

**LIVE-ONLINE-SEMINAR: IMMOBILIEN-GMBH ALS  
GESTALTUNGSINSTRUMENT**

**TERMIN**

Mittwoch, 8.03.2023, 09:00-12:30 Uhr

**ORT**

Online

**REFERENT**

Dipl.-Fw. (FH) Nico Schley, StB, RA, FASr

**TEILNEHMERGEBÜHR**

Für Mitglieder und deren Mitarbeiter **€ 120,00**  
zzgl. 19 % USt (€ 22,80) = insgesamt € 142,80.

Für Nichtmitglieder und deren Mitarbeiter **€ 180,00**  
zzgl. 19 % USt (€ 34,20) = insgesamt € 214,20.

Die Teilnehmergebühr beinhaltet digitale Arbeitsunterlagen.

Unseren Seminarteilnehmern bieten wir bei jeder Fortbildungsveranstaltung sehr kulante Stornierungsbedingungen. Diese entnehmen Sie bitte den Teilnahmebedingungen des Seminars oder sprechen Sie uns gern persönlich an.

**LIVE-ONLINE-SEMINAR: IMMOBILIEN-GMBH ALS GESTALTUNGSINSTRUMENT**

Wohl jeder Steuerberater hat Mandanten, die über ein mehr oder weniger umfangreiches Immobilienvermögen verfügen. Zumeist werden die Immobilien im Laufe der Jahre sukzessive erworben und schlicht als Einzelobjekte im Privatvermögen gehalten.

Das Seminar soll daher zeigen, welche vorteilhaften Gestaltungsmöglichkeiten sich bieten, wenn Immobilienvermögen in einer GmbH zusammengefasst wird. Ein besonderer Schwerpunkt des Seminars liegt auf der Darstellung von steuerartübergreifenden Gestaltungsmöglichkeiten (insbesondere ESt/KSt/GewSt, GrESt und ErbSt/SchenkSt). Hierbei werden auch die jeweiligen Vor- und Nachteile der Immobilien-GmbH gegenüber vermögensverwaltenden oder gewerblich geprägten Personengesellschaften näher dargestellt: Durch Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung können laufende Mieteinkünfte und Veräußerungsgewinne „gewerbesteuerfrei“ vereinnahmt werden, so dass die Gesamtsteuerbelastung der Immobilien-GmbH bei knapp 16% liegt. Durch eine Holding-Struktur kann die Steuerbelastung für Veräußerungsgewinne auf unter 2% gesenkt werden. Darüber hinaus entfaltet die Rechtsform der GmbH eine Abschirmwirkung beim gewerblichen Grundstückshandel und bei der Betriebsaufspaltung. Im Bereich der Grunderwerbsteuer lassen sich Steuerbelastungen durch entsprechende Gestaltungen vermeiden oder zumindest verringern. Im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge können verschiedene Möglichkeiten genutzt werden, um die Anteile an der Immobilien-GmbH steueroptimiert auf die nachfolgende Generation zu übertragen.

**Das Seminar wird als Pflichtfortbildung für den Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.) mit 1 Stunde anerkannt.**

**Themenübersicht:**

**I. Abgrenzung Immobilien-GmbH <> vermögensverwaltende und gewerblich geprägte**

**LIVE-ONLINE-SEMINAR: IMMOBILIEN-GMBH ALS  
GESTALTUNGSINSTRUMENT**

**Personengesellschaft**

1. Betriebsvermögen/Steuerverstrickung <> Privatvermögen/10-jährige „Spekulationsfrist“ nach § 23 EStG
2. AfA-Bemessungsgrundlage / AfA-Sätze
3. § 6b EStG
4. Steuerbelastungsvergleiche
5. Steuervergünstigungen nach dem GrEStG (§§ 3, 5, 6 und 6a GrEStG)
6. Steuervergünstigungen nach dem ErbStG (§ 13 Abs. 1 Nr. 4a/b/c, § 13a/b und § 13d ErbStG)

**II. Ertragsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten**

1. „Gewerbsteuerfreiheit“ durch Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG
2. Voraussetzungen und Fallstricke der erweiterten Kürzung; Erleichterungen durch das Fondsstandortgesetz (FoStoG) und die gleich lautenden Ländererlasse vom 17.06.2022
3. Abgrenzung Vermögensverwaltung <> Gewerbebetrieb (insbesondere gewerblicher Grundstückshandel und Betriebsaufspaltung)
4. Auswirkungen der Rspr.-Änderung zum Durchgriffsverbot bei mittelbaren Beteiligungsverhältnissen auf die Immo-GmbH (BFH v. 16.9.2021, IV R 7/18)
5. Schaffung von zusätzlichem AfA-Volumen („AfA-Step-Up“)
6. Inanspruchnahme von § 8b KStG bei Holding-Strukturen

**III. Grunderwerbsteuerliche Optimierung**

1. Grunderwerbsteueroptimierung beim Kauf/Verkauf der Immobilien bzw. der Geschäftsanteile
2. Gestaltungsmöglichkeiten zur Übertragung von Immobilien auf eine GmbH ohne Anfall von GrESt
3. KöMoG: Die nach § 1a KStG optierende Personengesellschaft als Gestaltungsalternative?
4. Aktuelle Entwicklungen bei der Konzernklausel (§ 6a GrEStG)

**IV. Steueroptimierte vorweggenommene Erbfolge**

1. Immobilien im ErbStG: schädliches Verwaltungsvermögen <> begünstigtes Betriebsvermögen
2. Nutzung von Steuervorteilen für Wohnungsunternehmen
3. Nießbrauchsgestaltungen

---

**TEILNAHMEBEDINGUNGEN**

Bei einer schriftlichen Stornierung, die uns spätestens 3 Werktage vor Beginn der Fortbildungsveranstaltung zugeht, wird keine Teilnehmergebühr erhoben. Bei späterer Stornierung oder Nichtteilnahme ist die Teilnehmergebühr zu entrichten. Der angemeldete Teilnehmer kann jederzeit eine Vertretung stellen.