundsteuererlass

- Erwerb eines sanierungsbedürftigen Gebäudes
- Grundsatz: Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind voll abzugsfähig
- Anschaffungsnahe Herstellungskosten:
  - Innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes
  - Aufwendungen ohne Umsatzsteuer > 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes
- Behandlung wie Anschaffungskosten – Berücksichtigung über die Abschreibung mit 2% p.a.
- D.h. bei Gebäudekosten von TEUR 800 dürfen maximal i.H.v. EUR 120.000 (netto) Sanierungen innerhalb von drei Jahren erfolgen

# Steuerliche Optimierung

Grunderwerbsteuer - Disagio - Anschaffungsnaher Aufwand- Grundsteuererlass

- Sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand oder Herstellungskosten?
- Herstellungskosten bei
  - Vollverschleiß (Gebäude ist nicht nutzbar)
  - Erweiterung (Aufstockung, Anbau und ähnliches)
  - Wesentlicher Verbesserung: Hebung des Standards in drei von vier zentralen Ausstattungsmerkmalen von einfach auf mittel oder mittel auch sehr anspruchsvoll
  - Zentrale Ausstattungsmerkmale: Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie Fenster
- Rechtsfolge: Abzug als Werbungskosten nur in Form der jährlichen Abschreibung

# Steuerliche Optimierung

Gründerwerbsteuer - Disagio - Anschaffungsnaher Aufwand- Grundsteuererlass

- Exkurs: Aufteilung der Anschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude
- Methoden:
  - Schätzung: Häufig verwendet – Grund und Boden 20%, Gebäude 80%
  - Bewertungsgutachten
  - Arbeitshilfe des BMF: Von Finanzämtern angewandt – häufig sehr hoher Anteil Grund und Boden vor allem bei günstigem Kaufpreis und hohem Bodenwert (z.B. in Frankfurt)
  - Festlegung im notariellen Kaufvertrag: Wird akzeptiert soweit die Aufteilung plausibel erscheint
- Hoher Gebäudeanteil vorteilhaft für Bemessung der Abschreibungsgrundlage und des anschaffungsnahen Aufwandes

# Steuerliche Optimierung

Grunderwerbsteuer - Disagio - Anschaffungsnaher Aufwand - **Grundsteuererlass**

- § 33 Grundsteuergesetz: Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung
- Minderung des Rohertrags von bebauten Grundstücken um mehr als 50% ohne Verschulden des Steuerpflichtigen – Bsp.: Strukturschwache Region oder besondere Immobilie
- Erlaß der Grundsteuer um bis zu 50% möglich auf Antrag

# Agenda

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Berechnung Immobilieninvestment – Steuerliche Optimierung
- **Gewerblicher Grundstückshandel**
- Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der GmbH & Co. KG
- Immobilien in der Erbschaftsteuer
- Umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten
- Fazit und Ausblick



# Sonderthemen

## Gewerblicher Grundstückshandel

- Drei-Objekt-Grenze: Erwerb und Veräußerung von drei Objekten innerhalb von fünf Jahren
- Die drei Objekt-Grenze bezieht sich auf einzelne Wohneinheiten: Nicht geteiltes Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen wird wie **ein** Objekt gewertet
- Aber nach WEG geteiltes Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen (je Wohnung mit eigenem Grundbucheintrag) wird als **vier** Objekte gewertet
- Problem: Veräußerungen sind Einkommensteuer- und Gewerbesteuerpflichtig und können auch den weiteren Grundbesitz gewerbesteuerlich infizieren

# Agenda

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Berechnung Immobilieninvestment – Steuerliche Optimierung
- Gewerblicher Grundstückshandel
- **Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der GmbH & Co. KG**
- Immobilien in der Erbschaftsteuer
- Umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten
- Fazit und Ausblick

# Gestaltungsmöglichkeiten GmbH & Co. KG

## Erhöhung Abschreibungspotenzial

- Problem:
  - Ertragsstarke Immobilie mit niedrigen bzw. ohne weitere Abschreibungen (z.B. aus langjährigem Familienbesitz oder hohe Sonderabschreibungen)
  - Immobilien mit hohen Wertsteigerungen nach Ablauf von 10 Jahren

Mieteinnahmen		100.000,00
Instandhaltungen	2,00%	17.600,00
Liquidität (vor Steuern)		82.400,00
Abschreibungen	0,00%	0,00
Steuerliches Ergebnis		82.400,00
Steuereffekt:	45,00%	37.080,00
Liquidität nach Steuern		45.320,00

# Gestaltungsmöglichkeiten GmbH & Co. KG

## Erhöhung Abschreibungspotenzial

- Einbringung zum Verkehrswert TEUR 2.000 in eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG

Mieteinnahmen		100.000,00
Instandhaltungen	2,00%	17.600,00
Liquidität (vor Steuern)		82.400,00
Abschreibungen auf Gebäudewert	2,50%	40.000,00
Steuerliches Ergebnis		42.400,00
Steuereffekt:	45,00%	19.080,00
Liquidität nach Steuern		63.320,00

- Steuervorteil rd. TEUR 18 p.a. für die nächsten 40 Jahre
- **Achtung:** Immobilie ist nun steuerverhaftet, d.h. keine steuerfreie Veräußerung mehr möglich

# Gestaltungsmöglichkeiten GmbH & Co. KG

## Erhöhung Abschreibungspotenzial

- Aber u.U. Kompensation der Steuerverstrickung durch Bildung einer §6b Rücklage bei Veräußerung möglich
- Voraussetzung für die Bildung u.a.:
  - Gewinnermittlung durch Bilanzierung
  - Sechs Jahre Betriebszugehörigkeit
  - Inländische Betriebsstätte
- Übertragung des Gewinns auf eine Immobilie, die im vorangegangenen Wirtschaftsjahr oder den folgenden vier Wirtschaftsjahren angeschafft wurde
- Bei Anschaffung von neuen Immobilien kann eine Gewinnauswirkung und die damit einhergehende Steuerlast auf lange Zeit verschoben werden

# Gestaltungsmöglichkeiten GmbH & Co. KG

## Grundstück im Betriebsvermögen

- Ausgangslage: Kieferorthopädische Praxis nutzt eigene Räumlichkeiten (Ehegattenmodell wurde nicht genutzt)
- Das Grundstück ist notwendiges Betriebsvermögen der Praxis
- Erwerb des Grundstücks vor 20 Jahren für TEUR 300 – stille Reserven TEUR 800
- Praxis soll übertragen werden jedoch ohne den Grundstücksanteil
- Verkauf der Praxis führt zu einer vollen Versteuerung der stillen Reserven des Grundstücks ohne Veräußerung des Grundstücks - Zwangsentnahme aus dem Betriebsvermögen
- Potenzielle Steuerlast von  $TEUR\ 800 \times 45\% = TEUR\ 360$

# Gestaltungsmöglichkeiten GmbH & Co. KG

## Grundstück im Betriebsvermögen

- Lösungsmöglichkeit: Übertragung des Grundstücks zu Buchwerten nach § 6 Abs. 5 EStG in eine GmbH & Co. KG
- Grundstück ist weiterhin Betriebsvermögen
- Trennung zwischen Praxis und Grundvermögen ist erfolgt
- Die Praxis kann unabhängig vom Grundstück veräußert werden - nur der veräußerte Teil wird besteuert

# Gestaltungsmöglichkeiten GmbH & Co. KG

Generationenübergreifende Gestaltung

- Übertragung von KG-Anteilen an Kinder ist möglich
- Gewinnverlagerung auf Kinder zur Ausnutzung der Freibeträge und der Steuerprogression
- Kinder ohne Einflussmöglichkeiten oder Risiko, da nur als Kommanditisten beteiligt
- Ausgestaltung auch als vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft möglich



# Steuerminimierung in der GmbH

## Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

- Eine ertragstarke Immobilie im Privatvermögen wird mit dem Grenzsteuersatz von maximal 45% zzgl. Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag besteuert
- Die Steuerbelastung in der GmbH beträgt:
  - Körperschaftssteuer 15,0%
  - Solidaritätszuschlag 0,825%
  - Gewerbesteuer 14,0%
  - Gesamt 29,825%
- Bei einer rein grundstücksverwaltenden Gesellschaft kann durch die erweiterte Gewerbesteuerkürzung die Gewerbesteuer auf 0% reduziert werden
- Die Besteuerung in der GmbH erfolgt somit nur noch mit 15,825%

# Steuerminimierung in der GmbH

## Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

- Deutlich mehr Mittel bleiben zur Verfügung für eventuelle Neuinvestitionen oder Tilgung der vorhandenen Kredite
- Aber Achtung: Die Immobilien in der GmbH sind wieder steuerverhaftet, d.h. eine steuerfreie Veräußerung ist nach Ablauf von 10 Jahren nicht möglich
- Liquide Mittel aus der GmbH können nur durch eine Gewinnausschüttung dauerhaft aus der GmbH entnommen werden
- Die hieraus entstehende Belastung beträgt mind. 26,375% (Kapitalertragsteuer zzgl. Soli) und führt zu einer Gesamtsteuerbelastung von 38,03% auf den Gewinn der GmbH

# Agenda

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Berechnung Immobilieninvestment – Steuerliche Optimierung
- Gewerblicher Grundstückshandel
- Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der GmbH & Co. KG
- **Umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten**
- Immobilien in der Erbschaftsteuer
- Fazit und Ausblick

# Umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten

Vermietung an umsatzsteuerpflichtige Unternehmer

- Grundsatz: Vermietung ist umsatzsteuerfrei – Vermieter kann Vorsteuer nicht geltend machen
- Bei Vermietung an gewerbliche Mieter, die selbst umsatzsteuerpflichtige Umsätze generieren, **kann** der Vermieter im Mietvertrag zur Umsatzsteuer optieren
- Kurzfristige Vermietung einer Ferienwohnung unter sechs Monate ist grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig
- Verzicht auf die steuerfreie Vermietung ist sinnvoll, wenn überwiegend an vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer vermietet wird

# Umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten

Vermietung an umsatzsteuerpflichtige Unternehmer (Beispiel)

- Vermietung an Steuerberater:

Mieteinnahmen p.a.	40.000,00
USt. 19%	<b>7.600,00</b>
Kosten	<b>20.000,00</b>
Vorsteuer 19%	3.800,00

- Vereinnahmte Umsatzsteuer i.H.v. EUR 7.600 wird an das Finanzamt abgeführt
- Vorsteuer auf Instandhaltungsaufwendungen und alle weitere Kosten i.H.v. EUR 3.800 wird vom Finanzamt erstattet
- Wesentlicher Vorteil vor allem beim Neubau von Immobilien: Vorsteuer auf die gesamten Baukosten kann gezogen werden
- Vorsteuerkorrekturzeitraum bei Nutzungsänderung zehn Jahre

# Agenda

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Berechnung Immobilieninvestment – Steuerliche Optimierung
- Gewerblicher Grundstückshandel
- Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der GmbH & Co. KG
- Umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten
- **Immobilien in der Erbschaftsteuer**
- Fazit und Ausblick

# Immobilien in der Erbschaftsteuer

## Bewertung von Immobilien

- Bewertung der Immobilien nach verschiedenen Verfahren
  - Ertragswertverfahren: Berechnung vorrangig anhand Erträge
  - Vergleichswertverfahren: Gutachterausschüsse
  - Sachwertverfahren: Bewertung mit Regelherstellungskosten
- Deutlich abweichende Bewertungsergebnisse je nach Art des Verfahrens – u.U. Beauftragung eines Gutachters
- Sachwertverfahren regelmäßig in guten Lagen am günstigsten – Vergleichswertverfahren am ungünstigsten
- Mehrfamilienhaus (ungeteilt) – Bewertung mit dem Ertragswertverfahren
- Eigentumswohnung – Vergleichswertverfahren

# Immobilien in der Erbschaftsteuer

## Bewertung von Immobilien

- Bewertungsabschlag von 10% für vermietete Immobilien
- Übertragung der Immobilie mit einem umfassenden Nießbrauch zur Wertminderung
- Vergleich: Übertragung Barvermögen vs. Immobilienvermögen:

### Schenkung Barvermögen

### Schenkung vermietete Immobilie

Verkehrswert	TEUR 1.000
Freibetrag	TEUR 400
Abschlag 10%	
Nießbrauch	<hr/>
Zu versteuern	TEUR 600
<b>Steuerlast</b>	<b>TEUR 90</b>

TEUR 1.000
TEUR 400
TEUR 100
TEUR 300
<hr/>
TEUR 200
<b>TEUR 22</b>



# Immobilien in der Erbschaftsteuer

## Bewertung Nießbrauch

- Desto früher die Übertragung vorgenommen wird, desto höher wirkt sich der Nießbrauch aus
- Bei jährlichen Mieteinnahmen von TEUR 40 beträgt der Nießbrauchswert:
  - Für einen 69 jährigen Mann  $10,123 * \text{TEUR } 40 = \text{TEUR } 405$
  - Für einen 60 jährigen Mann  $12,713 * \text{TEUR } 40 = \text{TEUR } 509$
- Die Einräumung des Nießbrauchs bedeutet, dass zwar das rechtliche Eigentum übergegangen ist, nicht jedoch das wirtschaftliche. Alle Nutzen und Lasten verbleiben beim ehemaligen Eigentümer

# Agenda

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Berechnung Immobilieninvestment – Steuerliche Optimierung
- Gewerblicher Grundstückshandel
- Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der GmbH & Co. KG
- Umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten
- Immobilien in der Erbschaftsteuer
- **Fazit und Ausblick**

# Fazit

## Zusammenfassung wesentliche Punkte

- Niedriges Zinsniveau und Ausnutzung des Leverage Effekts kann zu hoher Rentabilität von Immobilien führen
- Gestaltung der Verträge ausschlaggebend für günstige Steuern
- Erhöhung von Abschreibungsvolumen durch Einbringung GmbH & Co. KG
- Umsatzsteuerliche Vermietung günstig für Vorsteuerabzug
- Gestaltungspotenzial im erbschaftsteuerlichen Bereich

# Ausblick

- Mietpreisbremse als neue Herausforderung auf dem Immobilienmarkt
- Ab der Einführung der Regelung darf eine neue Miete nur zehn Prozent über der marktüblichen Miete liegen – Regelung ist Ländersache und soll nur in Ballungsgebieten gelten
- Betrifft vor allem sehr hochpreisige Wohnungen – Rentabilität häufig fraglich
- Bestellerprinzip bei Maklern: Künftig wird der Vermieter zur Kasse gebeten – die Makler feilen bereits an Umgehungsstrategien und wollen Verfassungsbeschwerde einlegen
- **Es bleibt spannend!**

# Immobilien – Steuerliche Aspekte und Optimierungsmöglichkeiten

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Michael Heinrich      Arabella Heinrich**

**Heinrich Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Bahnhofstr. 67

65185 Wiesbaden

Telefon: 0611 531 77 0

E-Mail:

[m.heinrich@heinrich-steuerberater.com](mailto:m.heinrich@heinrich-steuerberater.com)

[a.heinrich@heinrich-steuerberater.com](mailto:a.heinrich@heinrich-steuerberater.com)

Internet: [www.heinrich-steuerberater.com](http://www.heinrich-steuerberater.com)