

Diplom-Betriebswirt

Hans-Jürgen Reibold

Vereidigter Buchprüfer

Steuerberater

Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

Günther Guthier

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Oliver Eberle

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Alexander Kilian

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Andreas Guthier

Steuerberater

Michael Unrath

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Holger Walter

Steuerberater

Fachberater für Internationales Steuerrecht



Sprechen Sie uns an.
Wir beraten Sie gerne.

Reibold, Guthier & Partner GbR

Weierhausstraße 8b

64646 Heppenheim

Telefon: 06252/9909-0

Fax: 06252/9909-50

Email: zentrale@reibold-guthier.de

www.reibold-guthier.de

Kanzleistandort Weinheim :

Thaddenstraße 14a

69469 Weinheim

Telefon: 06201/3797176

Fax: 06201/3797199

Steuerberater
Vereidigte Buchprüfer

Informationen zum Thema **STEUERLICHE OPTIMIE- RUNGSMÖGLICHKEITEN MIT BESTANDSIMMOBILIEN**

erteilt Ihnen Hans-Jürgen Reibold,
Steuerberater / vereidigter Buchprüfer
Fachberater für Unternehmensnachfolge



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 wieder spiegelt.

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 Behaltefristen 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 Behaltensfristen 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.