



Rhein-Sieg, 04.06.2018
Rhein-Erft, 05.06.2018
Düren, 07.06.2018
Köln I, 11.06.2018
Köln IV, 12.06.2018
Rhein-Berg, 14.06.2018
Heinsberg, 19.06.2018
Bonn, 20.06.2018
Aachen, 22.06.2018
Köln III, 23.06.2018
Köln II, 27.06.2018

Immobilien im Steuerrecht

Christoph Juhn LL.M./StB



Christoph Juhn
Master of Laws (LL.M.)
Steuerberater



Dr. jur. Sascha Besau
Rechtsanwalt, Master of Laws (LL.M.)
Fachanwalt für Handels-/Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

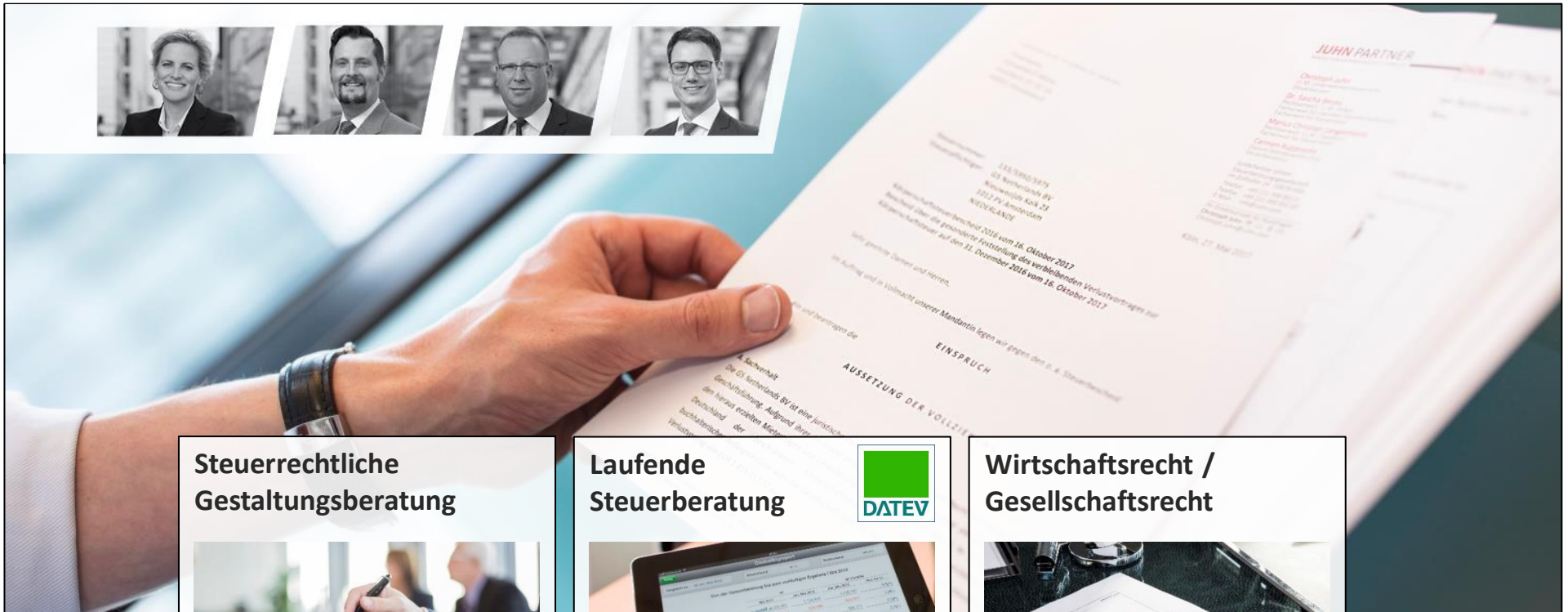


Marius Christian Langenhorst
Rechtsanwalt, Master of Laws (LL.M.)
Fachanwalt für Steuerrecht



Carmen Rupprecht
Diplom Betriebswirtin (FH)
Steuerberaterin

Dokument ist urheberrechtlich geschützt



Steuerrechtliche Gestaltungsberatung



- Unternehmensbesteuerung
- Unternehmenstransaktionen
- Unternehmensnachfolge
- Internationales Steuerrecht
- Umstrukturierungen
- Beratung für Berater

Laufende Steuerberatung



- Finanzbuchhaltung
- Lohnabrechnungen
- Jahresabschlüsse / Bilanzen
- Steuererklärungen
- Steuerstreit
- Laufende Beratung

Wirtschaftsrecht / Gesellschaftsrecht



- Handels- / Gesellschaftsrecht
- Vertragsrecht
- Immobilienrecht
- Arbeitsrecht
- Erbrecht
- Insolvenzrecht

Dokument ist urheberrechtlich geschützt

Agenda

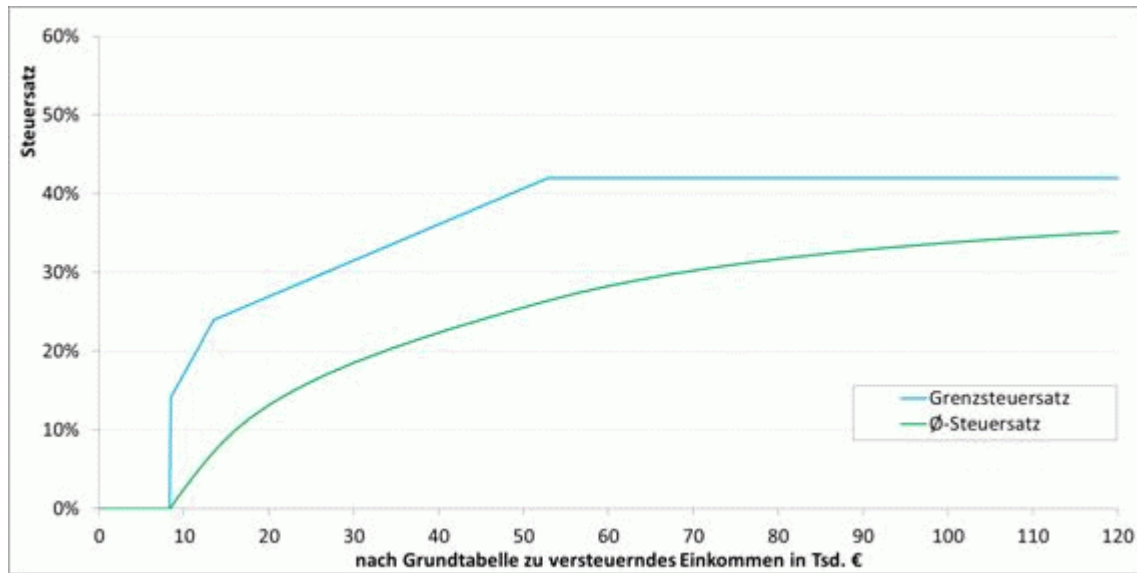
- I. Ihr persönlicher Steuersatz
- II. Immobilien bei Erbschaft und Schenkung
- III. Grunderwerbsteuer
- IV. Optimierung beim Immobilienkauf und -verkauf
- V. Strategische Verlustnutzung: Denkmalabschreibung
- VI. Immobilien im Ausland
- VII. Familiengesellschaft

I. Ihr persönlicher Steuersatz

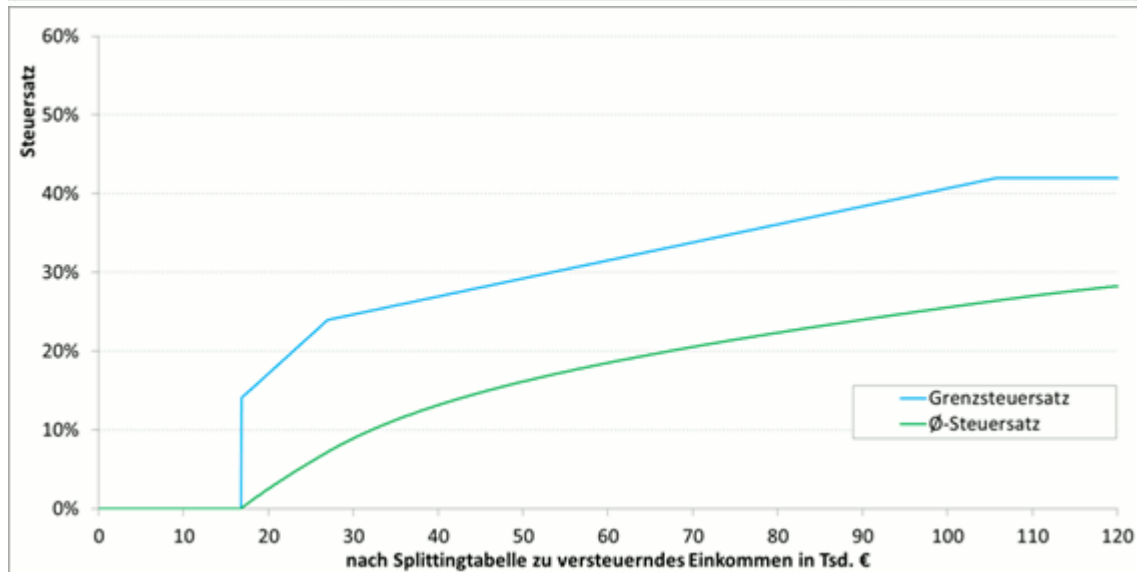
Immobilien im Steuerrecht

Dokument ist urheber-
rechtlich geschützt

Einzelveranlagung



Zusammenveranlagung



Dokument ist urheberrechtlich geschützt

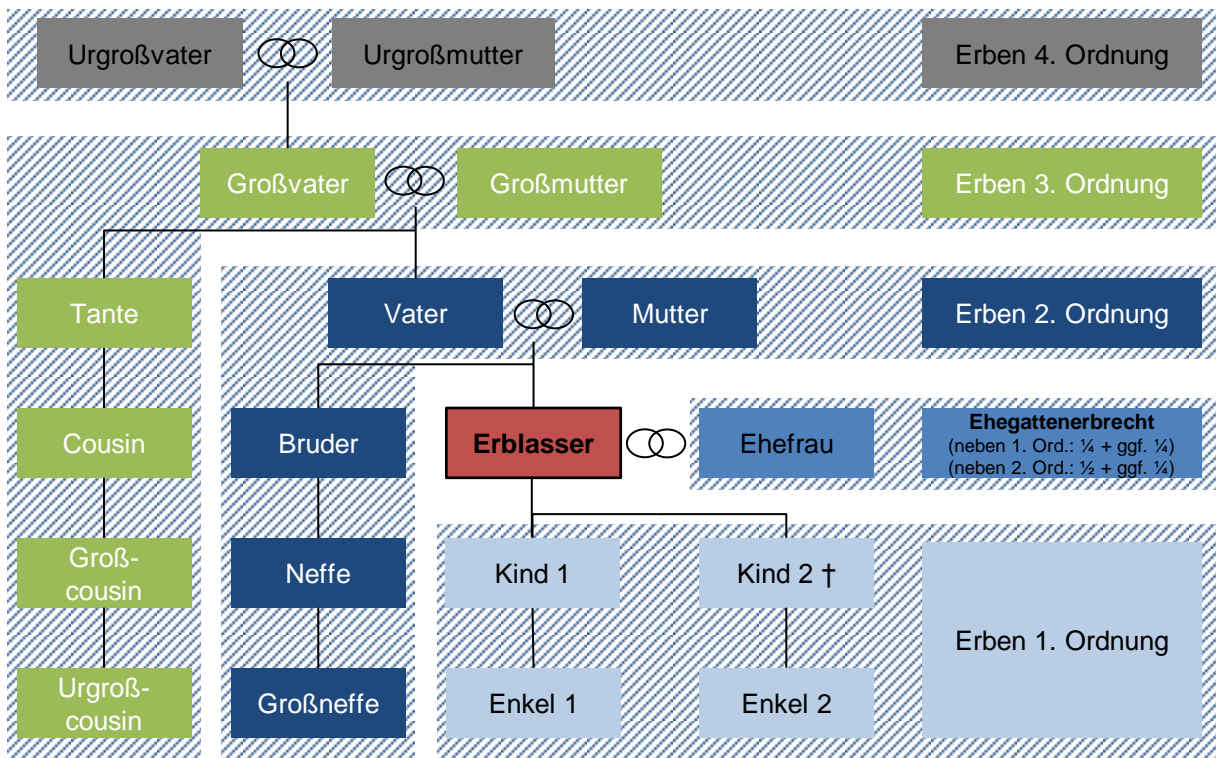
II. Immobilien bei Erbschaft und Schenkung

Immobilien im Steuerrecht

Dokument ist urheber-
rechtlich geschützt

Verwandten- und Ehegattenerbrecht im deutschen Erbrecht

Gesetzliche Erbfolge



Dokument ist urheberrechtlich geschützt

Vorteile von Immobilien bei Erbfall / Schenkung

- Bewertung der Immobilien nach dem Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertverfahren (Minderung durch Gutachten möglich)
- Bei Vermietungsobjekten: 10 % Steuerbefreiung
- Bei „Familienheim“ vollständige Steuerbefreiung, wenn
 - Schenkung an Ehegatten (keine Wohnfrist)
 - Erbfall an Ehegatten (10 Jahre Wohnfrist)
 - Erbfall an Kinder (10 Jahre Wohnfrist)

Darüber hinaus: Einfache Gestaltungen per Nießbrauch an Vermietungsobjekten möglich!

Ausgewählte Freibeträge

1. Ehegatten: EUR 500.000,00
2. Kinder und Kinder verstorbener Kinder: EUR 400.000,00
3. Enkelkinder: EUR 200.000,00
4. Eltern bei Erwerb von Todeswegen: EUR 100.000,00
5. Eltern bei Schenkung: EUR 20.000,00
6. Geschwister: EUR 20.000,00
7. Neffen/Nichten: EUR 20.000,00
8. Fremde Dritte: EUR 20.000,00

Steuerklassen

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (§ 10) bis einschließlich ... Euro	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I (Ehegatten, Kinder, Enkel ...)	II (Geschwister, Nichten/Neffen ...)	III (die Übrigen...)
75 000	7	15	30
300 000	11	20	30
600 000	15	25	30
6 000 000	19	30	30
13 000 000	23	35	50
26 000 000	27	40	50
über 26 000 000	30	43	50

Dokument ist urheberrechtlich geschützt

III. Grunderwerbsteuer

Immobilien im Steuerrecht

Dokument ist urheber-
rechtlich geschützt

Überblick

Grunderwerbsteuerpflichtig:

- Rechtsträgerwechsel
- Übertragung von Grundstücksgesellschaften (GbR, oHG, GmbH etc.) ab 95 %

personenbezogene Vergünstigungen:

1. Bemessungsgrundlage max. EUR 2.500
2. Erbfall / Schenkung
3. Erbauseinandersetzung (Auflösung einer Erbengemeinschaft)
4. Übertragungen zwischen Ehegatten
5. Übertragungen zwischen ehemaligen Ehegatten im Rahmen der Scheidung
6. Übertragungen zwischen Verwandten ersten Grades

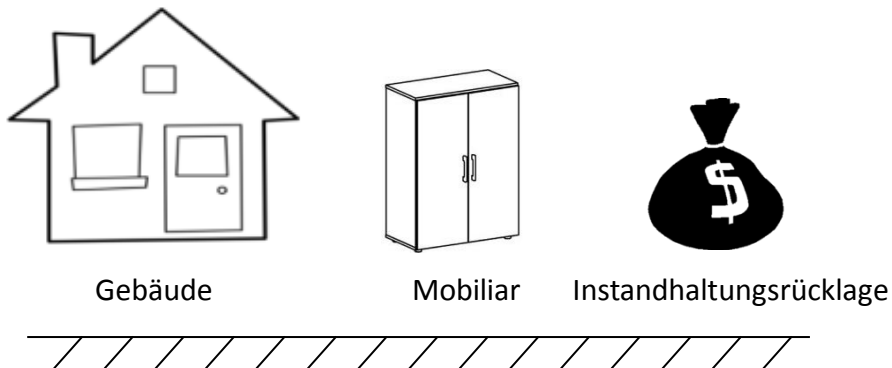
Nicht begünstigt ist z. B. die Übertragung zwischen Geschwistern

IV. Optimierung beim Immobilienkauf und -verkauf

Immobilien im Steuerrecht

Dokument ist urheber-
rechtlich geschützt

Immobilienkauf: Grunderwerbsteuer optimieren



Bemessungsgrundlage

- Grundstück
- Wesentliche Grundstücksbestandteile (§§ 93, 94 BGB)

Nicht Teil der Bemessungsgrundlage

- Mobiliar
- Instandhaltungsrücklage
- Etc.

Gestaltung: Aufteilung des Kaufpreises im Kaufvertrag → Minderung der GrESt-Bemessungsgrundlage!

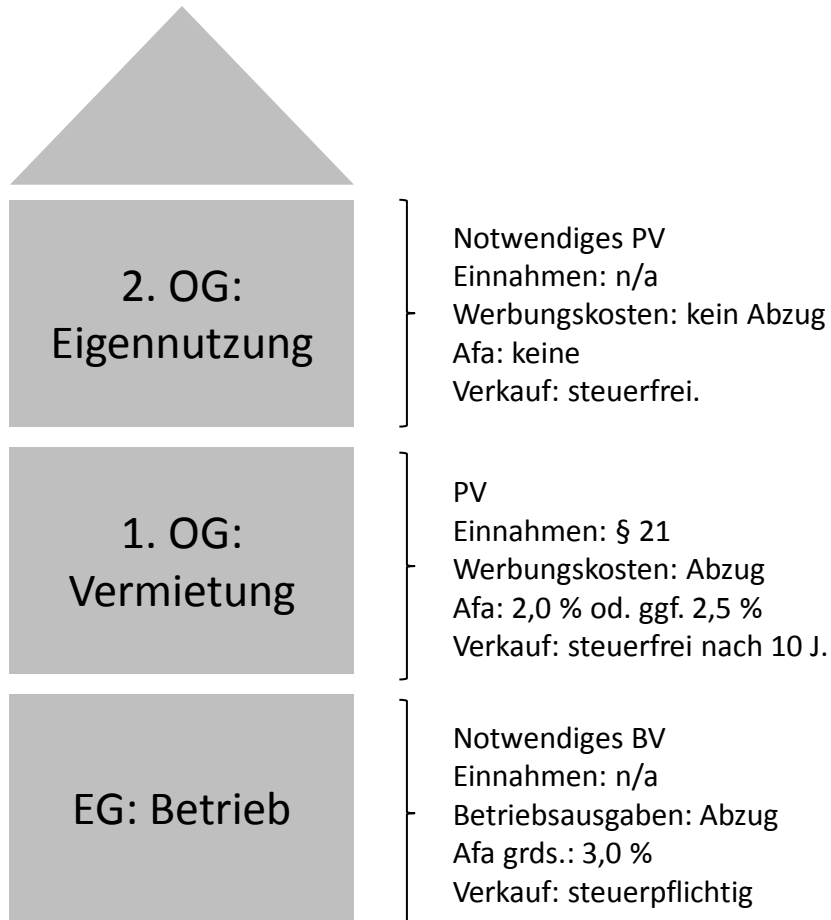
Immobilienkauf: Abschreibung optimieren

Grundstück: Keine Abschreibung

Gebäude: Abschreibung

- § 7 Abs. 4 Nr. 1: 3,0 % (Betriebsvermögen)
- § 7 Abs. 4 Nr. 2 lit. a: 2,0 % (Regelfall)
- § 7 Abs. 4 Nr. 2 lit. b: 2,5 % (Fertigstellung vor 1.1.1925)
- § 7i: 9,0 % (Baudenkmal-Afa)
- §§ 7b – 7f, 7h, 7j, 7k

Verkauf: Kaufpreise Aufteilen



Erwerb

- Fremdmittel dem EG od. 1. OG zuordnen (Abzug der Zinsaufwendungen als WK od. BA)
- Eigenmittel dem 2. OG zuordnen
- Regelung in Kaufvertrag aufnehmen

Veräußerung

- Grds.: Aufteilung des Veräußerungspreises zu je 1/3
- Ggf. höheren Wert des 1. + 2. OG nachweisen und in Kaufvertrag aufnehmen; Minderung des steuerpfl. Veräußerungsgewinns für EG

Fazit: Möglichst viele Regelungen in Kaufvertrag aufnehmen.

Empfehlung: Aufteilung Kaufpreis

- Bei Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag:
 - Finanzamt muss der Aufteilung grds. folgen
 - Ausnahmen:
 - Unangemessen und nennenswerte Zweifel begründet
 - § 42 AO (Gestaltungsmissbrauch)

- Wird die Aufteilung aus den o. g. Gründen durch Finanzamt verworfen:
 - Rückwirkende Korrektur der Afa
 - Zinsen (§ 233a AO)

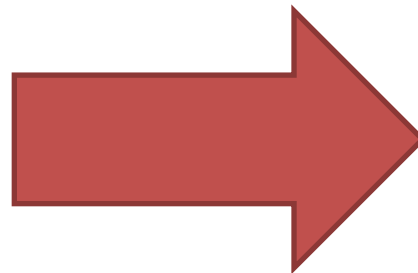
Empfehlung: Angemessene Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag, um spätere Diskussionen zu vermeiden.

V. Strategische Verlustnutzung: Denkmalabschreibung

Immobilien im Steuerrecht

Dokument ist urheber-
rechtlich geschützt

Denkmalobjekte



Kaufpreis
500.000,00

Sanierung
400.000,00

Wert
900.000,00

Abschreibung bei Denkmalobjekten

- Grundstück: 100.000,00 (keine Afa)
- Immobiliensubstanz: 400.000,00 (2,5 Prozent)
- Sanierungsaufwand: 400.000,00 (7 bis 9 Prozent)

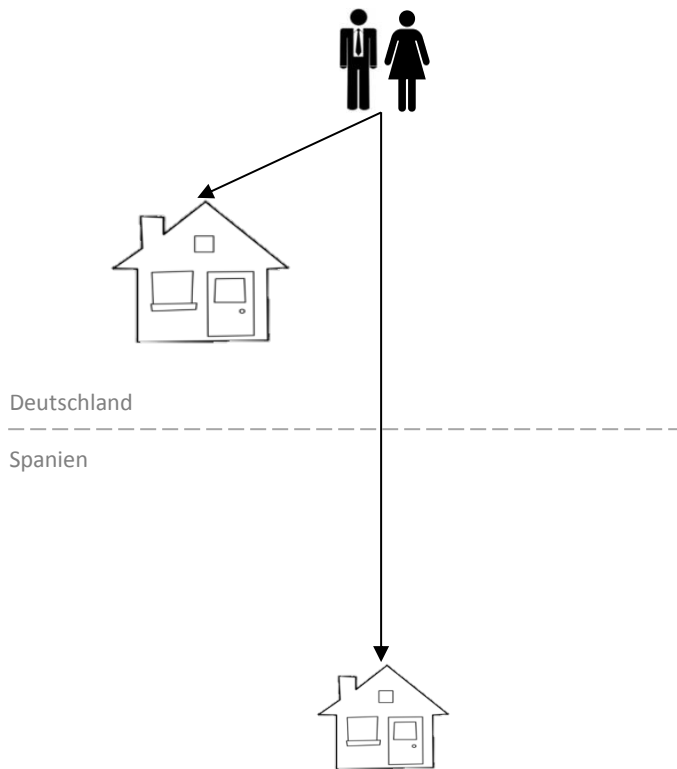
=> Deutlich schneller Abschreibung auf den Sanierungsaufwand (12 Jahre)

VI. Immobilien im Ausland

Immobilien im Steuerrecht

Dokument ist urheber-
rechtlich geschützt

Ferienhaus in Spanien



Problembereiche

1. Spanischer Wohnsitz führt grds. zur spanischen Steuerpflicht
2. Spanische Immobilie unterliegt der spanischen Erbschaft-/Schenkungssteuer
3. Bei Verpachtung: Steuererklärungspflicht
4. Bei Zwischenschaltung spanischer S.L.: verdeckte Gewinnausschüttung

Lösungsansätze

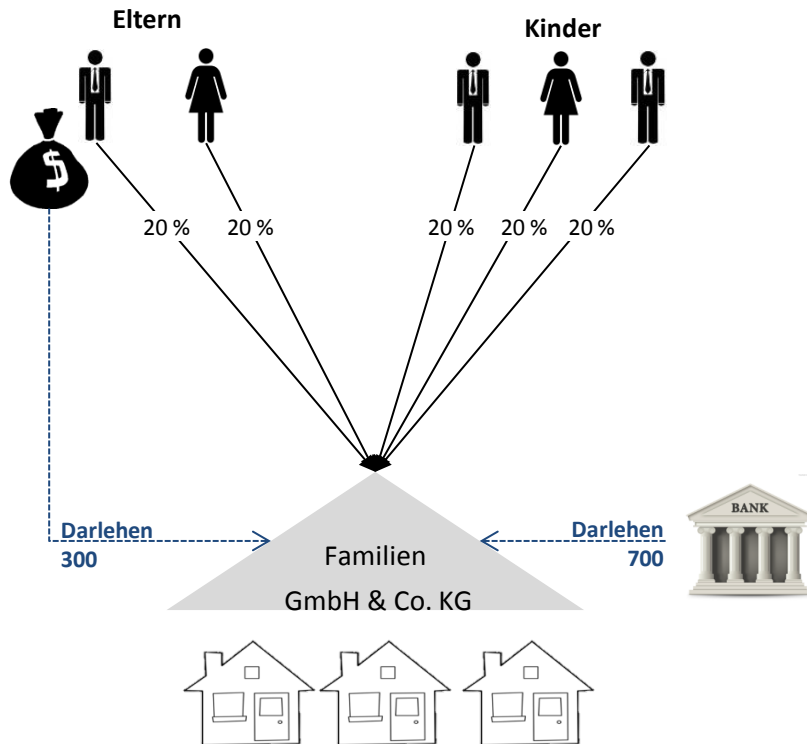
1. Erwerb der Immobilie durch Kinder vermeidet spanische Erbschaftsteuer
2. Gegenseitige Handlungsvollmacht?

VII. Familiengesellschaft

Immobilien im Steuerrecht

Dokument ist urheber-
rechtlich geschützt

Gestaltungsmodell 1: Familien GmbH & Co. KG



- Gründung gemeinsamer GmbH & Co. KG (Alternativ: GbR)
- Vorteile:
 - Haftungsbeschränkung möglich
 - Geschäftsführung verbleibt bei Eltern
 - Einkünfte aus Vermietung (§ 21 EStG)
 - Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren
 - Erbschaft- und Schenkungsteuer
 - Ausnutzung der Steuerprogression der Kinder

Gestaltungsmodell 2: keine Gesellschaft

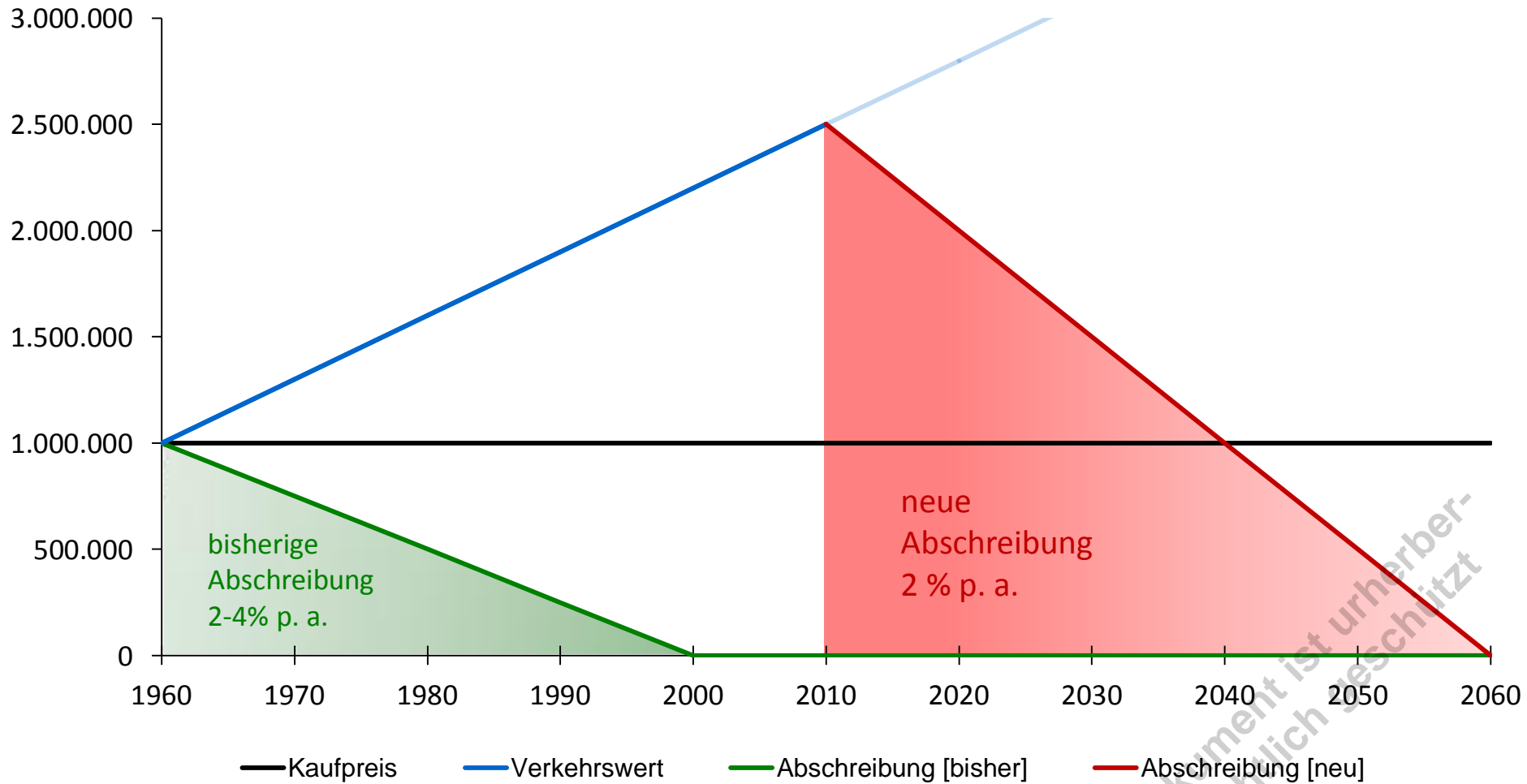


- Eigentümer hat Grundbesitz im Privatvermögen
- Haltezeit > 10 Jahre (vgl. § 23 EStG)
- Geringe Abschreibungsbemessungsgrundlage
- Geringe Abschreibung
- Geringes verbleibendes Abschreibungsvolumen

Besteuerung Eltern

Einnahmen	100.000
Lfd. Kosten	0
Abschreibung	0
Stpfl. Gewinn	100.000
Steuer (45 %)	- 45.000
Netto-Liquidität	55.000

Gestaltungsmodell 2: keine Gesellschaft



Gestaltungsmodell 2: keine Gesellschaft



Veräußerer

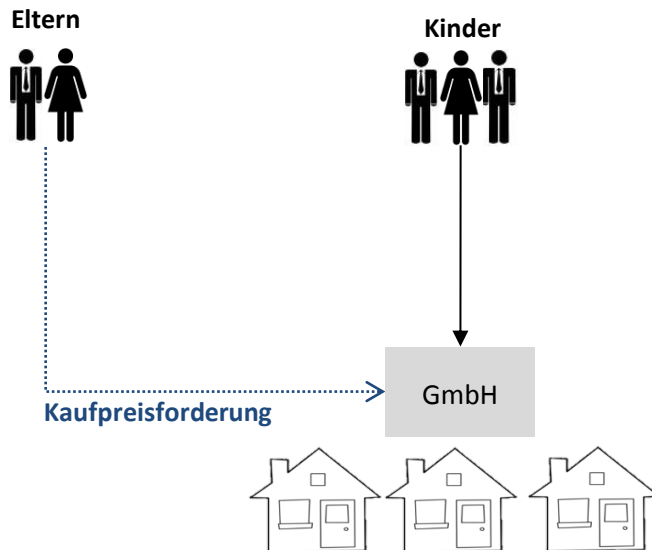
- Grundsätzlich keine Veräußerungsbesteuerung bei Haltezeit > 10 Jahre
- Ratierliche Bedienung der Kaufpreisforderung

Kinder

- Anschaffungsvorgang
- Hohe Abschreibungsbemessungsgrundlage
- Großes Abschreibungsvolumen

Einnahmen	100.000
Lfd. Kosten	0
Abschreibung	- 50.000
Stpfl. Gewinn	50.000
Steuer (45 %)	- 22.500
Netto-Liquidität	77.500

Gestaltungsmodell 3: Familien GmbH



Veräußerer

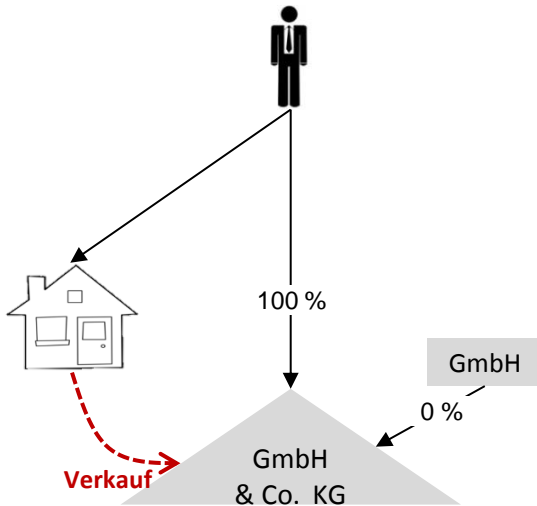
- Grundsätzlich keine Veräußerungsbesteuerung bei Haltezeit > 10 Jahre
- Ratierliche Bedienung der Kaufpreisforderung

GmbH

- Körperschaftsteuer: 15 %
- Gewerbesteuer: 0 % (erweiterte Kürzung)
- Grunderwerbsteuer: Ja

Einnahmen	100.000
Lfd. Kosten	0
Abschreibung	- 50.000
Stpfl. Gewinn	50.000
Steuer (15 %)	- 7.500
Netto-Liquidität	92.500

Gestaltungsmodell 4: „Solo-Modell“



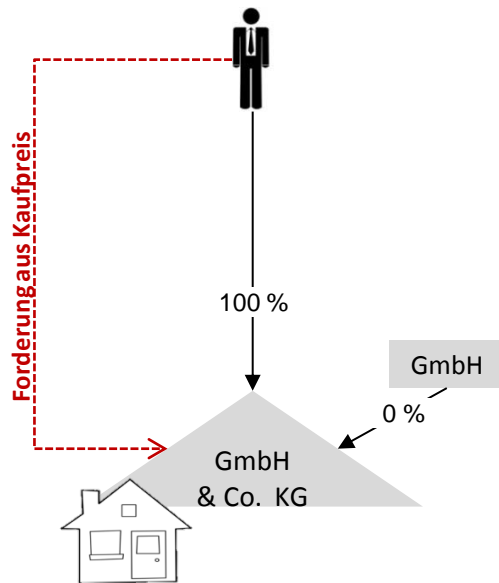
Sachverhalt

- Eine Person
- Immobilien abschreiben
- Haltezeit > 10 Jahre (vgl. § 23 EStG)

Erster Schritt

- Verkauf an GmbH & Co. KG

Gestaltungsmodell 4: „Solo-Modell“

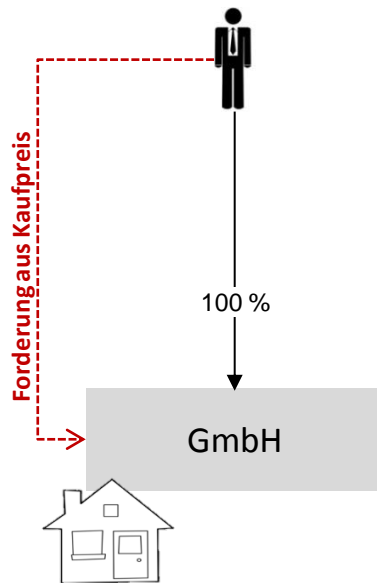


Zweiter Schritt:

Option 1: „Nichts“

- Vorteile:
 - Keine Grunderwerbsteuer
 - Erneute Abschreibung vom Verkehrswert möglich
- Nachteile:
 - Kein Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren
 - Steuersatz auf Mietgewinne: 0 - 45 %

Gestaltungsmodell 4: „Solo-Modell“



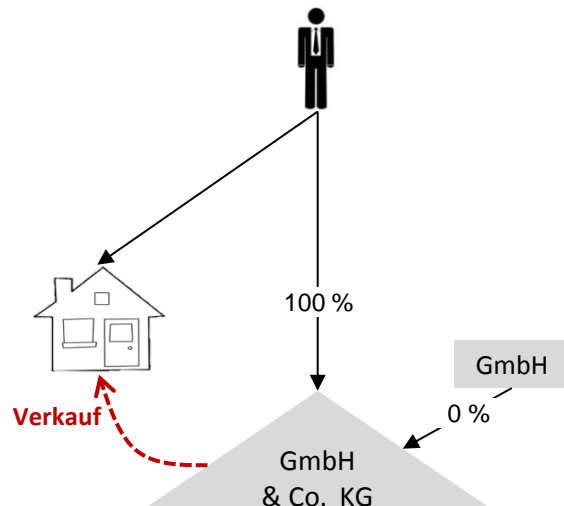
Zweiter Schritt:

Option 2: Umwandlung in GmbH

- Vorteile:
 - Keine Grunderwerbsteuer
 - Erneute Abschreibung vom Verkehrswert möglich
 - Steuersatz auf Mietgewinne: nur 15 %

- Nachteile:
 - Kein steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren

Gestaltungsmodell 4: „Solo-Modell“



Zweiter Schritt:

Option 3: Rückübertragung auf natürliche Person

- Vorteile:
 - Keine Grunderwerbsteuer
 - Erneute Abschreibung vom Verkehrswert möglich
 - Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren
- Nachteile:
 - Steuersatz auf Mietgewinne: 0 - 45 %
 - Risiko: Gestaltungsmissbrauch?



Christoph Juhn

Master of Laws (LL.M.)
Steuerberater

Beratungsschwerpunkte

- Steuerrechtliche Gestaltungsberatung
- Unternehmensbesteuerung (Kapital- und Personengesellschaften)
- Umwandlungen und Umstrukturierungen
- Unternehmenskäufe und -verkäufe (M&A)
- Internationales Steuerrecht
- Vermögens- und Unternehmensnachfolgen

Kontakt

JUHNPartner GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Im Zollhafen 24, 50678 Köln

Telefon +49 221 999 832-12
Telefax +49 221 999 832-20
E-Mail Christoph.Juhn@Juhn.com
Internet www.Juhn.com

Urheberrechte

Inhalt, Zusammenstellung und Struktur dieser Präsentation sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung und Verbreitung von Informationen und Daten (Text, Bild, Grafik und Animationsdateien) sind ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung untersagt. Dies gilt auch für die auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung.

Gewährleistungsausschluss

Bei der Erstellung dieser Präsentation ist die größtmögliche Sorgfalt verwendet worden, dennoch bleiben Änderungen, Irrtümer und Auslassungen vorbehalten. Eine individuelle zivil- und steuerrechtliche Beratung bezogen auf den Einzelfall kann durch die in dieser Präsentation abstrakte rechtliche Darstellung nicht ersetzt werden. Diese Präsentation gibt unsere Interpretation der Rechtsquellen unter Berücksichtigung veröffentlichter Rechtsprechung und Literatur wieder. Sie basiert auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt des Datums dieser Präsentation. Nachträgliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, der Auffassungen der Finanzverwaltungen oder der Rechtsprechung, auch mit rückwirkenden Auswirkungen, sind möglich. Es ist möglich, dass die Finanzverwaltung und die zuständigen Gerichte eine von unserer Auffassung abweichende Würdigung des Sachverhaltes vornehmen könnten. Eine Nachsorgepflicht, dass wir auf eventuell später eintretende rechtliche oder tatsächliche Veränderungen oder neue Erkenntnisse hinzuweisen hat, besteht nicht. Durch die Überlassung der Präsentation wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet.