



**Steuerberaterverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.**

Optimierung des Immobilienvermögens für die Zukunft

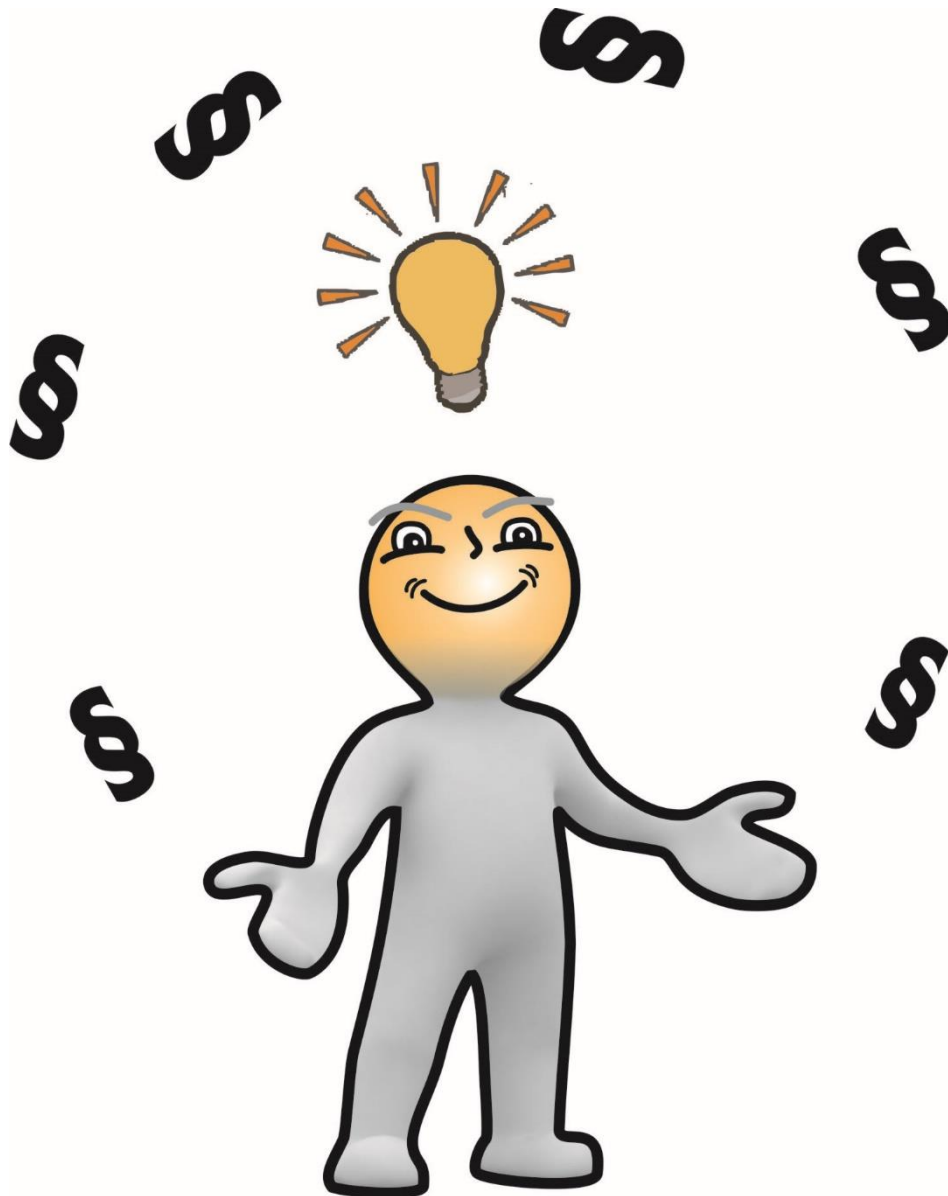
Vor- und Nachteile von Immobiliengesellschaften

Dipl.-Finanzwirt (FH) Markus Perschon, Steuerberater

Rostock, 24.04.2024

Rechtlicher Hinweis:

Der Steuerberaterverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. ist für den Inhalt dieses Seminarskriptes nicht verantwortlich, insbesondere nicht für Urheberrechtsverletzungen. Für die Richtigkeit und für die Tatsache, dass der Inhalt des Seminarskriptes frei von Rechten Dritter ist, ist allein der/die Autor(en) dieses Skripts bzw. der/die Referent(en) des Seminars, zu dem dieses Skript gehört, verantwortlich.



„Optimierung des Immobilienvermögens für die Zukunft“

Vor- und Nachteile von Immobiliengesellschaften

Dipl.-Fw. (FH) Markus Perschon , Steuerberater

Rostock, den 24. April 2024

Inhaltsverzeichnis

A DIE IMMOBILIEN-GMBH	6
A1. ÜBERTRAGUNG VON GRUNDSTÜCKEN AUF EINE GMBH.....	6
A1.1. ERTRAGSTEUERLICHE BETRACHTUNG	6
A1.2. GRUNDERWERBSTEUERLICHE BETRACHTUNG	15
A1.2.1. ALLGEMEINES	15
A1.2.2. GRUNDSTÜCKE I.S.D. GRUNDERWERBSTEUERRECHTS.....	15
A1.2.3. EINBRINGUNG EINER IMMOBILIE IN EINE GMBH.....	16
A1.2.4. KAUF EINER IMMOBILIE DURCH EINE GMBH.....	17
A1.2.5. STEUERVERGÜNSTIGUNG NACH § 5 GRÉSTG.....	19
A1.2.6. BEMESSUNGSGRUNDLAGE NACH § 8 GRÉSTG	22
A1.2.6.1. WERT DER GEGENLEISTUNG	22
A1.2.6.2. ERSATZBEMESSUNGSGRUNDLAGE	23
A1.2.7. FOLGEN EINER NICHT ERFOLGTEN ODER UNRICHTIGEN ANZEIGE	25
A1.2.7.1. ÜBERBLICK	25
A1.2.7.2. VORAUSSETZUNGEN EINER ORDNUNGSGEMÄßEN ANZEIGE	26
A1.2.7.3. ANLAUFHEMMUNG NACH § 170 AO	28
A1.2.7.4. STEUERSTRAFRECHTLICHE KONSEQUENZEN	29
A1.2.7.5. RÜCKABWICKLUNG VON ERWERBSVORGÄNGEN	30
A1.2.7.6. VERSPÄTUNGSZUSCHLAG	30
A1.2.8. ZURECHNUNG VON GRUNDSTÜCKEN	32
A1.2.8.1. DOPPELTE ODER MEHRFACHE GRÉSTG NACH § 1 ABS. 2A UND 2B GRÉSTG	32
A1.2.8.2. MEHRFACH-ANZEIGEN.....	33
A1.2.8.3. ANWENDUNGSERLASS ZUR ZURECHNUNG VON GRUNDSTÜCKEN	34
A1.2.9. GESTALTUNGSMODELL: IMMOBILIEN STEUERFREI ÜBERTRAGEN.....	37
A1.2.9.1. EINBRINGUNG DER IMMOBILIE IN EINE GBR.....	37
A1.2.9.2. FORMWECHSEL DER GBR IN EINE OHG ODER KG.....	37

A1.2.9.3.FORMWECHSEL DER PERSONENGESELLSCHAFT IN EINE GMBH.....	38
A1.2.9.4.FAZIT.....	38
A1.2.9.5.GEFAHR 10 JAHRE SPERRFRIST VOR FORMWECHSEL IN GMBH	38
A1.2.9.6.MOPEG REFORM – WIRKUNG AB DEM 1.1.2024.....	39
A1.3. UMSATZSTEUERLICHE BETRACHTUNG.....	44
A2. LAUFENDE BESTEUERUNG EINER IMMOBILIEN-GMBH UND ERTRAGSTEUERLICHER BELASTUNGSVERGLEICH.....	48
A2.1. ERWEITERTE KÜRZUNG BEI DER GEWERBESTEUER	54
A2.1.1.ALLGEMEINES.....	54
A2.1.2.§ 9 NR. 1 S. 2 GEWSTG I.D.F. FONDSSTANDORTGESETZ	56
A2.1.3.ANWENDBEREICH DER ERWEITERTEN KÜRZUNG	58
A2.1.4.BETEILIGUNG AN ANDEREN GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN	61
A2.1.5.BETRIEBSAUFSPALTUNG	63
A2.1.6.FATALE EINZELFÄLLE AUS DER JÜNGEREN RECHTSPRECHUNG	67
A3. ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN AN EINER IMMOBILIEN-GMBH	73
A3.1. EINKOMMENSTEUERLICHE BETRACHTUNG	73
A3.1.1.ALLGEMEINES.....	73
A3.1.2.ÜBERTRAGUNG ZUR VORWEGGENOMMENEN ERBfolge	74
A3.2. GRUNDERWERBSTEUERLICHE BETRACHTUNG DER ANTEILSÜBERTRAGUNG	77
A3.2.1.GRUNDSÄTZE	77
A3.2.2.UNMITTELBARE UND MITTELBARE GESELLSCHAFTERWECHSEL	79
A3.2.2.1.UNMITTELBARE GESELLSCHAFTERWECHSEL	79
A3.2.2.2.MITTELBARE GESELLSCHAFTERWECHSEL DURCH ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN.....	82
A3.2.3.ABGRENZUNG ALT- UND NEUGESELLSCHAFTER	83
A3.2.3.1.UNMITTELBARE UND MITTELBARE ALTGESELLSCHAFTER.....	83
A3.2.3.2.UNMITTELBARE UND MITTELBARE NEUGESELLSCHAFTER.....	85
A3.2.3.3. BEMESSUNGSGRUNDLAGE, STEUERSCHULDNER, ANZEIGEPFLICHT UND COMPLIANCE	87
A3.2.3.4.,,DOPPELTE“ GRUNDERWERBSTEUER	89

B WEITERE THEMEN	97
B1. ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN INNERHALB DER FAMILIE	97
B1.1.1. UNENTGELTLICHE, TEILENTGELTLICHE, VOLLENTGELTLICHE ÜBERTRAGUNG	97
B1.1.2. FALLSTRICKE BEI DER ÜBERTRAGUNG VON VERMIETUNGSOBJEKTEN	102
B1.1.3. ÜBERTRAGUNG GEGEN NIEßBRAUCHVORBEHALT	109
B1.1.4. ÜBERTRAGUNG GEGEN WIEDERKEHRENDE LEISTUNGEN	127
B2. SCHUTZ STILLER RESERVEN BETRIEBLICHER IMMOBILIEN BEI BETRIEBSAUFGABE, - VERÄUßERUNG UND -ÜBERTRAGUNGEN	135
B2.1.1. AUSGANGSLAGE/PROBLEMSTELLUNG	135
B2.1.2. INFIZIERTE EGBR ALS VEHIKEL	143
B2.1.3. BVERFG: § 6 ABS. 5 S. 3 ESTG VERFASSUNGSWIDRIG	145
B3. ABGRENZUNG ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN UND ERHALTUNGSAUFWAND	148
B3.1.1. ANSCHAFFUNGSKOSTEN	148
B3.1.2. 15 %-GRENZE (§ 6 ABS. 1 NR. 1A ESTG)	153
B3.1.3. HERSTELLUNGSKOSTEN	160
B3.1.4. ERSCHLIEBUNGSANLAGEN	166
B3.1.5. ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN SOWIE ERHALTUNGSAUFWENDUNGEN - VORSTEUERABZUG	170
B3.1.6. NACHWEIS EINER KÜRZEREN NUTZUNGSDAUER	174
B4. OPTION NACH § 1A KSTG BEI EINER IMMOBILIEN-PERSONENGESELLSCHAFT	176
B4.1. HINTERGRUND	176
B4.2. ALLGEMEINES	178
B4.3. ANTRAGSBERECHTIGTE PERSG	179
B4.4. ANTRAGSVERFAHREN	180
B4.5. OPTION IN DIE FIKTIVE KAPG	183
B4.5.1. STEUERLICHE SCHLUSSBILANZ	184
B4.5.2. WERTANSATZWahlRECHT	185