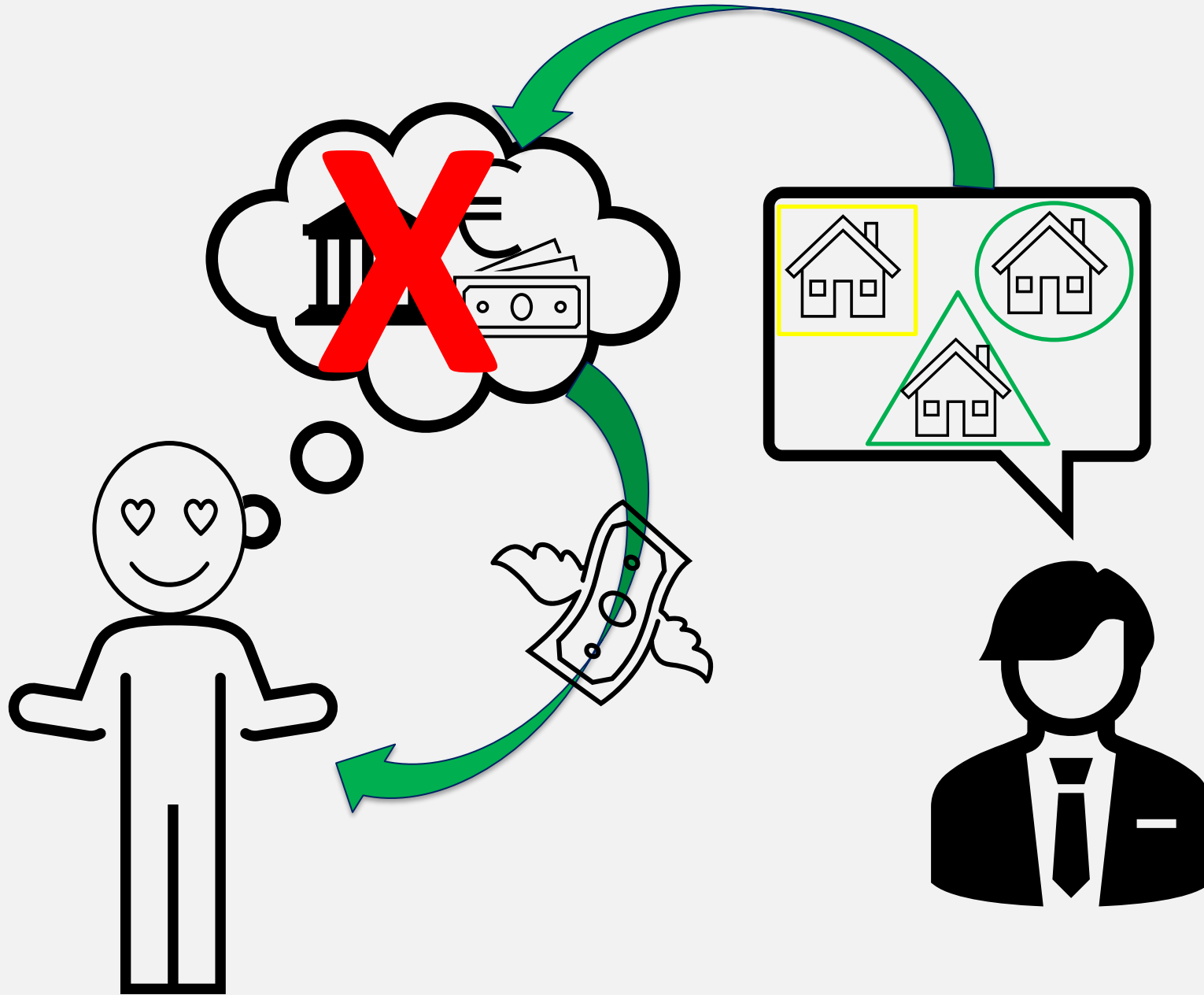


Rechtsformwahl bei Immobilienbesitz

Immocation Stammtisch München
am 25.07.2024





Agenda

- 1. Wer sind wir?**
- 2. Warum ist die Wahl der Rechtsform wichtig?**
- 3. Welche Möglichkeiten gibt es?**
- 4. Wer zahlt welche Steuern?**
- 5. Welche Rechtsform ist also für mich die richtige?**
- 6. Kurzgefasst: Faustregeln**

1. Wer sind wir?

1. Wer sind wir?

INTARIA AG – Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte

- Beratung im Steuer- und Rechtsbereich
- Spezialisierung auf Immobilien in der „Immo-Line“
- Beratung in Kanzleiräumen in München oder auch Online-Beratungstermine (MS Teams)



1. Wer sind wir?

Thomas Ziegler | Partner

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater



- Leitender Partner in der Immo-Line
- Mehrjährige Erfahrung in der Abteilung für Immobiliensteuerrecht eines großen internationalen Konzerns

Stefan Heim

Steuerberater



- Leitender Steuerberater in der Immo-Line
- Absolvent der Immo-Immoclass Masterclass
- Selbst Immobilieninvestor seit einigen Jahren

2. Warum ist die Wahl der Rechtsform wichtig?

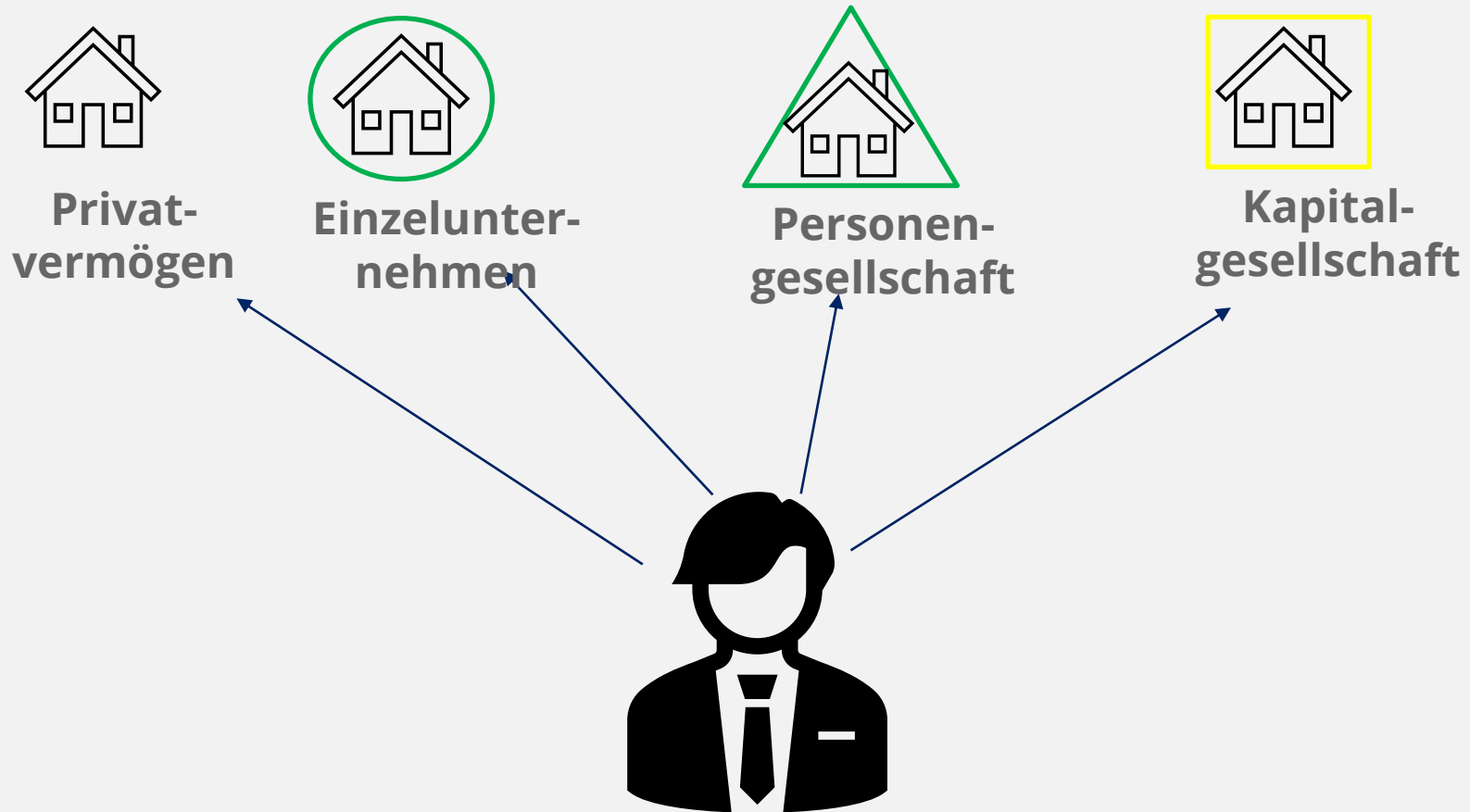


2. Warum ist die Wahl der Rechtsform wichtig?



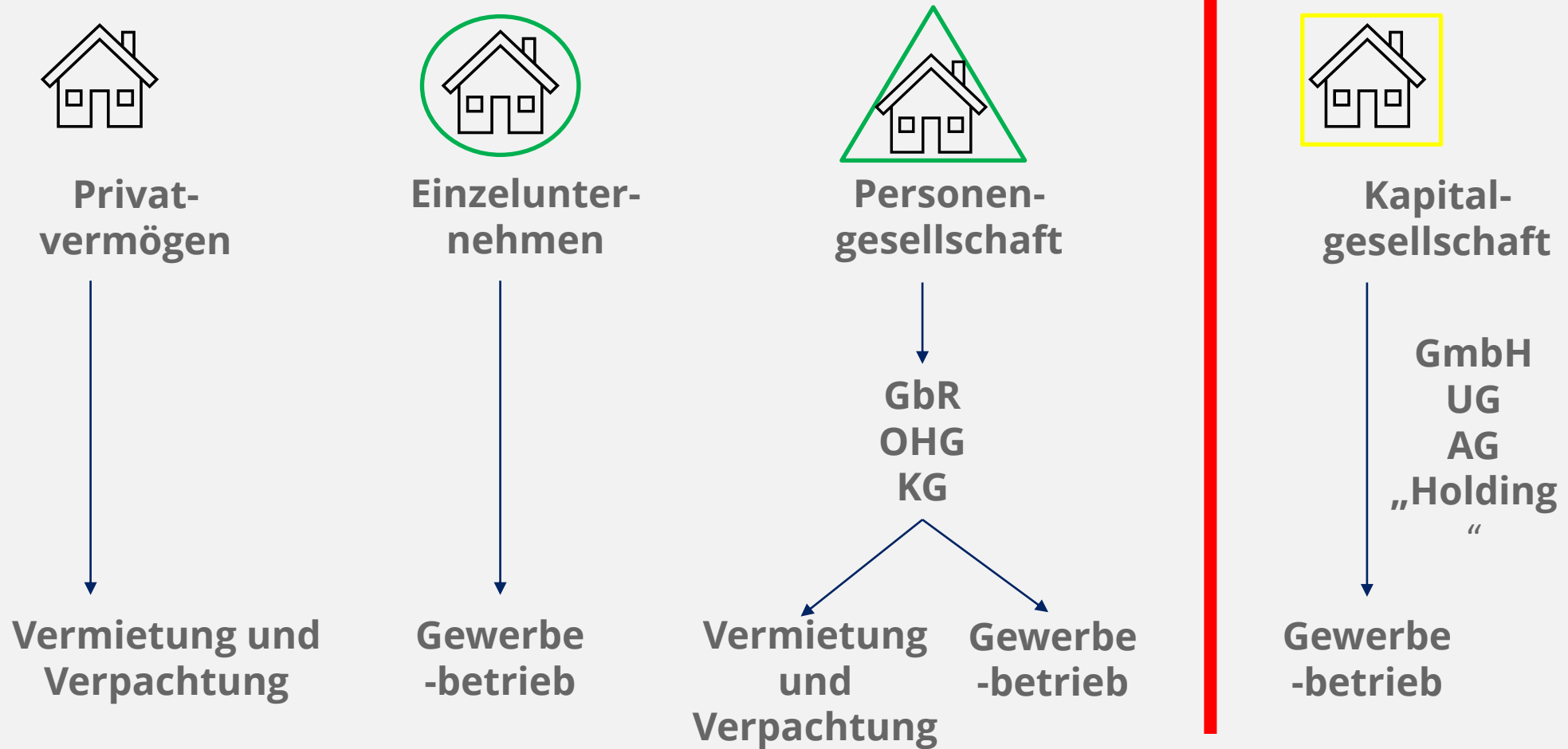
3. Welche Möglichkeiten gibt es?

3. Welche Möglichkeiten gibt es?



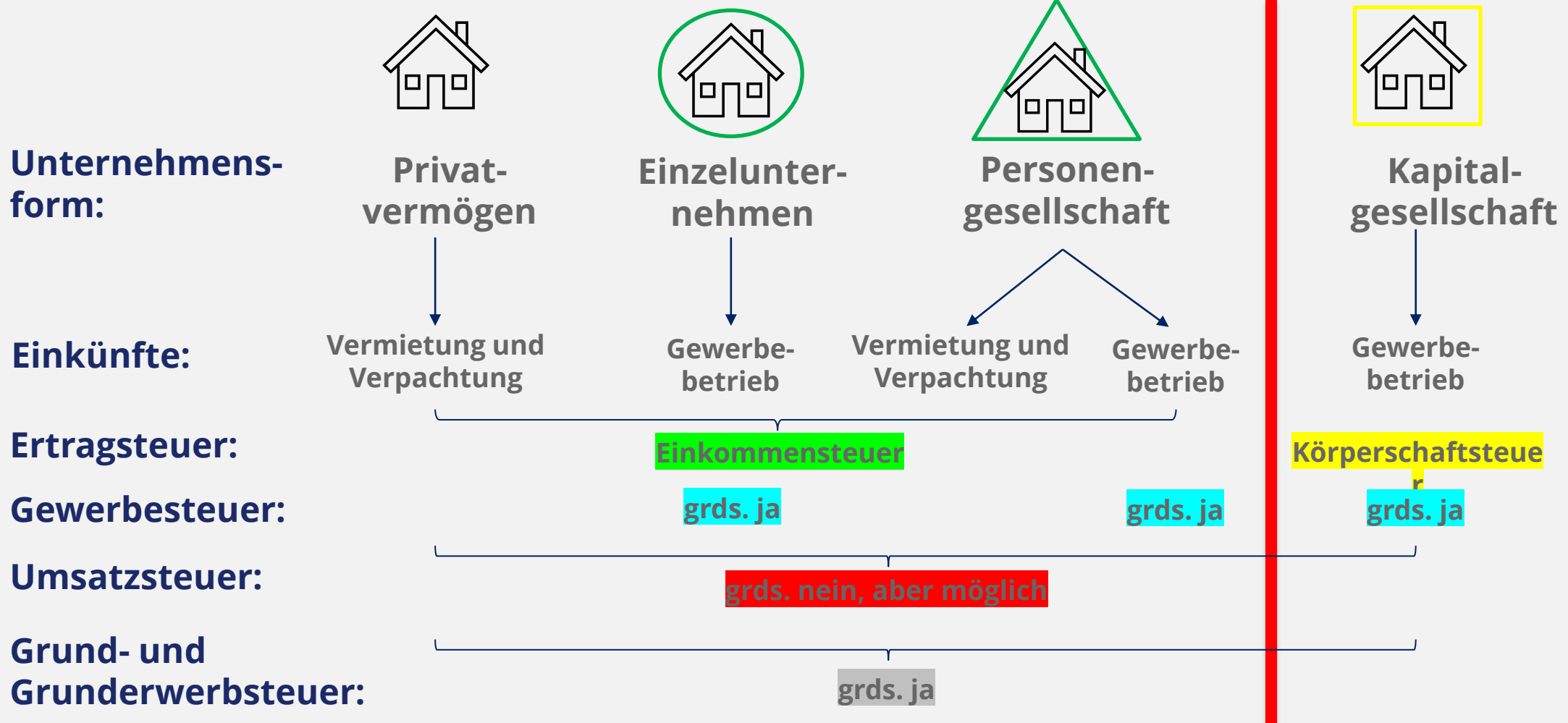


3. Welche Möglichkeiten gibt es?



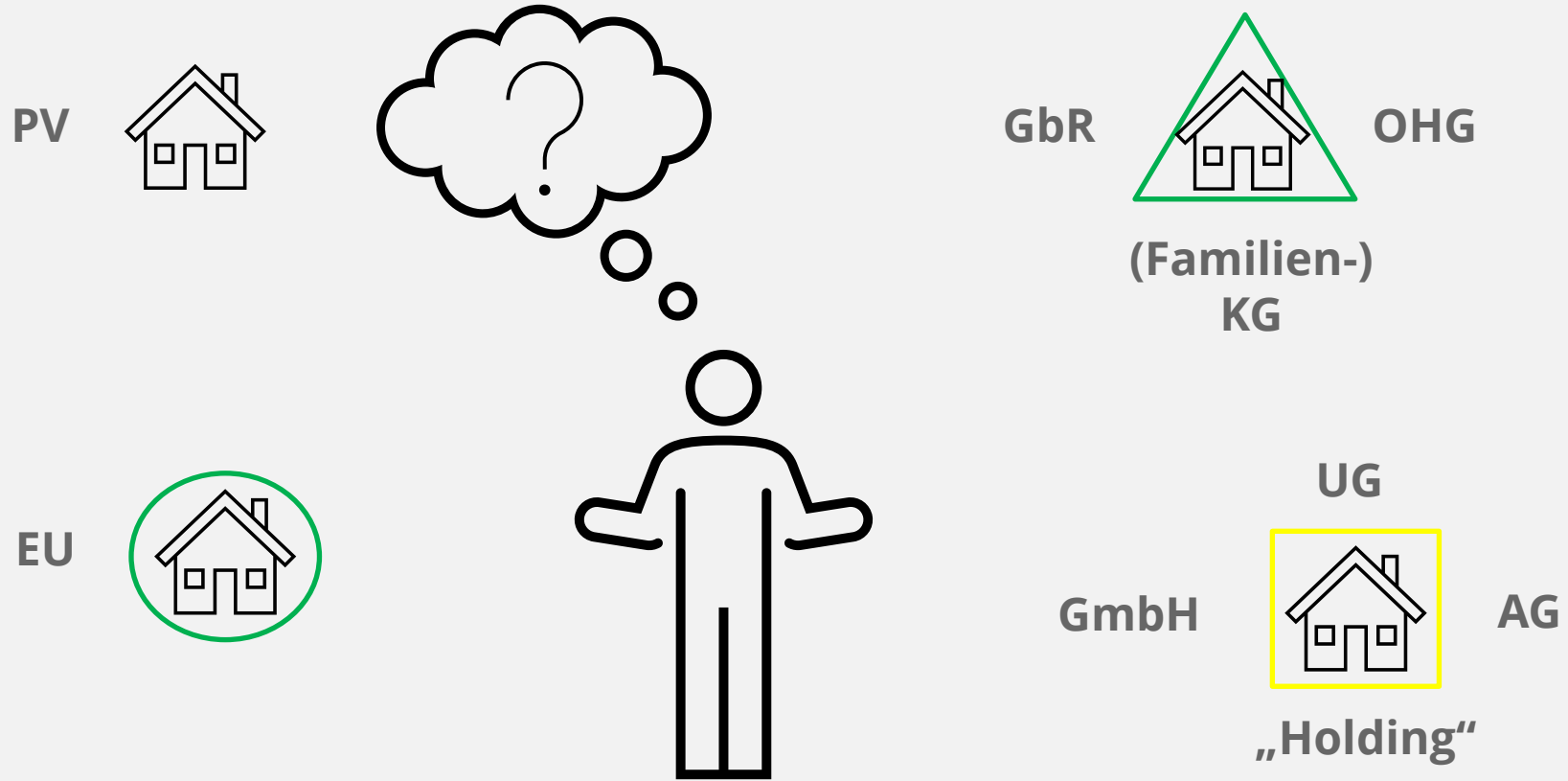
4. Wer zahlt welche Steuern?

4. Wer zahlt welche Steuern?



5. Welche Rechtsform ist also für mich die richtige?

5. Welche Rechtsform ist also für mich die richtige?



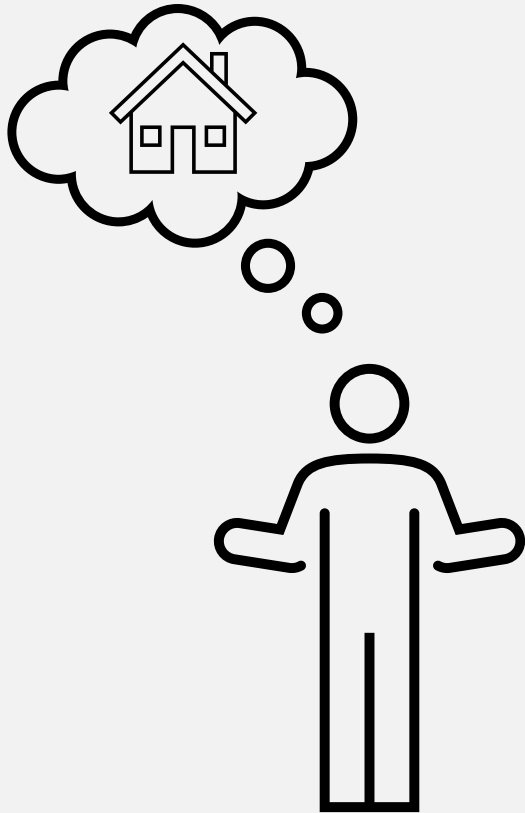
5. Welche Rechtsform ist also für mich die richtige?

Abhängig von verschiedenen Faktoren, z. B. von folgenden Fragen:

- Was möchte ich persönlich?
- Wie „rechnet“ sich mein Objekt?
- Wie möchte ich mein Objekt nutzen?
- Welche Strategie steht hinter meinem Objekt?
- Möchte ich das Objekt zeitnah/später verkaufen oder behalten?
- Möchte ich mich zusammen mit anderen an dem Objekt beteiligen?
- Welche anderen Einkünfte habe ich?
- Wie kann ich mein(e) Objekt(e) am besten an meine Erben weitergeben?

5. Welche Rechtsform ist also für mich die richtige?

BEISPIEL 1:



- A-Standort (z. B. München)
- Hoher KP
- Hohe Darlehenszinsen
- Niedrige steuerliche „Rendite“, negative steuerliche Einkünfte
- Enormer Wertzuwachs in den nächsten Jahren zu erwarten
- Persönlicher Steuersatz: 42 % (Spitzensteuersatz)

5. Welche Rechtsform ist also für mich die richtige?

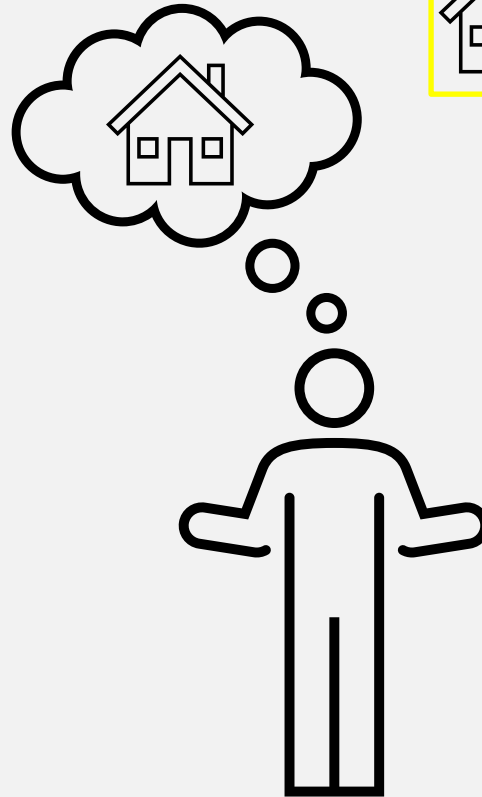
BEISPIEL 1:



Privatvermögen

1. Laufender Ertrag:
=> Verrechnung der Verluste mit persönlichen anderen Einkünften mit bis zu 42 % (Spitzensteuersatz) im Rahmen der Einkommensteuer

2. Veräußerung nach 10 Jahren:
=> Nicht steuerbar



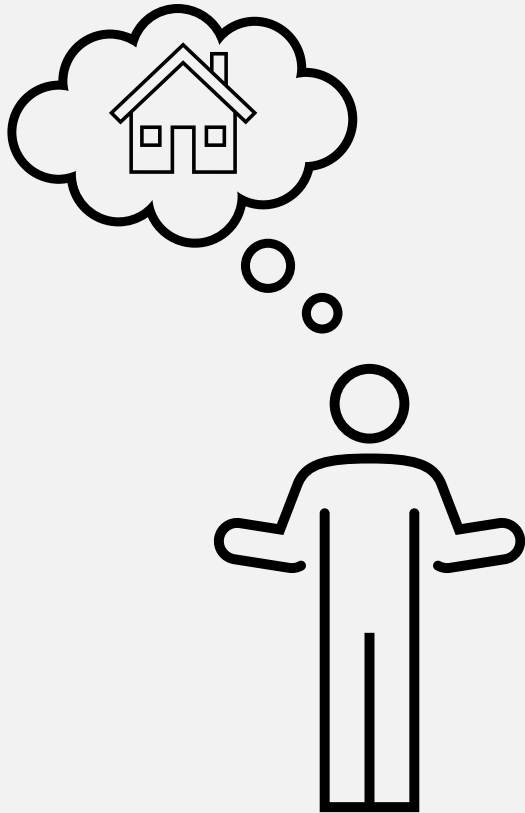
vv Kapitalgesellschaft

1. Laufender Ertrag:
=> Verrechnung der Verluste mit anderen positiven Einkünften in der KapG (sofern vorhanden) mit 15 % Körperschaftsteuer
=> ansonsten lediglich Verlustvortrag (zukünftig ggf. nutzbar)

2. Veräußerung nach 10 Jahren:
=> 15 % KSt

5. Welche Rechtsform ist also für mich die richtige?

BEISPIEL 2:



- D-Standort (z. B. Dierfeld (RLP) = kleinster Ort in DE mit 9 Einwohnern)
- Niedriger KP
- Niedrige Darlehenszinsen
- Hohe steuerliche „Rendite“, positive steuerliche Einkünfte
- Kaum Wertzuwachs in den nächsten Jahren zu erwarten
- Persönlicher Steuersatz: 42 % (Spitzensteuersatz)

5. Welche Rechtsform ist also für mich die richtige?

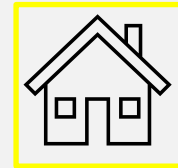
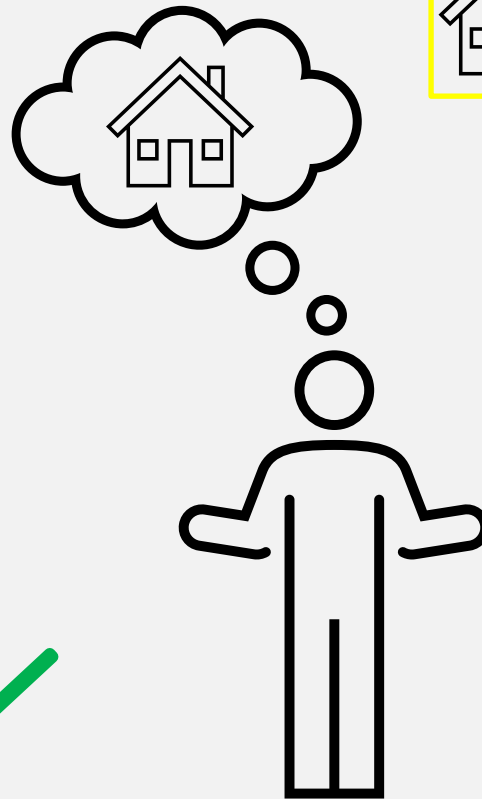
BEISPIEL 2:



~~Privatvermögen~~

1. Laufender Ertrag:
=> Versteuerung zusammen mit anderen Einkünften mit persönlichen mit **42 %** (Spitzensteuersatz) im Rahmen der Einkommensteuer

2. Veräußerung nach 10 Jahren:
=> **Nicht** steuerbar
=> aber geringe Ersparnis im Vergleich zum laufenden Ertrag



vv Kapitalgesellschaft:

1. Laufender Ertrag:
=> Versteuerung der positiven Einkünfte mit **15 %** Körperschaftsteuer

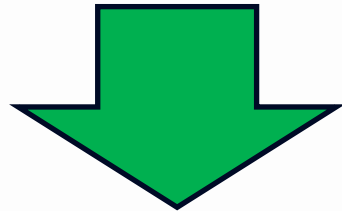
2. Veräußerung nach 10 Jahren:
=> **15 %** KSt
=> aber geringe Steuer im Vergleich zur laufenden Ersparnis

6. Kurzgefasst: Faustregeln

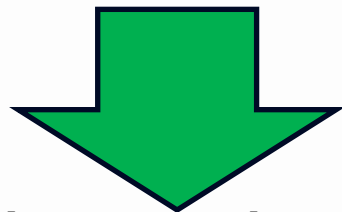
6. Kurzgefasst: Faustregel - laufend

Negative

Laufende (steuerliche) Einkünfte



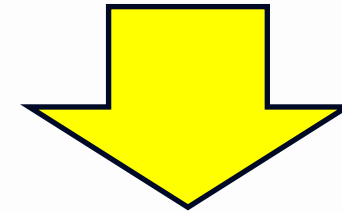
Privatvermögen oder
Personengesellschaft



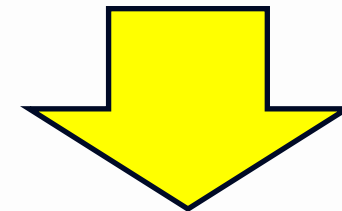
Verlustverrechnung
mit privaten
Einkünften

Positive

Laufende (steuerliche) Einkünfte



Kapitalgesellschaft



Günstigere Versteuerung als im privaten
Spitzensteuersatz möglich

6. Kurzgefasst: Faustregel - Veräußerung

Negative

(steuerliche) Einkünfte aus Veräußerung



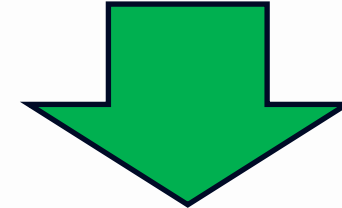
Betriebsvermögen
(EU, gewerbl. PersG, KapG)



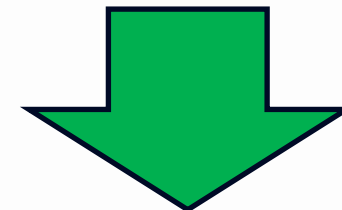
Verlustverrechnung mit anderen
betrieblichen Einkünften

Positive

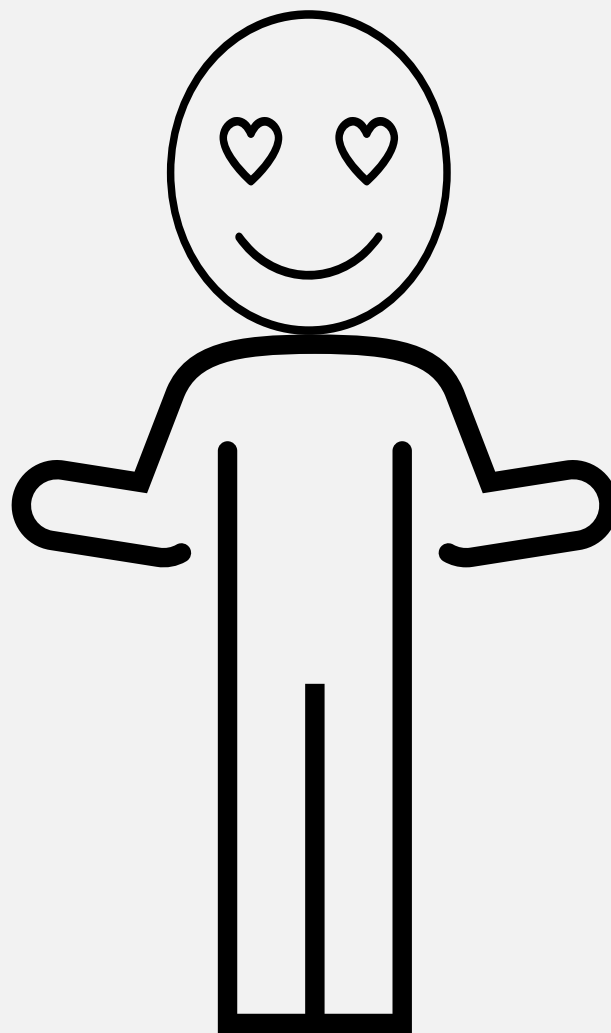
(steuerliche) Einkünfte aus Veräußerung



Privatvermögen
(oder vermögenprivatsverw. PersG)



Ggf. nicht steuerbare Veräußerung
nach 10 Jahren möglich, §23 I Nr. 1
EStG



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

INTARIA Immo-Line

mit Flyer und weiteren
Informationen rund um das Thema
„Immobilien“

QR-Code zum Download der Präsentation
(verfügbar für 7 Tage)



Diese Information stellt keine Rechts- und keine steuerrechtliche Beratung dar. Es handelt sich nicht um eine abschließende und vollständige Darstellung und ersetzt daher keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung für den Inhalt dieser Information wird daher nicht übernommen.