

Diplom-Betriebswirt
Hans-Jürgen Reibold*
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)
*) Kein Gesellschafter der GbR

Günther Guthier*
Steuerberater
*) Kein Gesellschafter der GbR

Diplom-Betriebswirt
Oliver Eberle
Steuerberater

Diplom-Betriebswirt
Holger Walter
Steuerberater
Fachberater für Internationales Steuerrecht

Diplom-Betriebswirt
Andreas Guthier
Steuerberater

Diplom-Betriebswirt
Alexander Kilian
Steuerberater

**Sprechen Sie uns an,
wir beraten Sie gerne.**

Reibold, Guthier & Partner GbR

Weierhausstr. 8b
64646 Heppenheim

Telefon: 06252/9909-0
Fax: 06252/9909-50
Email: zentrale@reibold-guthier.de

www.reibold-guthier.de

Kanzleistandort Weinheim :
Olbrichtstr. 21
69469 Weinheim
Telefon: 06201/3797176



Informationen zum Thema

**STEUERLICHE OPTIMIE-
RUNGSMÖGLICHKEITEN
MIT BESTANDSIMMOBILIEN**

erteilt Ihnen Hans-Jürgen Reibold,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Fachberater für Unternehmensnachfolge
(DStV e.V.)



Haben Sie seit mehr als 10 Jahren eine vermietete Bestandsimmobilie in Ihrem Privatvermögen und wollen diese weiterhin langfristig vermieten?

Durch die mehrjährige Vermietung von Gebäuden, die im Privatvermögen vermietet werden, verfügen die Gebäude mit ihrem Grund und Boden häufig über einen wesentlich höheren Zeitwert, als dies der steuerliche Buchwert und die damit verbundene jährliche Abschreibung widerspiegelt.

Haben Sie die Absicht, diesen Grundbesitz weiterhin langfristig zu vermieten, besteht die Möglichkeit, von dem wesentlich höheren Verkehrswert des Gebäudes Abschreibungen vorzunehmen. Dieses steuerliche Potential (neue erhöhte Abschreibungsmasse) können Sie dadurch nutzen, in dem die Eigentümer des betreffenden Grundbesitzes eine den Eigentümern zu 100% gehörende Immobilien GmbH & Co.KG gründen

und nach der Gründung und Eintragung der Immobilien GmbH & Co.KG in das Handelsregister den Grundbesitz zum Verkehrswert an diese neu gegründete GmbH & Co.KG steuerfrei veräußern, da sie den Grundbesitz vorher länger als 10 Jahre im Eigentum gehalten haben. Grunderwerbsteuer fällt im Rahmen dieser Übertragung des Grundbesitzes auf die GmbH & Co.KG nicht an (jedoch sind Befristungen zu beachten), allerdings entstehen Transaktionskosten für den Notar und das Grundbuch.

Darüber hinaus sind bei eventuell bestehenden Finanzierungen Absprachen mit der finanzierenden Bank zu treffen. Die neu gegründete GmbH & Co.KG bilanziert zu hohen Verkehrswerten den Grundbesitz in Form eines Wirtschaftsguts Grund und Boden und eines Wirtschaftsguts Gebäude mit den jeweiligen Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten. Diese so ermittelten gesamten Anschaffungskosten für das Gebäude stellen für die GmbH & Co.KG fortan die Bemessungsgrundlage für die erhöhten steuerlichen Abschreibungen dar und mindern die künftigen steuerlichen Überschüsse. Noch vorhandene Restdarlehen aus der ursprünglichen Finanzierung können die Alteigentümer unter Anrechnung auf den Kaufpreis von der GmbH & Co.KG mit Zustimmung der finanzierenden Bank von der GmbH & Co. KG übernommen werden. Sofern der steuerpflichtige Gewinn der GmbH & Co.KG über den Gewerbesteuerfreibetrag hinaus entsteht und dadurch künftig Gewerbesteuer anfällt, ist diese Gewerbesteuer in der Regel ganz oder doch im Wesentlichen auf die persönliche Einkommensteuer anrechenbar. Bei einem späteren

Verkauf des sich nunmehr im Betriebsvermögen der GmbH & Co.KG befindlichen Grundbesitzes, entsteht ein steuerpflichtiger Gewinn in Höhe der Differenz des Verkaufspreises zu dem dann noch maßgeblichen steuerlichen Buchwert für das Gebäude und Grund und Boden. Soweit die Befristungen des § 6b EStG erfüllt sind, lassen sich ggf. die hierdurch entstehenden aufgedeckten stillen Reserven auf Ersatzwirtschaftsgüter/einen anderen Grundbesitz steuerneutral übertragen.

Für Fragen zu diesem Optimierungsmodell stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Rechtsstand Januar 2015