



STEUERN STEUERN MIT IMMOBILIEN

2. Ausgabe mit neuen aktuellen Inhalten



**Steuerliche Schatzsuche: Finden Sie die Vorteile,
die Ihnen das Finanzamt offiziell erlaubt.**



Eine Information aus dem Hause
KEMPE Immobilien GmbH



STEUERN STEUERN





Vorwort

Setz die Segel – und navigiere dein Geld sicher am Fiskus vorbei.

So könnte man die 2. Ausgabe von „Steuern steuern“ beschreiben. Diese kurze Broschüre gibt einen kompakten Überblick über aktuelle steuerliche Möglichkeiten rund um den Immobilienbesitz. Sie zeigt, wie Eigentümer durch neue Abschreibungsregelungen, eine sachgerechte Kaufpreisaufteilung, fundierte Gutachten und die richtige Gestaltung – etwa über GmbH-Modelle, Holdingstrukturen oder Familienstiftungen – spürbare steuerliche Vorteile erzielen können.

Ziel ist es, Immobilieneigentümern und solchen, die es werden wollen, verständliche Orientierung zu bieten und für Gespräche mit Beratern eine fundierte Grundlage zu schaffen. Alle dargestellten Themen beziehen sich auf das geltende deutsche Steuerrecht und seine jüngsten Reformen.

Ich würde mich freuen, Ihnen persönlich zum Eigentum zu verhelfen. Auch durch meine Bücher, in Seminaren, und gerne auch per Mail unter k.kempe@immobilienboerse.com

Herzlichst, Ihr Klaus Kempe

Geschäftsführer der KEMPE Immobilien GmbH

Inhaltsverzeichnis

- | | | |
|--|----------------------|---|
| | Seite 6 – 10 | I. Neue Abschreibungsmöglichkeiten bei Immobilien |
| | Seite 12 – 13 | II. Kaufpreisaufteilung bei Immobilien |
| | Seite 14 – 15 | III. Gebäudeabschreibung: Anforderungen an Gutachten |
| | Seite 16 – 19 | IV. Steuerabzug bei Bauleistungen |
| | Seite 20 – 21 | V. Die vermögensverwaltende Immobilien-GmbH |
| | Seite 22 – 23 | VI. Das Holdingmodell |
| | Seite 24 – 26 | VII. Immobilienbesitz in einer Familienstiftung |
| | Seite 27 | Die Kempe Immobilien GmbH |

Neue Abschreibungsmöglichkeiten bei Immobilien

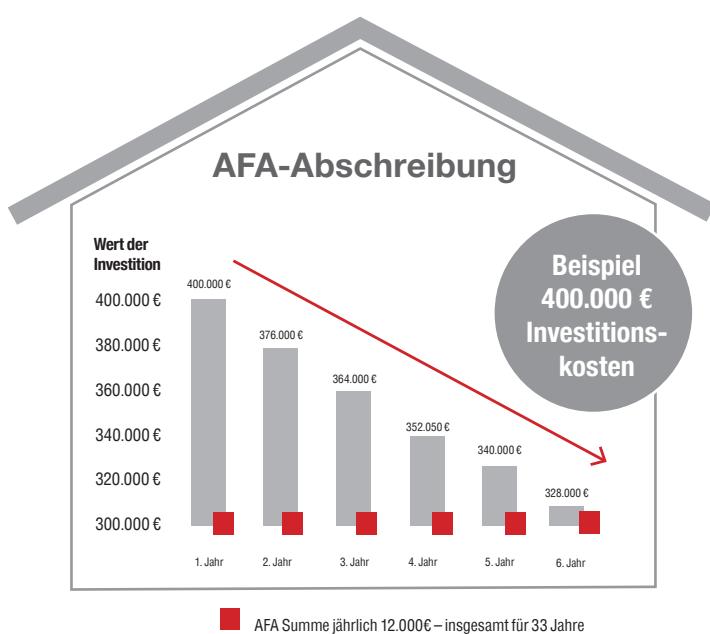


Neue Abschreibungsmöglichkeiten bei Immobilien – wie Sie mit der richtigen Planung Steuern sparen

Immobilien gelten seit jeher als solide und wertbeständige Kapitalanlage. Doch viele Eigentümer wissen nicht, dass sich der steuerliche Erfolg einer Immobilie entscheidend durch die richtige Abschreibungsstrategie beeinflussen lässt. Die sogenannte „AfA“ – Absetzung für Abnutzung – ist das Instrument, mit dem Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Gebäudes über die Jahre steuerlich geltend gemacht werden können. Für Berater und Investoren eröffnen sich hier erhebliche Gestaltungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist jedoch Genauigkeit gefragt, da die gesetzlichen Regelungen regelmäßig angepasst werden. So bietet z. B. die veränderte Sonder-AfA nach § 7b EStG jetzt noch attraktivere Abschreibungsmöglichkeiten. Darüber hinaus kann durch eine geschickte Kombination mit der wiederbelebten degressiven AfA ein rekordverdächtiges Abschreibungspotenzial erreicht werden.

Die lineare Abschreibung – das Grundprinzip

Bei der linearen Abschreibung wird der Wert eines Gebäudes gleichmäßig über seine Nutzungsdauer verteilt. Seit der letzten Gesetzesänderung beträgt der jährliche Abschreibungssatz für Wohngebäude drei Prozent. Das bedeutet, dass die Anschaffungskosten des Gebäudes über rund 33 Jahre verteilt werden, anstatt wie früher über 50 Jahre. Diese Regelung gilt für alle Wohngebäude, die nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt wurden – unabhängig davon, ob sie im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten werden.



Die AfA kann einen steuerlich erheblichen Vorteil bieten, gerade für Kapitalanleger von vermietetem Immobilieneigentum. Sie ermöglicht es, jährlich einen absetzbaren Betrag steuerlich geltend zu machen. Dies senkt die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, gleichzeitig wird die Steuerlast reduziert.

Kurs setzen auf kluge Steueroptimierung



Entscheidend ist der Zeitpunkt, an dem das Gebäude tatsächlich fertiggestellt ist. Als fertiggestellt gilt ein Bauwerk, wenn es bezugsfertig ist, also bewohnbar oder nutzbar, selbst wenn noch kleinere Arbeiten ausstehen. Eine formelle Bauabnahme ist dafür in der Regel nicht erforderlich. Wird ein bestehendes Gebäude umfassend saniert oder durch Anbauten erweitert, kann steuerlich sogar ein neues Gebäude entstehen, was den höheren Abschreibungssatz rechtfertigt.

Auch größere Umbauten, bei denen sich die Nutzung des Gebäudes wesentlich ändert, können zu einem Neubau im steuerlichen Sinne führen. Das gilt insbesondere dann, wenn tragende Strukturen ersetzt oder die Nutzfläche deutlich erweitert werden. Wichtig ist: Der Zeitpunkt der Fertigstellung bestimmt die Höhe und Dauer der Abschreibung, auch für künftige Eigentümer.

Die degressive Abschreibung – mehr Steuervorteile in den ersten Jahren

Mit dem Wachstumschancengesetz wurde 2024 eine weitere Möglichkeit eingeführt: Die degressive Abschreibung. Sie erlaubt es, den Wert eines neu gebauten Wohngebäudes in den ersten Jahren stärker abzuschreiben. Im ersten Jahr beträgt der Satz fünf Prozent, in den folgenden Jahren sinkt er, weil er immer auf den verbleibenden Restwert angewendet wird. Diese Regelung gilt ausschließlich für Immobilien zu Wohnzwecken und nur für Gebäude, deren Bau zwischen Oktober 2023 und September 2029 begonnen oder vertraglich vereinbart wurde.

Der Vorteil dieser Methode liegt in der zeitlichen Vorverlagerung der Steuerersparnis. Eigentümer können also in den ersten Jahren höhere Abschreibungen nutzen und ihre Steuerlast entsprechend senken. Später erfolgt dann eine Umstellung auf die normale, lineare Abschreibung. Dieser Wechsel ist ab etwa dem fünfzehnten Jahr sinnvoll, wenn die degressive Abschreibung an Wirkung verliert.

Die degressive AfA kann sowohl von Privatpersonen als auch von Unternehmen genutzt werden, solange die Immobilie zu Wohnzwecken dient. Damit ist sie nicht nur für private Vermieter, sondern auch für Gesellschaften interessant, die Wohnraum schaffen und vermieten.

Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen

Ein weiteres Förderinstrument ist die Sonderabschreibung für neu geschaffenen Mietwohnraum. Sie wurde mit den jüngsten Gesetzesänderungen deutlich verbessert. Ziel ist es, den Bau energieeffizienter Wohnungen zu fördern. Damit die Sonderabschreibung greift, muss der Bauantrag zwischen Anfang 2023 und Herbst 2029 gestellt werden.

So steuerst du legal zu mehr (Beton)Gold !



Die Steuerbegünstigung gilt ausschließlich für Wohnungen, die neu entstehen und dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden. Dazu zählen auch kleinere Einheiten wie Appartements oder betreute Wohnungen, sofern sie eine gewisse Mindestausstattung und Größe aufweisen. Wichtig ist, dass tatsächlich neuer Wohnraum geschaffen wird. Bloße Renovierungen oder Sanierungen bestehender Gebäude genügen nicht.

Die maximale Fördergrenze liegt bei 5.200 Euro Baukosten pro Quadratmeter, die nicht überschritten werden dürfen. Für vier Jahre können dann jeweils bis zu fünf Prozent der Kosten zusätzlich zur normalen Abschreibung geltend gemacht werden – insgesamt also bis zu 20 Prozent. Die Regelung gilt unabhängig davon, ob das Gebäude privat oder betrieblich genutzt wird.

Kombination der Abschreibungsmöglichkeiten

Besonders interessant wird es, wenn die Sonderabschreibung mit der degressiven Methode kombiniert wird. Diese Kombination ist ausdrücklich erlaubt und bietet in den ersten Jahren ein außerordentlich hohes Abschreibungspotenzial. In der Praxis kann dadurch bis zu 38 Prozent des Gebäudewerts innerhalb der ersten vier Jahre steuerlich geltend gemacht werden. Das ist ein erheblicher Liquiditätsvorteil, da weniger Steuern gezahlt werden müssen und mehr Kapital für Investitionen bzw. zur Tilgung zur Verfügung steht.

Allerdings sollte eine solche Gestaltung sorgfältig geplant werden. Die Voraussetzungen für beide Abschreibungsarten müssen genau eingehalten werden, um spätere Rückforderungen zu vermeiden. Vor allem bei Verkäufen innerhalb der ersten Jahre droht die Rückabwicklung, sodass eine verlässliche Planung von Beginn an unerlässlich ist.

Fazit

Die aktuellen steuerlichen Regelungen eröffnen Eigentümern und Investoren attraktive Möglichkeiten, ihre Immobilieninvestitionen steuerlich zu optimieren. Wer Neubauten errichtet oder neuen Wohnraum schafft, kann durch die Kombination von degressiver Abschreibung und Sonder-AfA besonders in den ersten Jahren große Vorteile erzielen.

Gleichzeitig ist die Materie komplex und mit zahlreichen Fristen, Nachweispflichten und Bedingungen verbunden. Schon kleine Fehler in Verträgen oder Verzögerungen beim Bau können dazu führen, dass Vergünstigungen verloren gehen. Deshalb lohnt sich eine frühzeitige steuerliche Beratung, um die optimale Strategie für jede Immobilieninvestition zu entwickeln.



Kaufpreisaufteilung bei Immobilien – warum sie so wichtig ist

Wer eine Immobilie kauft, denkt zunächst an den Kaufpreis, die Finanzierung und die Ausstattung des Objekts. Doch aus steuerlicher Sicht spielt ein weiterer Punkt eine entscheidende Rolle: Die Aufteilung des Kaufpreises auf das Gebäude und auf den Grund und Boden. Diese Unterscheidung ist wichtig, weil nur der Gebäudewert über die Jahre hinweg abgeschrieben werden darf. Der Anteil, der auf den Boden entfällt, bleibt bis zu einer eventuellen Veräußerung, steuerlich unberücksichtigt. Je größer also der Anteil des Gebäudes, desto höher fällt die jährliche Abschreibung aus – und desto stärker wird die Steuerlast gemindert. Gerade deshalb lohnt es sich, bereits beim Kauf einer Immobilie auf eine klare und nachvollziehbare Aufteilung zu achten.

Was muss beachtet werden?

Die einfachste Möglichkeit ist, die Werte direkt im notariellen Kaufvertrag festzuhalten. Wenn dort festgelegt wird, welcher Anteil des Kaufpreises auf das Gebäude und welcher auf den Boden entfällt, schafft das in der Regel Rechtssicherheit und Klarheit für alle Beteiligten. Eine solche Vereinbarung wird vom Finanzamt grundsätzlich akzeptiert, sofern sie realistisch und wirtschaftlich nachvollziehbar ist. Nur wenn die Werte offensichtlich von den tatsächlichen Marktverhältnissen abweichen – etwa durch einen unrealistisch niedrigen Bodenwert oder einen überhöhten Gebäudewert –, kann die Finanzverwaltung die Anerkennung verwerfen. Daher ist es ratsam, die Aufteilung schon im Vorfeld von einem Sachverständigen oder Steuerberater beurteilen zu lassen.

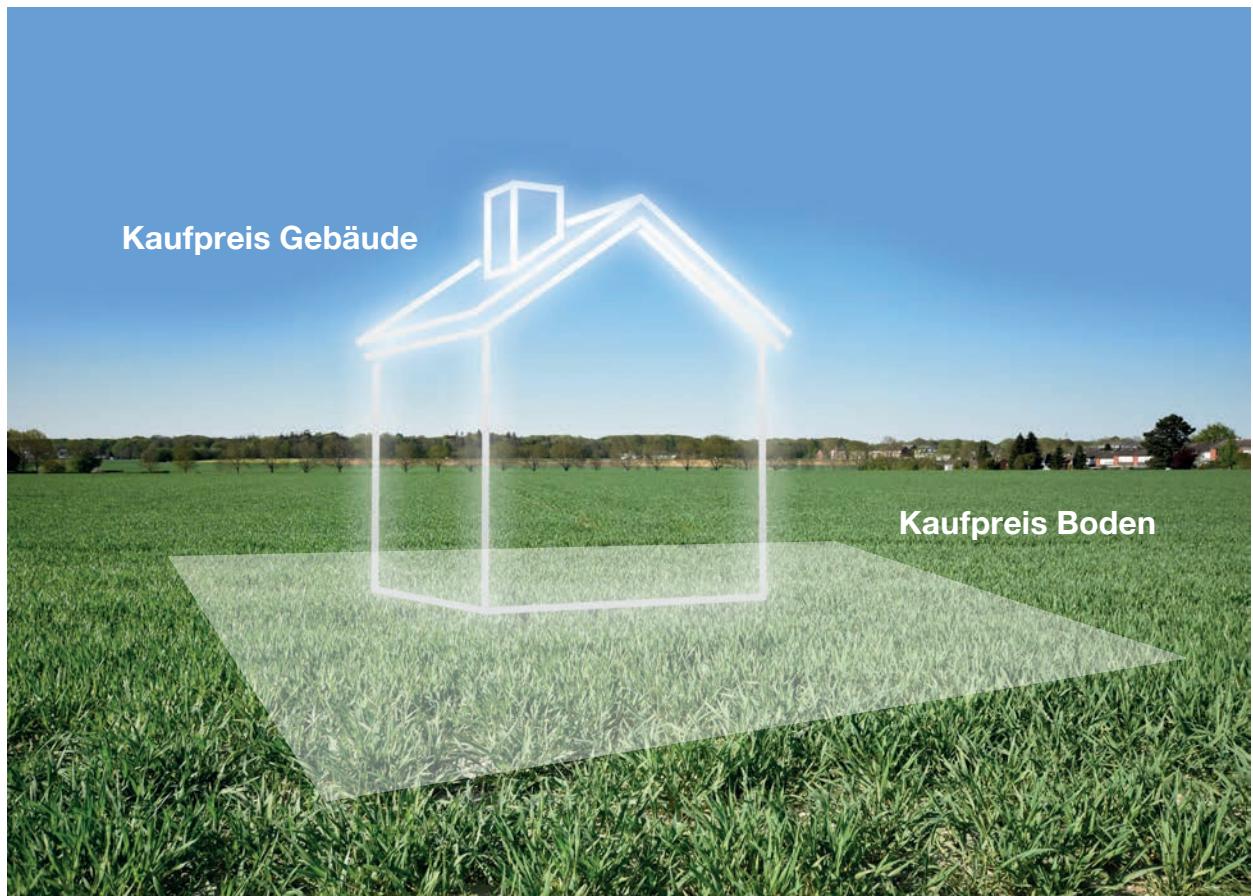
Wurde im Kaufvertrag keine Aufteilung getroffen, kann diese auch nachträglich vorgenommen werden. Dafür stehen verschiedene Wege offen. Zum einen kann ein unabhängiger Gutachter beauftragt werden, der die Werte individuell ermittelt und so eine fundierte Grundlage schafft. Zum anderen bietet das Finanzministerium eine kostenlose Arbeitshilfe in Form einer Rechenhilfe an, die online genutzt werden kann. Dieses Tool greift auf Bodenrichtwerte, Baujahr und Lage der Immobilie zurück und schätzt auf dieser Basis den Anteil von Grund und Gebäude. Die Berechnung erfolgt nach anerkannten Bewertungsverfahren, wie sie auch in der Immobilienbewertung üblich sind. Auf diese Weise lässt sich eine sachgerechte und nachvollziehbare Aufteilung erzielen, die in vielen Fällen vom Finanzamt akzeptiert wird.

In der Praxis hat sich in den letzten Jahren zudem eine neue Bewertungsmethode etabliert – das sogenannte umgekehrte Ertragswertverfahren. Hierbei wird der Wert des Grundstücks nicht direkt, sondern ausgehend vom Gesamtertrag der Immobilie rückwärts berechnet. Diese Methode kann besonders bei Immobilien in Städten mit hohen Bodenpreisen zu realistischeren Ergebnissen führen, da sie die tatsächlichen Ertragsverhältnisse besser abbildet. Auch wenn die Finanzverwaltung diese Vorgehensweise bisher nicht offiziell anerkennt, haben verschiedene Gerichte sie als zulässig bestätigt. Damit eröffnet sich Immobilienkäufern eine zusätzliche Möglichkeit, gegen unplausible Berechnungen der Finanzämter vorzugehen und eine gerechtere Verteilung des Kaufpreises zu erreichen.

Allerdings gilt auch hier: Eine Berechnung ist nur dann aussagekräftig, wenn sie zu realistischen Ergebnissen führt. Weichen die ermittelten Werte zu stark vom tatsächlichen Kaufpreis ab, wird das Finanzamt die Aufteilung beanstanden. Liegt der berechnete Gesamtwert deutlich unter dem Kaufpreis oder stimmen die einzelnen Wertanteile nicht mit den Marktbedingungen überein, kann die Behörde verlangen, dass neue, plausiblere Werte vorgelegt werden. In solchen Fällen ist es oft sinnvoll, ein individuelles Gutachten erstellen zu lassen, um die realen Verhältnisse nachzuweisen und steuerliche Nachteile zu vermeiden.

Fazit

Wer beim Immobilienkauf auf die richtige Aufteilung achtet und sich frühzeitig fachlich beraten lässt, profitiert von einer geringeren Steuerlast und von einer klaren rechtlichen Grundlage. Eine nachvollziehbare, realistische Aufteilung ist nicht nur ein formaler Schritt, sondern ein wichtiger Bestandteil der finanziellen Planung. Sie sorgt dafür, dass die Investition in eine Immobilie auch steuerlich sinnvoll gestaltet wird und sich auf lange Sicht auszahlt. So kann aus dem Immobilienkauf nicht nur ein solides Investment, sondern auch ein steuerlich optimierter Baustein für den langfristigen Vermögensaufbau erreicht werden.



Gebäudeabschreibung: Anforderungen an Gutachten und Gutachter zur Verkürzung des AfA-Zeitraums

Wenn ein Gebäude abgeschrieben wird, legt das Finanzamt eine bestimmte Nutzungsdauer zugrunde. Je nach Art und Alter des Gebäudes dürfen jährlich zwei, zweieinhalb oder drei Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Das entspricht einer angenommenen Lebensdauer von 50, 40 oder 33 Jahren. In der Praxis zeigt sich jedoch häufig, dass Gebäude tatsächlich schneller an Wert verlieren oder sich ihre Nutzung wirtschaftlich nicht so lange lohnt. Daher besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine kürzere Nutzungsdauer nachzuweisen und dadurch eine höhere jährliche Abschreibung zu erreichen.

Welche Voraussetzungen gilt es zu beachten?

Lange Zeit waren die Anforderungen an diesen Nachweis sehr streng. Die Finanzverwaltung verlangte detaillierte Gutachten und stellte hohe Hürden, die kaum jemand erfüllen konnte. Erst durch neue Gerichtsurteile wurde diese Praxis gelockert. Der Bundesfinanzhof stellte klar, dass der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer auf verschiedene Weise erfolgen kann und nicht zwingend ein aufwendiges Bausubstanzgutachten notwendig ist. Entscheidend ist, dass das Gutachten schlüssig darlegt, warum ein Gebäude tatsächlich früher abgenutzt oder wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbar ist. Auch die Gerichte bestätigten, dass die Restnutzungsdauer nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ein geeignetes Hilfsmittel sein kann, um den Abschreibungssatz neu zu bestimmen.

Die Finanzverwaltung wollte diese Rechtsprechung nicht akzeptieren und veröffentlichte im Jahr 2023 ein Schreiben, das genauen Anforderungen an Gutachten festlegt. Danach dürfen solche Nachweise nur von besonders qualifizierten Sachverständigen erstellt werden – etwa von öffentlich bestellten oder nach bestimmten Normen zertifizierten Gutachtern. Außerdem soll das Gutachten den baulichen Zustand genau beschreiben und begründen, warum am Ende der behaupteten kürzeren Nutzungsdauer keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung mehr möglich ist. Ein reines Wertgutachten, das nur die Restnutzungsdauer nennt, reicht nach Ansicht des Finanzministeriums nicht aus.

Doch auch diese enge Sichtweise wurde bald durch die Gerichte korrigiert. Mehrere Finanzgerichte entschieden, dass Gutachten, die auf anerkannten Bewertungsmethoden beruhen, sehr wohl ausreichen können, um eine verkürzte Nutzungsdauer glaubhaft zu machen. Der Bundesfinanzhof bekräftigte diese Linie und stellte klar, dass solche Gutachten geeignet sind, wenn sie auf einer sachverständigen Schätzung beruhen und die tatsächlichen Gegebenheiten des Gebäudes berücksichtigen. Eine pauschale Ablehnung bestimmter Gutachten, nur weil sie auf Modellen beruhen, sei nicht gerechtfertigt. Wichtig

sei aber, dass das Gutachten individuell auf das jeweilige Objekt eingeht und sich etwa zu Zustand, Modernisierungen und Erhaltungszustand äußert.

Auch bei der Frage, wer ein solches Gutachten anfertigen darf, zeigen sich die Gerichte deutlich flexibler als die Finanzverwaltung. Während das Ministerium nur Gutachten von bestimmten, besonders zertifizierten Sachverständigen anerkennt, halten die Gerichte auch Gutachten anderer qualifizierter Fachleute für zulässig. Entscheidend sei die fachliche Kompetenz des Gutachters, nicht seine formale Anerkennung. Damit sind auch Gutachten von erfahrenen Sachverständigen ohne spezielle öffentliche Bestellung oder Zertifizierung grundsätzlich verwertbar, wenn sie nachvollziehbar erstellt wurden und den Zustand des Gebäudes korrekt wiedergeben.

Bei reinen „Onlinegutachten“ ist weiter Vorsicht geboten

In der Praxis spielt zudem die Qualität des Gutachtens eine entscheidende Rolle. Gerichte betonen, dass ein Gutachten in der Regel nur dann verlässlich ist, wenn der Sachverständige das Gebäude persönlich begutachtet hat. Reine Onlinegutachten, die ohne Ortsbesichtigung erstellt werden, werden kritisch gesehen, weil dabei wichtige Merkmale des Bauzustands oft unberücksichtigt bleiben. Eine tatsächliche Begehung oder zumindest eine nachträgliche Überprüfung durch den Gutachter ist daher sinnvoll, um die Glaubwürdigkeit und Genauigkeit des Gutachtens sicherzustellen.

Fazit

Insgesamt zeigt sich, dass die Rechtsprechung den Steuerpflichtigen inzwischen deutlich entgegenkommt. Wer mit fundierten, den Vorgaben entsprechenden Gutachten belegen kann, dass sein Gebäude schneller an Wert verliert oder wirtschaftlich kürzer nutzbar ist, hat grundsätzlich gute Chancen, unter steter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung eine höhere Abschreibung durchzusetzen. Damit haben Eigentümer von Immobilien heute realistische Möglichkeiten, die steuerliche Absetzung ihrer Gebäude besser an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen.



Steuerabzug bei Bauleistungen – eine oft vernachlässigte Vorschrift

Wer eine Immobilie besitzt und Bau- oder Sanierungsarbeiten in Auftrag gibt, sollte die sogenannte Bauabzugssteuer kennen. Sie betrifft viele Vermieter und Immobiliengesellschaften, wird aber häufig übersehen – mit potenziell teuren Folgen. Die Bauabzugssteuer ist keine neue Steuer, sondern ein besonderes Sicherungsinstrument der Finanzverwaltung. Sie soll verhindern, dass Bauunternehmen Steuern auf ihre Einnahmen umgehen, indem sie ihre Umsätze nicht vollständig erklären. Der Staat verpflichtet deshalb in bestimmten Fällen die Auftraggeber selbst, einen Teil der Zahlung einzubehalten und direkt an das Finanzamt abzuführen.

Grundprinzip und Ziel der Bauabzugsteuer

Die Bauabzugssteuer funktioniert nach einem einfachen Prinzip: Wer eine Bauleistung beauftragt, soll 15 Prozent des Rechnungsbetrags – einschließlich Umsatzsteuer – nicht an das Bauunternehmen zahlen, sondern an dessen zuständiges Finanzamt überweisen. Der Betrag wird später auf die Steuerschuld des Bauunternehmens angerechnet. Auf diese Weise sorgt der Gesetzgeber dafür, dass die Steuer aus den Einnahmen der Bauunternehmen gesichert ist, noch bevor sie dem Betrieb vollständig zufließen.

Wer von der Bauabzugssteuer betroffen ist

Grundsätzlich sind alle Unternehmer betroffen, die Bauleistungen in Auftrag geben. Dazu zählen nicht nur gewerbliche Betriebe oder Kapitalgesellschaften, sondern auch Vermieter, die ihre Immobilie nicht ausschließlich privat nutzen. Wer also eine Wohnung, ein Mehrfamilienhaus oder ein gewerblich genutztes Objekt vermietet, gilt steuerlich als Unternehmer. Selbst Privatpersonen können in den Anwendungsbereich fallen, wenn sie mehrere Wohnungen vermieten oder umfangreiche Bauleistungen beauftragen.

Wer seine Immobilie ausschließlich selbst bewohnt, also rein privat nutzt, ist in der Regel nicht betroffen. Die Bauabzugssteuer betrifft also in erster Linie Eigentümer, die mit ihrer Immobilie Einkünfte erzielen – insbesondere Vermieter und Eigentümergemeinschaften, die Bauleistungen beauftragen.

Ausnahmen und Freigrenzen

In der Praxis gibt es gewisse Erleichterungen. So ist der Steuerabzug nur erforderlich, wenn die Aufträge eine bestimmte finanzielle Größenordnung überschreiten. Bei kleineren Bauaufträgen oder einmaligen Arbeiten bleibt der Steuerabzug oft außen vor. Außerdem entfällt die Verpflichtung, wenn der beauftragte Unternehmer eine gültige Freistellungsbescheinigung vorlegt. Diese Bescheinigung stellt das Finanzamt des Bauunternehmens aus und bestätigt, dass der Betrieb seine steuerlichen Pflichten erfüllt.



Die Freistellungsbescheinigung – der wichtigste Nachweis

Für Immobilienbesitzer ist die Freistellungsbescheinigung das zentrale Dokument. Sie befreit den Auftraggeber von der Pflicht, **Bauabzugssteuer** einzubehalten. Die Bescheinigung muss aktuell und gültig sein – entscheidend ist der Zeitpunkt der Zahlung. Es reicht also nicht, dass sie irgendwann einmal vorlag. Auftraggeber sollten die Bescheinigung prüfen und einen Nachweis über die Online-Abfrage beim Bundeszentralamt für Steuern aufbewahren. Nur so können sie später nachweisen, dass sie ihrer Prüfpflicht nachgekommen sind.

Liegt keine gültige Freistellungsbescheinigung vor, ist der Auftraggeber verpflichtet, die Bauabzugssteuer einzubehalten, fristgerecht beim Finanzamt anzumelden und abzuführen. Dabei ist zu beachten, dass der Steuerabzug auch für Abschlagszahlungen oder Teilrechnungen gilt – also nicht erst bei der Schlussrechnung.

Folgen bei Verstößen

Wer die Vorschriften zur Bauabzugssteuer missachtet, riskiert erhebliche Konsequenzen. Wird der Abzug zu Unrecht unterlassen, haftet der Auftraggeber selbst für den gesamten Betrag, der eigentlich hätte einbehalten werden müssen – unabhängig davon, ob das Bauunternehmen seine Steuern später ordnungsgemäß bezahlt hat. Hinzu kommen Säumniszuschläge, Zinsen und gegebenenfalls Bußgelder. Bei vorsätzlicher Missachtung kann der Verstoß sogar als Steuerhinterziehung gewertet werden.

Das bedeutet: Immobilienbesitzer, die ihre Bauaufträge nicht sorgfältig prüfen oder den Steuerabzug versäumen, tragen ein erhebliches finanzielles Risiko. Eine nachträgliche Korrektur ist oft nur schwer oder gar nicht möglich, da das Geld in der Regel bereits an das Bauunternehmen geflossen ist.

Was Eigentümer konkret tun sollten

Für Immobilieneigentümer und Vermieter empfiehlt es sich, ein klares Verfahren einzurichten. Prüfen Sie bei jeder größeren Baumaßnahme frühzeitig, ob die Bauabzugssteuer zur Anwendung kommt. Lassen Sie sich rechtzeitig die Freistellungsbescheinigung des Bauunternehmens vorlegen und dokumentieren Sie deren Prüfung. Sollte diese fehlen oder abgelaufen sein, ziehen Sie die 15 Prozent vom Rechnungsbetrag ab und führen Sie sie selbst an das Finanzamt ab.

Fazit

Die Bauabzugssteuer ist für viele Vermieter und Immobilienbesitzer ein oft übersehenes, aber sehr relevantes Thema. Sie dient der Sicherung von Steuereinnahmen im Baugewerbe, bringt jedoch auch Pflichten und Haftungsrisiken für Auftraggeber mit sich. Wer die Regeln kennt, die Freistellungsbescheinigungen prüft und seine Abläufe strukturiert, kann das Risiko leicht vermeiden. Wer jedoch unbedacht handelt oder sich auf das Bauunternehmen verlässt, läuft Gefahr, für erhebliche Beträge in Anspruch genommen zu werden. Sorgfalt und Dokumentation sind daher der beste Schutz – und der Schlüssel, um Bauprojekte steuerlich sicher umzusetzen.



*Finanzamt
Münster-Außenstadt*



2000 RELEASE UNDER E.O. 14176
2015 07 29 0



Die vermögensverwaltende Immobilien-GmbH als Gestaltungsinstrument

Die Idee, Immobilien in einer sogenannten vermögensverwaltenden GmbH zu halten, erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit. Denn sie bietet steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten, die besonders dann interessant werden, wenn Gewinne langfristig im Unternehmen verbleiben sollen. Entscheidend ist dabei, dass bestimmte steuerliche Voraussetzungen erfüllt werden, um von den Vorteilen profitieren zu können. Obwohl die gesetzlichen Regelungen anspruchsvoll sind, lassen sich durch eine kluge Planung und Strukturierung häufig günstige Lösungen finden.

Die Vorteile der Immobilien-GmbH

Der große Reiz der Immobilien-GmbH liegt in der Möglichkeit, Gewinne innerhalb der Gesellschaft zu belassen und so von einer deutlich geringeren laufenden Steuerbelastung zu profitieren. Während Privatpersonen ihre Erträge meist mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuern müssen, fällt bei einer GmbH in der Regel nur eine deutlich geringere Steuer an. Dadurch kann ein Großteil der Gewinne im Unternehmen verbleiben und für den Erwerb weiterer Immobilien, der Tilgung oder die Sanierung bestehender Objekte verwendet werden. So entsteht ein langfristiger Vermögensaufbau, der besonders für Anleger interessant ist, die ihre Erträge nicht kurzfristig auf der privaten Ebene benötigen.

Darüber hinaus kann die GmbH von steuerlichen Befreiungen profitieren, die speziell für Immobiliengesellschaften vorgesehen sind. Unter bestimmten Voraussetzungen kann sie nahezu vollständig von der Gewerbesteuer befreit werden. Gelingt dies, bleibt die Steuerbelastung im Vergleich zur privaten Verwaltung besonders niedrig (lediglich 15,83 % auf den Ertrag). Das macht die GmbH zu einem attraktiven Modell für den Aufbau und die Verwaltung größerer Immobilienportfolios.

Auch im Hinblick auf Abschreibungen bietet die Immobilien-GmbH Vorteile. Die steuerlichen Regeln erlauben bei betrieblich genutzten Gebäuden höhere jährliche Abschreibungen als im Privatvermögen. Das führt dazu, dass die steuerpflichtigen Gewinne über die Jahre hinweg sinken und sich so ein zusätzlicher Liquiditätsvorteil ergibt.

Wichtige Überlegungen zur Gestaltung

Wer den Schritt zur Immobilien-GmbH erwägt, sollte einige Besonderheiten im Blick behalten. So kann die Übertragung von Immobilien aus dem Privatvermögen in eine GmbH zusätzliche Steuern auslösen, insbesondere die Grunderwerbsteuer. Nur bei bestimmten gesellschaftsrechtlichen Umwandlungen oder Einbringungen lassen sich diese Belastungen vermeiden. Auch der Zeitpunkt solcher Umstrukturierungen spielt eine wichtige Rolle, da bestimmte Fristen einzuhalten sind, um steuerliche Nachteile zu verhindern.

Darüber hinaus hängt der Erfolg des Modells stark davon ab, wie die Gewinne innerhalb der GmbH behandelt werden. Werden sie ausgeschüttet, fallen zusätzliche Steuern an, die den Vorteil der niedrigeren Unternehmensbesteuerung teilweise wieder aufheben können. Bleiben die Erträge jedoch im Unternehmen, entstehen deutliche Vorteile, insbesondere für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont.

Fazit

Die vermögensverwaltende Immobilien-GmbH ist kein Modell für kurzfristige Gewinne, sondern ein langfristiges Konzept für den systematischen Aufbau und die professionelle Verwaltung von Immobilienvermögen. Sie eignet sich besonders für Anleger, die ihre Erträge im Unternehmen belassen und auf einen stetigen Vermögenszuwachs setzen wollen.

Wer die komplexen steuerlichen Regeln beachtet und die Struktur sorgfältig plant, kann durch die GmbH grundsätzlich Vorteile erzielen. Zwar sind die gesetzlichen Anforderungen hoch, doch lassen sie sich mit fachlicher Unterstützung meist gut umsetzen. In der richtigen Konstellation kann die Immobilien-GmbH zu einem effizienten Instrument werden, um Vermögen zu sichern, Steuern zu optimieren und die finanzielle Zukunft langfristig zu gestalten.



Das Holdingmodell – ein modernes Konzept zur Vermögensgestaltung

Das sogenannte Holdingmodell erlebt in den letzten Jahren eine deutliche Renaissance. Dieses Modell baut auf der bekannten vermögensverwaltenden GmbH auf (s. vorherige Darstellung), geht aber einen Schritt weiter. Es nutzt zusätzliche steuerliche Vorteile, die das Gesetz für Unternehmensgruppen vorsieht. Dadurch kann es insbesondere für Personen interessant sein, die ihr Vermögen strukturiert, steueroptimiert und langfristig aufbauen möchten.

Grundprinzip des Holdingmodells

Bei einer Holdingstruktur handelt es sich vereinfacht gesagt um eine Muttergesellschaft, die Anteile an einer oder mehreren Tochtergesellschaften hält. Gewinne aus diesen Beteiligungen können unter bestimmten Voraussetzungen weitgehend steuerfrei vereinnahmt werden. Dieses Konstrukt führt dazu, dass die Gewinne, die im Rahmen der Holdingstruktur verbleiben, weitgehend geschont und für neue Investitionen genutzt werden können. So wird die Holding zu einem Instrument, das die unternehmerische Flexibilität erhöht und den langfristigen Vermögensaufbau fördert.

Aufbau und rechtliche Umsetzung

Der Weg zu einer Holdinggesellschaft erfolgt meist, sofern das Konstrukt nicht von Beginn an umgesetzt worden ist, durch einen sog. Anteiltausch. Das bedeutet, dass bestehende Unternehmensanteile in eine neue Gesellschaft eingebracht werden, die dann als Muttergesellschaft fungiert. Die rechtlichen Regeln dafür sind im Umwandlungssteuerrecht festgelegt und stellen sicher, dass solche Umstrukturierungen steuerneutral erfolgen können, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Gestaltungsspielräume und Grenzen

Ein wesentlicher Vorteil der Holdingstruktur liegt darin, dass Gewinne aus Tochtergesellschaften auf Ebene der Holding weitgehend steuerfrei bleiben. Dadurch lässt sich der Vermögenszuwachs über Jahre hinweg im Unternehmen halten und weiter investieren, ohne dass sofort hohe Steuerzahlungen anfallen.

Das Modell ist besonders dann attraktiv, wenn Vermögenswerte langfristig aufgebaut und Erträge im Unternehmen reinvestiert werden sollen. Es eignet sich somit hervorragend für Familienunternehmen, Immobilienbesitzer oder Unternehmer, die ihr Vermögen generationsübergreifend strukturieren möchten.

Gleichzeitig erfordert das Holdingmodell ein gewisses Maß an Disziplin und Planung. Denn die gesetzlichen Voraussetzungen müssen eingehalten werden, um die steuerlichen

Vorteile nicht zu verlieren. Werden etwa Anteile zu früh verkauft oder die Struktur unüberlegt verändert, kann dies zu nachträglichen Steuerbelastungen führen.

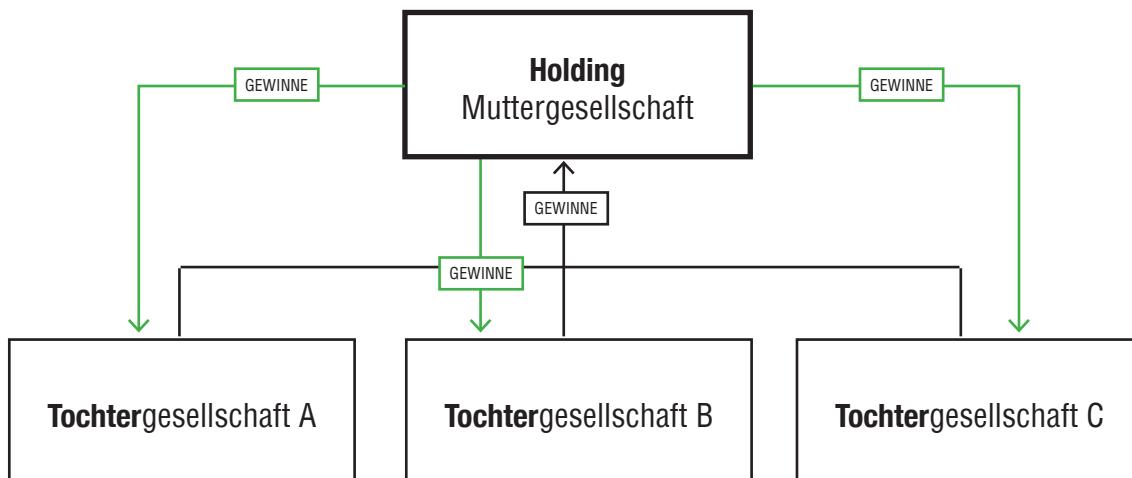
Auch umgesetzte Gesetzesänderungen – wie sie etwa im Jahressteuergesetz 2024 genannt sind – zeigen, dass der Gesetzgeber aufmerksam darauf achtet, missbräuchliche Gestaltungen zu verhindern. Dennoch bleibt das Holdingmodell für seriöse, langfristig ausgerichtete Anleger ein rechtssicheres und wirkungsvolles Instrument.

Fazit

Die Holdinggesellschaft ist heute weit mehr als ein reines Steuersparmodell. Sie ist ein modernes Werkzeug für strategische Vermögensplanung und wirtschaftliche Stabilität. Durch die Bündelung verschiedener Aktivitäten und Vermögenswerte unter einem Dach lassen sich Synergien schaffen, Risiken minimieren und Entscheidungswege vereinfachen.

Für Anleger und Unternehmer bietet sie die Möglichkeit, steuerliche Vorteile mit betriebswirtschaftlicher Flexibilität zu verbinden. Entscheidend ist eine fachkundige Umsetzung, die alle rechtlichen und steuerlichen Anforderungen berücksichtigt.

Richtig eingesetzt, kann die Holdingstruktur helfen, Vermögen langfristig zu sichern und nachhaltig zu mehren. Sie ermöglicht, Gewinne steuerlich effizient zu nutzen, Investitionen zu fördern und gleichzeitig die Kontrolle über das Gesamtvermögen zu behalten. Damit stellt sie eine attraktive Weiterentwicklung der klassischen vermögensverwaltenden GmbH dar – ein Instrument, das besonders für vorausschauende Unternehmer und Investoren neue Perspektiven eröffnet.



Immobilienbesitz in einer Familienstiftung – wie lassen sich Steuervorteile sichern?

Der Besitz von Immobilien innerhalb einer Familienstiftung kann steuerliche Vorteile eröffnen. Während viele Eigentümer ihre Immobilien privat oder über eine vermögensverwaltende GmbH halten, kann die Familienstiftung eine besonders attraktive Alternative darstellen. Sie verbindet die Vorteile beider Modelle und kann die Steuerlast reduzieren – sowohl bei laufenden Mieteinnahmen als auch bei einem späteren Verkauf der Immobilie.

Die Steuerbelastungen im Vergleich

Wer Immobilien im Privatvermögen hält, muss die Mieteinnahmen als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung versteuern. Der Überschuss aus Mieten und Werbungskosten wird dabei dem persönlichen Einkommen hinzugerechnet und unterliegt dem individuellen Steuersatz. Dieser kann – abhängig von der Höhe des Einkommens – bis zu 45 Prozent betragen, zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Damit bleibt von den erwirtschafteten Einnahmen oft nur die Hälfte für Rücklagen oder neue Investitionen übrig. Zwar bleibt ein Veräußerungsgewinn nach zehn Jahren grundsätzlich steuerfrei, doch bis dahin sind die laufenden Einkünfte hoch belastet.

Um diese hohe Steuerbelastung zu vermeiden, entscheiden sich viele Eigentümer für eine Immobilien-GmbH. Diese Variante hat den Vorteil, dass die laufenden Gewinne nur mit rund 15 Prozent Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag besteuert werden. Eine Gewerbesteuer fällt in der Regel nicht an, wenn die GmbH ausschließlich eigenes Immobilienvermögen verwaltet (s. dazu vorherige Ausführungen). So kann die Gesellschaft den Überschuss besser für Tilgungen und neue Investitionen einsetzen. Doch der Nachteil zeigt sich beim späteren Verkauf: Anders als bei Privatbesitz gibt es keine steuerfreie Veräußerung nach Ablauf einer Frist. Gewinne aus einem Verkauf sind bei einer GmbH immer steuerpflichtig – selbst wenn die Immobilie Jahrzehnte gehalten wurde. Damit bleibt ein Teil des erwirtschafteten Vermögens dauerhaft steuerlich gebunden.

Die Familienstiftung – Kombination von Steuervorteilen

Die Familienstiftung vereint die Vorteile beider Modelle und vermeidet gleichzeitig deren Nachteile. Innerhalb der Stiftung werden die laufenden Mieterträge lediglich mit Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag belastet. Eine Gewerbesteuer fällt grundsätzlich nicht an, da die Vermietung als reine Vermögensverwaltung gilt und nicht als gewerbliche Tätigkeit. Zusätzlich steht der Stiftung ein jährlicher Steuerfreibetrag zu, der die Steuerbelastung weiter reduziert. Besonders attraktiv ist, dass Veräußerungsgewinne nach Ablauf von zehn Jahren grundsätzlich steuerfrei bleiben – genau wie beim Privatbesitz, jedoch mit der niedrigeren laufenden Besteuerung einer Kapitalgesellschaft.

DIE FAMILIEN GMBH



Auf diese Weise kann die Familienstiftung mit jedem Jahr erhebliche Steuervorteile erzielen. Bei regelmäßigen Mieteinnahmen wächst das Vermögen schneller, weil weniger Geld an den Fiskus abgeführt werden muss. Die frei werdenden Mittel können für die Tilgung von Darlehen, den Erwerb weiterer Immobilien oder andere Investitionen verwendet werden. Selbst wenn später Mittel aus der Stiftung an Familienmitglieder ausgeschüttet werden, bleibt die Steuerbelastung überschaubar. Diese Ausschüttungen werden mit 25 Prozent Abgeltungsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag besteuert – in den meisten Fällen immer noch günstiger als die unmittelbare Besteuerung privater Einkünfte.

Fazit

In der Praxis zeigt sich: Wer Immobilien innerhalb einer Familienstiftung hält, kann jährlich Steuern sparen. Diese Ersparnis verbessert nicht nur die Liquidität, sondern schafft auch Spielräume für den langfristigen Vermögensaufbau. Mit einer durchdachten Struktur lassen sich Immobilienbestände über Generationen hinweg sichern und steuerlich optimal führen. Dabei bleibt die Stiftung rechtlich eigenständig, während die Familie weiterhin von den Erträgen profitiert. Zu beachten sind aber auch die laufenden administrativen Kosten sowie der Gründungsaufwand der, abhängig vom Volumen, beträchtlich ausfallen kann.

Die Familienstiftung ist weit mehr als nur ein Instrument für die Unternehmensnachfolge. Sie bietet eine stabile und steuerlich effiziente Grundlage für den Aufbau, den Erhalt und die Weitergabe von Immobilienvermögen. Sie schützt das Eigentum, sorgt für Kontinuität und ermöglicht eine klare, planbare Steuerstrategie – unabhängig von persönlichen Einkommensverhältnissen oder wirtschaftlichen Schwankungen. So kann Immobilienbesitz nicht nur heute, sondern auch langfristig zur finanziellen Sicherheit und Stabilität der Familie beitragen.



Die Firma KEMPE Immobilien GmbH

Wir sind seit 1968 erfolgreich auf dem Immobilienmarkt tätig und haben in dieser Zeit Immobilien im Wert von mehr als 2 Milliarden Euro begleitet und abgewickelt.

Seit über fünf Jahrzehnten unterstützt die KEMPE Immobilien GmbH Menschen auf dem Weg zum eigenen Zuhause. Viele unserer tausenden zufriedenen Kunden standen dabei vor einer großen Entscheidung, sich eine Immobilie zu kaufen und damit ihre Zukunft zu sichern – und genau hier zeigt sich, wie wichtig verständliche und zuverlässige Informationen sind.

Unsere Erfahrung hat gezeigt: Das Wissen, das man wirklich braucht, findet sich in allgemeinen Immobilienberatungen nur selten. Deshalb bilden wir unsere Berater gezielt aus und stellen sicher, dass sie praktische Erfahrung mit fundiertem Fachwissen verbinden.

Unsere Börsenpartner

Viele Finanz- und Sachwertberater konzentrieren sich vor allem auf Versicherungen und Aktien. Für moderne Berater eröffnet sich jedoch ein spannendes neues Feld: Die **Kapitalanlage** in vermietete Immobilien.

Um Sie dabei bestmöglich zu unterstützen, haben wir ein umfangreiches Netzwerk aus erfahrenen Marktpartnern aufgebaut. Profitieren Sie von unserer Kompetenz, unserem breiten Angebot und unserem umfassenden Know-how.

Besuchen Sie unsere informative Homepage:

www.immobiliencoerse.com





Steuern Steuern

Hiermit erhalten Sie eine kleine Anregung, um über die steuerlichen Grundlagen mit Ihren Beratern den für Sie interessantesten Weg zu finden. Gern stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung von über 50 Jahren Immobilieninvestitionen zur Verfügung.

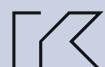
Wer in Sachwerte, insbesondere in Immobilien, investiert, legt sein Geld in einem dauerhaften Wert an, der im Laufe der Jahre durch Mieteinnahmen und Wertsteigerungen nicht nur die Rente absichert, sondern auch beim Vermögensaufbau hilft. Mit dieser Broschüre erhalten Sie einen Leitfaden, wie Sie steuerliche Vergünstigungen optimal für sich nutzen können, um schneller Erfolge zu erzielen.

Wer heute über Alterssicherung, Erbfolge und Vermögensbildung nachdenkt, kommt an der Immobilie nicht vorbei und hier wollen wir Ihnen mit unserer Erfahrung ein Partner sein.

Diese Broschüre ist in freundlicher Zusammenarbeit
mit folgender Gesellschaft entstanden:

LHS Limpach + Hill Steuerberater PartG mbB

Am Meerkamp 19B
40667 Meerbusch-Büderich
Telefon +49 2132 5101112
www.lhs-steuerberatung.de



KEMPE Immobilien GmbH

Tel.: 0211 / 91466-60 · Fax: 0211 / 678918
Achenbachstraße 23 · 40237 Düsseldorf

info@immobilienboerse.com
www.immobiliencoerse.com