

# STEUERN STEUERN



Wichtige Überlegungen bei Immobilien



Eine Information aus dem Hause  
KEMPE Immobilien GmbH

**TIPP**



Rechtliche Grundlagen für steuerlich  
vorteilhafte Gestaltungen  
und  
steuerliche Reformen  
im Immobilien-Bereich

von Dr. Heinz Goldenbaum

Kooperationspartner der



**KEMPE Immobilien GmbH**

Tel.: 0211 / 914666-0 · Fax: 0211 / 678918

Achenbachstraße 23 · 40237 Düsseldorf


[info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)

[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)

## **A. Vermögensverwaltende Personengesellschaft**

1. Einleitung
2. Was versteht man unter Einkünften aus Vermögensverwaltung?
3. Handelsrechtliche Grundlagen für eine vermögensverwaltende Personengesellschaft
4. Grundzüge der Besteuerung einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft
5. Gesellschafterwechsel
6. Steuerliche Konsequenzen aus der Umqualifikation zu gewerblichen Einkünften

## **B. Immobilien – Familienpool**

1. Einleitung
-  2. Vorteilhaftige Gestaltungsmöglichkeiten
3. Rechtsform und Ertragsbesteuerung
4. Grunderwerbsteuer
5. Erbschaft – und Schenkungssteuer

## **C. Familienstiftung**

1. Einleitung
2. Errichtung einer rechtsfähigen Familienstiftung
3. Besteuerung der rechtsfähigen Familienstiftung

## **D. Veräußerung von privatem Grundbesitz und Grunderwerbsteuer**

1. Einleitung
2. Vermeidung eines steuerlich gewerblichen Grundstückshandels
3. Vermeidung der Grunderwerbsteuer

## **E. Auslagerung von Pensionsrückstellungen**

1. Einleitung
2. Gestaltungsmöglichkeit
3. Folgen der Abspaltung

## **F. Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau**

1. Einleitung
2. Voraussetzungen der Sonderabschreibung nach § 7 b EStG

## **G. Reform der Grundsteuer**

1. Einleitung
2. Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte bei Wohnimmobilien
3. Abgabe von Steuererklärungen zum Zwecke der Bewertung von Grundstücken
4. Fazit

## Vorwort



Meine Abhandlungen richten sich an interessierte Immobilieneigentümer und gehen von verschiedenen gelagerten Ausgangssituationen aus. Sei es die angedachte Vermögensnachfolge in der Familie oder die Sicherung von Vermögen bei fehlenden Nachkommen, stets sind es zivilrechtliche Grundlagen, mittels derer das wirtschaftlich und steuerlich optimale Ziel erreicht werden kann.

Durch die Kombination zivil- und gesellschaftsrechtlicher Instrumente lassen sich ferner steuerliche Vorteile erzielen.

Schließlich sollen steuerliche Reformen kurz angeschnitten werden, die für Immobilieneigentümer von Interesse und Gewicht sein dürften.

Alle gewählten Gestaltungen spielen sich in Deutschland bei unbeschränkter Steuerpflicht ab.

Düsseldorf, im August 2020

Dr. jur. Heinz Goldenbaum  
(Steuerberater und Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Steuerrecht)

Kontakt: [mail@goldenbaum-rechtsanwalt.de](mailto:mail@goldenbaum-rechtsanwalt.de)





## A. Vermögensverwaltende Personengesellschaft

### 1. Einleitung

In der Praxis treten Personengesellschaften sehr oft als gewerbliche Personenhandels-gesellschaften, z.B. als offene Handelsgesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf, während demgegenüber Freiberufler vielfach die Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts wählen. Andererseits kann die Tätigkeit einer Personengesellschaft auch rein vermögensverwaltend sein.

Im Hinblick auf die Besteuerung ist allen Personengesellschaften gleich, dass nicht sie Subjekt der Besteuerung sind, sondern deren Gesellschafter (Transparenzprinzip). Auf der Ebene der Personengesellschaft sind jedoch die Einkünfte grundsätzlich einheitlich für alle Gesellschafter zu qualifizieren, zu ermitteln und den Gesellschaftern zuzurechnen.

Die Unterscheidung in gewerbliche oder vermögensverwaltende Personengesellschaften führt zu zahlreichen Unterschieden hinsichtlich der Gewinnermittlung und der Besteuerung, auf die später noch eingegangen wird.

Die folgenden Ausführungen beleuchten nur die ertragsteuerlichen Konsequenzen der vermögensverwaltenden Tätigkeit von Personengesellschaften und gehen nicht hingegen auf andere Steuerarten, zum Beispiel das Umsatzsteuerrecht oder das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht ein.

### 2. Was versteht man unter Einkünften aus Vermögensverwaltung?

Es fehlt an einer gesetzlichen Definition für den Begriff Vermögensverwaltung. Gleichwohl hat die Rechtsprechung insbesondere vor dem Hintergrund der Abgrenzung zur gewerblichen Tätigkeit die Vermögensverwaltung als Nutzung eigenen Vermögens charakterisiert. Die Abgabenordnung nennt als Beispiele die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die Vermietung oder Verpachtung von unbeweglichem Vermögen.

Zusammenfassend kann man auf Basis der höchstrichterlichen Finanzrechtsprechung sagen, dass die Grenze zur gewerblichen Betätigung überschritten wird, wenn die Ausnutzung der Vermögenswerte durch Umschichtung in den Vordergrund und damit die Fruchtziehung aus der zu erhaltenden Substanz in den Hintergrund tritt. Tritt also beispielsweise die Gesellschaft wie ein Händler im allgemeinen Rechtsverkehr auf, entspricht dies eher dem Bild eines Gewerbebetriebes und nicht dem einer Vermögensverwaltung.

Unter die Anlage von Kapitalvermögen fallen alle Arten von Kapitalanlagen, zum Beispiel Festgeldkonten oder Depots bei Banken, aber auch Beteiligungen an Unternehmen oder Darlehen an Privatpersonen.

Die Vermietung oder Verpachtung von unbeweglichem Vermögen stellt in aller Regel die Vermietung und Verpachtung von Immobilien dar, kann aber auch in Schiffsregister eingetragene Schiffe, Erbbaurechte oder in die Luftfahrzeugrolle eingetragene Flugzeuge umfassen. Die Grenze zur gewerblichen Vermietung oder Verpachtung kann sehr schnell überschritten sein, wenn neben der Vermietung oder Verpachtung Zusatzleistungen

gewerblicher Art erbracht werden. Beispiele hierfür sind Hotels, Übernachtungspensionen, Tennisplätze und ähnlich gelagerte Konstellationen.

Da die Vermögensverwaltung aber besondere steuerliche Vorteile bietet, ist zu vermeiden, dass zum Beispiel bei Vermögensumschichtungen ein so genannter gewerblicher Grundstückshandel von der Finanzverwaltung angenommen wird. In diesem Rahmen sei aber nur kurz erwähnt, dass eine gewerbliche Tätigkeit zum Beispiel bei Personengesellschaften vorliegen kann, wenn diese mehr als drei Objekte innerhalb von fünf Jahren erwirbt und veräußert. Gleichfalls zu unerwünschten steuerlichen Folgen führt eine so genannte Betriebsaufspaltung.

### 3. Handelsrechtliche Grundlagen für eine vermögensverwaltende Personengesellschaft

Wie eingangs bereits erwähnt steht für die Rechtsform einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft der gesamte Strauß an zivilrechtlichen Rechtsformen zur Verfügung. Da sie kaum formalistischen Beschränkungen unterliegt, ist nach wie vor die Gesellschaft bürgerlichen Rechts sehr beliebt. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann aber, auch wenn sie nur eigenes Vermögen verwaltet, in das Handelsregister eingetragen werden und wird damit zu einer offenen Handelsgesellschaft oder sogar unter weiteren Voraussetzungen zu einer Kommanditgesellschaft. Von der Begrifflichkeit her nennt man diese eingetragenen Gesellschaften Personenhandelsgesellschaften.

Da eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht als Kaufmann im Sinne des HGB angesehen wird, besteht aus dieser Sicht keine Verpflichtung, Bücher zu führen und Abschlüsse zu erstellen.

Hingegen gelten diese Verpflichtungen für die OHG und die KG kraft ihrer Rechtsform. Sind an diesen Gesellschaften mindestens eine natürliche Person als unbeschränkt persönlich haftend der Gesellschafter beteiligt, unterliegen diese Personenhandelsgesellschaften den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften für Kaufleute nach §§ 238-263 HGB. Je nach den gegebenen Umständen können sie aber von den Erleichterungen für Kleinstkapitalgesellschaften profitieren und sind nicht zur Veröffentlichung des Jahresabschlusses verpflichtet.

Haben diese Personenhandelsgesellschaften jedoch keine natürliche Person als unbeschränkt persönlich haftenden Gesellschafter, zum Beispiel eine GmbH und Co. KG, unterliegen sie den besonderen Rechnungslegungsvorschriften nach §§ 264-330 HGB.

Hieraus folgt eine ganze Reihe von zusätzlichen Verpflichtungen, zum Beispiel in der Aufgliederung der Bilanz in Umsatzerlöse, Eigenkapital etc. sowie in der Aufstellung weiterer Berichte und in der Offenlegung des Jahresabschlusses.

Musterunternehmen GbR	
Bilanz	
Per Jan 2020 - Dez 2020	
<b>Wertvolle Dinge (Anlagen)</b>	
Immaterielle Anlagegewerte	759,57
Sachanlagen	812,56
PKW und andere Fahrzeuge	712,45
Büro	1.512,45
Roh-/Hilfs- und Betriebsstoffe	18.512,45
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (z. B. nicht bezahlte Rechnungen aus Verkäufen)	412,45
Geleistete Anzahlungen	6.512,45
Latente Steueransprüche (z. B. nicht bezahlte USt.-Rückerstattung)	5859,57
Sparkasse	87.203,57
Geschäftskonto	104.512,45
PayPal	6007,78

## **4. Grundzüge der Besteuerung einer vermögensverwaltenden Personen gesellschaft**

### **a) Allgemeine Vorbemerkungen**

Entsprechend des so genannten Transparenzprinzips wird nicht die Personengesellschaft selbst besteuert, sondern die an ihr beteiligten Gesellschafter mit ihrem Anteil am Ergebnis der Personengesellschaft. Die Tätigkeit der Personengesellschaft wird insoweit steuerlich betrachtet als auf ihrer Ebene die Überschusserzielungsabsicht für die von ihr vorgenommene Tätigkeit festgestellt werden muss. Damit den an ihr beteiligten Gesellschaftern steuerbare Einkünfte aus der Beteiligung zugerechnet werden können, muss auch auf der Ebene des Gesellschafters eine Überschusserzielungsabsicht vorliegen. Des Weiteren ist die Art der Tätigkeit der Personengesellschaft entscheidend für die Qualifikation der Einkunftsart, z.B. Einkünfte aus Kapitalvermögen oder aus Vermietung und Verpachtung. Schließlich wird das Ergebnis der Personengesellschaft auf ihrer Ebene einheitlich ermittelt, für alle Gesellschafter gesondert festgestellt und den jeweiligen Gesellschaftern anteilig zugewiesen.

### **b) Ermittlung des Ergebnisses der Personengesellschaft**

Es besteht weitgehend Einigkeit, dass für eine vermögensverwaltende Personengesellschaft für Zwecke der Besteuerung keine steuerliche Buchführungspflicht besteht. D.h. sie kann ihr Ergebnis durch einfache Überschuss-Rechnung ermitteln. Aus den von ihr aufgestellten Handelsbilanzen können demnach die Einnahmen und Werbungskosten für diese einfache Gewinnermittlung herangezogen werden. Das so ermittelte Ergebnis der Personengesellschaft wird entsprechend des Gewinnverteilungsschlüssels laut Gesellschaftsvertrag auf die einzelnen Gesellschafter verteilt. Auf den Zufluss des Gewinnanteils bei dem jeweiligen Gesellschafter kommt es steuerlich nicht an.

#### **ba) Die Gesellschaft ermittelt den Überschuss/das Ergebnis**

Die steuerliche Gewinnermittlung erfolgt in der Gegenüberstellung von Einnahmen gegenüber den Werbungskosten unter Berücksichtigung des Zufluss- und Abflussprinzips. Hierunter fallen bei den Einkünften aus Kapitalvermögen in der Regel Dividenden und Zinsen und bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Mieten, Pachten und Lizenzeinnahmen. Als Werbungskosten kommen in Betracht Absetzungen für Abnutzung, Schuldzinsen und beispielsweise Grundsteuer. Erzielt eine Personengesellschaft Einkünfte aus Kapitalvermögen ist allerdings ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen; vielmehr wird der Sparer-Pauschbetrag auf der Ebene der Gesellschafter bei deren Einkommensteuerveranlagung gewährt.

#### **bb) Besteuerung der einzelnen Gesellschafter**

Entsprechend des Transparenzprinzips wird das auf der Ebene der Gesellschaft einheitlich ermittelte Ergebnis entsprechend des Gewinnverteilungsschlüssels auf die jeweiligen Gesellschafter verteilt.

### **bc) Wertänderungen des Vermögens und steuerliche Auswirkungen**

Bisher wurde die Besteuerung von laufenden Einnahmen abzüglich Werbungskosten behandelt. Es gibt aber Fälle, in denen Wertänderungen des sogenannten Gesamthandsvermögens der Personengesellschaft besteuert werden, obwohl die Personengesellschaft kein Betriebsvermögen besitzt. Solche Wertänderungen werden in folgenden Fällen besteuert:

- gemäß § 17 EStG bei der Veräußerung von bestimmten Anteilen an einer Kapitalgesellschaft,
- gemäß § 20 Abs. 2 EStG bei Veräußerungen mit Gewinn von zum Beispiel Aktien, Anleihen unabhängig von der Beteiligungsdauer und der Beteiligungshöhe,
- gemäß § 23 in Verbindung mit § 22 Nummer 2 EStG bei Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien mit einer Haltedauer von maximal zehn Jahren oder anderen Wirtschaftsgütern mit einer Haltedauer von maximal einem Jahr. Es wird hierbei auf die Verhältnisse bei dem jeweiligen Gesellschafter abgestellt. Deshalb wird bei den Einkünften nach § 17 EStG grundsätzlich der Freibetrag gewährt. Im Rahmen der Einkünfteermittlung nach § 20 EStG kommt allerdings der Sparer-Pauschbetrag nur einmal zur Anwendung. Bei den privaten Veräußerungsgeschäften im Sinne des § 23 EStG ist die Freigrenze von 600 € und wegen der Fristen der Zeitpunkt des Eintritts oder Austritts von Gesellschaftern zu beachten.

### **bd) Leistungsbeziehungen zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern**

Leistungen eines Gesellschafters an die Gesellschaft werden entsprechend der Einkunftsarten steuerlich gewürdigt. Gewährt beispielsweise ein Gesellschafter der Gesellschaft ein angemessen verzinsliches Darlehen für Investitionen, kann die Gesellschaft die gezahlten Zinsen in ihrer Überschussrechnung als Werbungskosten absetzen.

Die Finanzrechtsprechung sieht demgegenüber Leistungen der Gesellschaft an die Gesellschafter differenzierter. So wird beispielsweise ein Grundstücks-Mietvertrag zwischen der Gesellschaft und einem Gesellschafter insoweit nicht anerkannt, soweit der Gesellschafter über die Personengesellschaft an dem Grundstück beteiligt ist.

### **be) Die Verlustabzugsbeschränkung bei der vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft**

Der Vollständigkeit halber soll auf folgende Besonderheit bei vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften eingegangen werden. Die Verlustabzugsbeschränkung nach § 15 a EStG ist in diesem Rahmen sinngemäß anzuwenden. Unter Umständen ergibt sich in diesem Zusammenhang eine steuerlich interessante Verlustverrechnungsmöglichkeit auf der Ebene der Kommanditgesellschaft, wenn mehrere Einkunftsarten, zum Beispiel aus Kapitalvermögen und aus Vermietung und Verpachtung, vorliegen.

## **5. Gesellschafterwechsel**

Bei Eintritt eines neuen Gesellschafters in eine vermögensverwaltende Personengesellschaft ist eine Erfassung von individuellen Anschaffungskosten sowie der Anschaffungszeitpunkte erforderlich, falls der neue Gesellschafter für seinen Anteil einen Preis bezahlt hat, der über



oder unter dem Wert des anteilig von ihm erworbenen Vermögens liegt. Insofern sei auf die obigen Ausführungen zu § 17, § 20 und § 23 EStG verwiesen, die diese Daten für eine korrekte Besteuerung verlangen.

Im Falle der Veräußerung seines Anteils hat der Gesellschafter keine Einkünfte zum Beispiel aus Gewerbebetrieb und er kann daher nicht den Freibetrag sowie den ermäßigten Steuersatz bei Veräußerung mit Gewinn in Anspruch nehmen. Vielmehr kann sich eine Besteuerung aus den §§ 17, 20 beziehungsweise 23 EStG ergeben (s.o.).

## **6. Steuerliche Konsequenzen aus der Umqualifikation zu gewerblichen Einkünften**

Werden die Einkünfte einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft im Rahmen einer Steuerprüfung umqualifiziert zu Einkünften aus Gewerbebetrieb, folgen hieraus weitgehende Konsequenzen. Die Konsequenzen werden leider im Nachhinein für die Vorjahre gezogen, so dass eine Korrektur in der Regel nicht mehr möglich ist. So kann sich eine steuerliche Buchführungspflicht ergeben, die zum Gesamthandsvermögen gehörenden Wirtschaftsgüter werden Betriebsvermögen und der jeweils steuerlich neu ermittelte Gewinn kann der Gewerbesteuer unterliegen.

Erzielt eine vermögensverwaltende Personengesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, verfügt sie regelmäßig über Grundbesitz. Der Gesetzgeber hat in diesem Zusammenhang Kürzungsvorschriften erlassen, die im Fall der vermögensverwaltenden Personengesellschaft zu der sogenannten erweiterten Grundbesitzkürzung führen. Die erweiterte Grundbesitzkürzung ist an besondere Voraussetzungen geknüpft und führt im Ergebnis zu einer Gewerbesteuerbefreiung der Erträge aus Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes. Im Falle von Beteiligungsergebnissen auf der Ebene der vermögensverwaltenden Personengesellschaft führt auch hier die Kürzung zu einer gewerbesteuerlichen Entlastung, wobei allerdings unterschieden wird zwischen Beteiligungen an gewerblichen Personengesellschaften und an Kapitalgesellschaften.



## B. Immobilien-Familienpool

### 1. Einleitung

Es gibt eine Reihe von rechtlichen Instrumenten zur Übertragung von Immobilienvermögen innerhalb einer Familie sowie zum Erhalt des Familien-Immobilienvermögens über Generationen hinweg. Dazu zählen beispielsweise die Gründung einer Bruchteilsgemeinschaft und die Übertragung von Grundbesitz gegen Nießbrauchsvorbehalt. Da diese Regelungsmöglichkeiten sehr starr sind, spiegeln sie nicht oder nur in ungünstiger Weise den Willen der älteren Generation wider, einerseits das Familienvermögen zu erhalten, andererseits aber auch noch flexibel und bestimmend bleiben zu können. Ein guter Ausweg aus dieser Situation bietet die Einbindung des Immobilienvermögens in eine Familiengesellschaft beziehungsweise in einen Immobilien-Familienpool.

### 2. Vorteilhafte Gestaltungsmöglichkeiten

Die Vorteile einer solchen Gesellschaftslösung sind vielfältig. Es können Schenkungen von Immobilienvermögen unter Ausnutzung von schenkungssteuerlichen Freibeträgen vorgenommen werden. Es können Familienmitglieder am Familienvermögen beteiligt werden unter Ausnutzung von steuerlichen Möglichkeiten und gleichzeitiger Wahrung des wirtschaftlichen Eigentums oder der Verfügungsbefugnisse von älteren Familienmitgliedern. Im Falle von wirtschaftlichen Krisen oder Insolvenz einzelner Eigentümer ist das Immobilienvermögen in einer separaten Gesellschaft weitgehend vor dem Zugriff von Gläubigern geschützt. Schließlich bestehen die Möglichkeit der Optimierung von erbrechtlichen Lösungen und die Möglichkeit, die Beteiligung von Schwiegerkindern zu verhindern.

Obwohl die Stimmrechte der Gesellschafter regelmäßig der Höhe ihrer Beteiligung entsprechen, so kann dies dergestalt abgewandelt werden, dass zum Beispiel der Senior einer Familie zusätzliche Stimmrechte erhält, obwohl er geringere Gesellschaftsanteile hält. Im Gesellschaftsvertrag kann auch geregelt werden, dass bestimmte Immobilien-Veräußerungs- oder Erwerbsmaßnahmen einem bestimmten Gesellschafterkreis vorbehalten bleiben, während laufende Geschäfte wie die Vermietung und Erhaltung der Immobilien allen Gesellschaftern oder sogar auch nur einer möglichen Fremdgeschäftsführung obliegen.

Um privaten Grundbesitz zu verwalten und generationenübergreifend zu erhalten, bestehen verschiedene gesellschaftsrechtliche Möglichkeiten für die Bildung einer Familiengesellschaft. Als Gesellschafter treten vornehmlich Ehegatten und Kinder auf, aber auch andere nahe Angehörige können als Gesellschafter aufgenommen werden. Je nach Ausgestaltung können auch Minderjährige in den Gesellschafterkreis aufgenommen werden. Vorteilhaft ist, dass keine Übertragung von Grundbesitz selbst erfolgt, sondern dass Anteile an der jeweiligen Gesellschaft übertragen werden können, und zwar auch in Teilen.

Um den Verwaltungsaufwand zu vereinheitlichen und so gering wie möglich zu halten, können zum Beispiel mehrere Immobilien in einer Gesellschaft zusammengefasst werden. Neben der Sicherung der Vermögensnachfolge dürften auch andere steuerliche Gründe eine maßgebliche Rolle spielen, wenn zum Beispiel Mieterträge von einer Generation an die nächste Generation übertragen werden.



### **3. Rechtsform und Ertragsbesteuerung**

Als Rechtsform für die Vermögensverwaltung kommen infrage Personengesellschaften wie die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die offene Handelsgesellschaft, die Kommanditgesellschaft, die GmbH und Co. KG, die stille Gesellschaft, und Kapitalgesellschaften wie die GmbH.

Im Hinblick auf die ertragsteuerliche Handhabung einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft kann auf die Ausführungen im vorherigen Kapitel verwiesen werden.

Die Ausgestaltung einer Familiengesellschaft ist auch in Form einer GmbH möglich. In der praktischen Umsetzung unterliegt die GmbH zahlreichen Formalien, wozu grundsätzlich die Buchführungs- und Abschlusserstellungspflicht wie auch die Publizitätspflicht gehören.

Interessant ist die Höhe des Körperschaftsteuersatzes auf den Gewinn einer GmbH, da er nur 15 % beträgt, sofern der Gewinn nicht ausgeschüttet wird. Bei der Liquidation der GmbH werden allerdings Wertzuwächse besteuert, die zusätzlich bei den Gesellschaftern entsprechend des Teileinkünfteverfahrens zu versteuern sind.

Gewerbsteuer fällt grds. nicht an, wenn die vermögensverwaltende GmbH nur eigenen Grundbesitz verwaltet. Keine Gewerbesteuer fällt auch dann an, wenn ein solcher Grundbesitz aus der Vermögensverwaltung heraus verkauft wird. Diese gewerbsteuerliche Sonderregelung kommt allerdings nur dann zum Tragen, wenn die Grundstücksverkäufe unterhalb der Schwelle zum gewerblichen Grundstückshandel einzuordnen sind und daraus resultierende Gewinne nur aus gelegentlichen Grundstücksverkäufen stammen. Dies gilt auch z.B. für Kapitalgesellschaften, die im Ausland ansässig sind und deutschen Grundbesitz verwalten und nutzen.

### **4. Grunderwerbsteuer**

Grunderwerbsteuerlich ist die Einlage eines Grundstücks in einen Familienpool in der Rechtsform einer Personengesellschaft in der Regel wegen Bestehen der Befreiungsvorschriften unproblematisch, soweit entsprechende Behaltensfristen eingehalten werden.

Die Übertragung eines Grundstücks auf eine GmbH im Falle ihrer Gründung löst dagegen Grunderwerbsteuer aus, was ihre Attraktivität in diesem Zusammenhang als Familienpool stark beeinträchtigt.

### **5. Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Das Grundbesitzvermögen wird nach den allgemeinen Regeln für Steuerzwecke bewertet, wobei sich der Wert der Gesellschaft aus der Summe der Werte der einzelnen Immobilien ermittelt.

Es können Anteils-Schenkungen vorgenommen werden, um betragsgenau Freibeträge des Schenkungsteuerrechts auszunutzen. Falls vermietete Wohnimmobilien übertragen werden sollen, kann unter Umständen ein zehnpromzentiger Bewertungsabschlag und im Falle bei besonders ausgestalteten Familiengesellschaften ein Bewertungsabschlag von sogar maximal 30 % in Betracht kommen.

## C. Familienstiftung

### 1. Einleitung

In letzter Zeit ist zunehmend das Rechtsinstitut der Stiftung in den Fokus von Immobilieneigentümern gekommen. Während die gemeinnützige Stiftung, wie ihr Name schon sagt, sich eher vom Aufgabenkreis her mit der Allgemeinheit dienenden Tätigkeiten und Aktionen beschäftigt und aus diesem Grund steuerbegünstigt ist, handelt es sich bei der normalen, rechtsfähigen Stiftung um eine Einrichtung, die losgelöst von steuerlichen und anderen (staatsaufsichts-) rechtlichen Restriktionen alle denkbaren Aufgaben übernehmen kann.

Sie eignet sich daher für Familienstiftungen, wenn generationenübergreifend oder aufgrund des großen Immobilien-Portfolios Vermögen langfristig und vom übrigen Vermögen eines Stifters getrennt erhalten werden soll. Sollten keine Erben existieren, bietet sich in einem solchen Fall eine rechtsfähige Stiftung an, die zeitlich unbegrenzt bestehen kann. Darüber hinaus kann eine Familienstiftung vor Pflichtteilsansprüchen, ungewollter Aufteilung des Familienvermögens bei einer Vielzahl möglicher Erben sowie im Scheidungsfall das Familienvermögen schützen.

Die Familienstiftung dient dauerhaft dem Familieninteresse und wird mit Privat- und/oder Betriebsvermögen, z.B. Wertpapierdepots, Bargeld, Immobilien, Unternehmen, ausgestattet, aus deren Erträgen, z.B. Dividenden, Mieten, die Familienmitglieder als Destinatäre begünstigt werden.

### 2. Errichtung einer rechtsfähigen Familienstiftung

Die rechtsfähige Stiftung entsteht durch das Stiftungsgeschäft und die Anerkennung durch die zuständige Behörde des Bundeslandes, in dem die Stiftung ihren Sitz haben soll. Das Stiftungsgeschäft bestimmt die Satzung der Stiftung nach den jeweiligen Landesstiftungsgesetzen und kann als Rechtsgeschäft unter Lebenden, aber auch von Todes wegen durch Testament oder Erbvertrag erfolgen. Die Satzung bestimmt die Organe, das Stiftungsvermögen und die Destinatäre.

Die Stiftung hat mindestens einen Vorstand, neben dem zusätzlich ein Verwaltungsrat oder Beirat etabliert werden kann.

Weiterhin muss die Satzung Angaben über das Vermögen ausweisen, das der Erreichung des Stiftungszwecks gewidmet ist. Das Vermögen ist der eigentliche Kapitalstock und die daraus zu erwirtschaftenden Erträge. Mit Ausnahme der sogenannten Verbrauchsstiftung, bei der ein Teil des Kapitalstocks aufgezehrt werden darf, ist das Kapital der Stiftung grundsätzlich in seinem Bestand ungeschmälert zu erhalten.

Eine Rechnungslegung muss insbesondere den Vorstand der Stiftung in die Lage versetzen, die Erhaltung des Stiftungsvermögens sowie die Verwendung ihrer Erträge zu überprüfen. Hierzu kann zum Beispiel eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung aufgestellt werden, die gleichzeitig für steuerliche Zwecke genügt.

Die Destinatäre sind die Begünstigten nach der Stiftungsverfassung, die Art und Höhe der an diese zu leistenden Zuwendungen festlegt.





### **3. Die Besteuerung der rechtsfähigen Familienstiftung**

Stiftungen, die nicht steuerbegünstigt sind, z. B. Familienstiftungen, unterliegen der regulären Besteuerung als Körperschaft.

#### **a) Errichtung der Stiftung**

Die Errichtung der Stiftung durch Übertragung von privaten Vermögenswerten führt mangels Entgelt grundsätzlich zu keiner Ertragsteuerbelastung der Stifter. Wird zum Beispiel privater Grundbesitz in eine Stiftung überführt, ist dies kein Veräußerungsvorgang, der damit grundsätzlich auch innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist keine Einkommensteuer auslöst. Wird jedoch eine Immobilie aus dem Betriebsvermögen eines Stifters in das Vermögen einer Stiftung überführt, so handelt es sich grundsätzlich um eine steuerpflichtige Entnahme in der Regel zum Marktwert. Die Übertragung eines Grundstücks des Stifters auf die Stiftung löst grundsätzlich Grunderwerbsteuer und im Falle einer Familienstiftung Erbschaft- beziehungsweise Schenkungsteuer aus.

#### **b) Laufende Besteuerung der Stiftung**

Eine rechtsfähige Stiftung unterliegt mit ihrem Einkommen, das nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln ist, der Körperschaftsteuerpflicht mit einem Satz von nur 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag. Das heißt, Einkünfte aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich körperschaftsteuerpflichtige Einkünfte.

Die Einkünfte einer Familienstiftung, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet, werden nicht mit Gewerbesteuer belastet.

Zudem kann sie nach zehn Jahren die Immobilien steuerfrei veräußern.

#### **c) Besteuerung der Destinatäre**

Die Destinatäre erzielen Einnahmen aus Kapitalvermögen (mit Kapitalertragsteuerabzug) aufgrund von satzungsgemäßen Zuwendungen der Stiftung, sofern sie direkt oder indirekt Einfluss auf das Ausschüttungsverhalten der Stiftung nehmen können. Haben sie keinen Einfluss, werden diese Einnahmen als sonstige Einkünfte im Rahmen des Teileinkünfteverfahrens mit 60 % versteuert. Sieht die Stiftungssatzung keine Zuwendungen an Destinatäre vor, unterliegen dennoch an sie ausgekehrte Zuwendungen der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

#### **d) Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Die Ausstattung mit Vermögen im Rahmen der Errichtung einer Familienstiftung entweder durch Testament oder durch Schenkung unter Lebenden löst Erbschaft- und Schenkungsteuer aus. Während sich die Besteuerung im Normalfall nach der Klasse III richtet, ist bei einer Familienstiftung, z.B. mit dem Ehegatten, Kindern und Enkeln, die günstigere Klasse I einschlägig.

#### **e) Erbersatzsteuer**

In einem Abstand von jeweils 30 Jahren wird allerdings auf das Vermögen einer inländischen Familienstiftung die sogenannte Erbersatzsteuer erhoben.


Zu Grunde gelegt wird das an diesem Stichtag vorhandene Stiftungsvermögen ohne Abzug von Zuwendungen an die Destinatäre. Ein Freibetrag von Euro 800.000 wird dagegen gewährt.

## D. Veräußerung von privatem Grundbesitz und Grunderwerbsteuer

### 1. Einleitung

Die Veräußerung von privaten Vermietungs-Grundstücken aus einem größeren privaten Grundstücksportfolio führt zu steuerlichen Belastungen, die bei entsprechender Gestaltung vermeidbar sind. Anhand eines beispielhaften Sachverhalts soll die Problematik verdeutlicht werden.

Eine Privatperson trägt sich mit dem Gedanken, sich von einigen ihrer vermieteten Grundstücke zu trennen und gleichzeitig die übrigen vermieteten Grundstücke weiterhin im Portfolio zu behalten.

Sie erzielt im Idealfall einkommensteuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und keine gewerblichen Einkünfte. Bei der Veräußerung von mehreren Grundbesitz-Einheiten besteht aber das steuerliche Risiko, dass die Grundstücksveräußerung einen gewerblichen Grundstückshandel darstellt, der darüber hinaus die privaten Vermietungseinkünfte aus den zurückbehaltenen Grundstücken gewerblich infiziert. Die Folgen wären grds. Gewerbesteuerpflicht des Verkaufsgewinns einerseits und möglicherweise der Vermietungseinkünfte andererseits, je nach Überschreiten der Grenzen auch Bilanzierungspflicht und dies zu allem Überfluss darüber hinaus noch rückwirkend. Ob die Finanzverwaltung einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen kann, prüft sie regelmäßig anhand eines vom Bundesminister der Finanzen veröffentlichten, vereinfachten Prüfschemas. 

### 2. Vermeidung eines steuerlich gewerblichen Grundstückshandels

Um diese negativen Steuerfolgen zu vermeiden, sollte eine GmbH gegründet werden, in die die zukünftig zu veräußernden Grundstücksteile eingebracht werden. Da die GmbH eine eigenständige juristische Person ist, werden die übrigen Vermietungseinkünfte der Privatperson abgeschirmt. Infolgedessen werden diese zurückbehaltenen Vermietungseinkünfte grundsätzlich nicht gewerblich. Der Wermutstropfen ist, dass die - späteren - Veräußerungsgewinne innerhalb der GmbH grds. der Körperschaftsteuer wie auch der Gewerbesteuer unterliegen.

### 3. Vermeidung der Grunderwerbsteuer

Die Übertragung des Grundbesitzes auf die GmbH stellt einen Rechtsträgerwechsel dar und löst Grunderwerbsteuer z.B. in Nordrhein-Westfalen von 6,5 % aus. Um diese Besteuerung zu vermeiden, ist es empfehlenswert, rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten heranzuziehen.







In drei Schritten kann die Grunderwerbsteuer vermieden werden, wie folgendes Beispiel zeigt.

#### 1. Schritt:

In einem ersten Schritt gründet Mutter M mit ihrem Sohn S eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, indem M ihren Grundbesitz, der zukünftig veräußert werden soll, einbringt und gleich im Anschluss auf ihren Sohn S 10 % des Gesellschaftsvermögens unentgeltlich überträgt. Damit halten M 90 % und S 10 % an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Die Einbringung des Grundbesitzes durch M ist insoweit grunderwerbsteuerfrei, da sie zunächst zu 100 % an dem Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

Die Schenkung von M an S löst keine Schenkungssteuer aus, sofern der Grundstückswert unter dem Freibetrag von Euro 400.000 liegt. Die Übertragung des Vermögensanteils auf S ist darüber hinaus grunderwerbsteuerfrei.

#### 2. Schritt:

In einem zweiten Schritt wechselt die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ihre Rechtsform durch Eintragung in das Handelsregister. Sie wird dadurch zu einer offenen Handelsgesellschaft (OHG). Die Beteiligungsverhältnisse bleiben unverändert. Dieser Rechtsformwechsel ist kein Rechtsträgerwechsel, so dass dadurch keine Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wird.

#### 3. Schritt:

In einem dritten Schritt wechselt die offene Handelsgesellschaft ihre Rechtsform von der OHG zu einer GmbH. Die Beteiligungsverhältnisse bleiben unverändert. Auch dieser Rechtsformwechsel ist kein Rechtsträgerwechsel, so dass hier ebenfalls keine Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wird, wenn die Sperrfrist von fünf Jahren zwischen Einbringung in die Personengesellschaft (GbR bzw. OHG) und Rechtsformwechsel in die GmbH eingehalten wird.

Damit ist diese Vermögensausgliederung abgeschlossen.



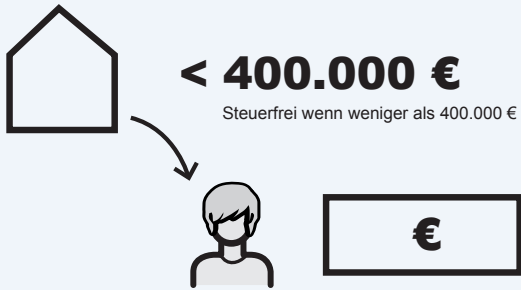




Mutter und Sohn gründen GbR



Mutter bringt Grundbesitz ein



Übertragung auf Sohn



Wechsel des Rechtsträgers



Wechsel des Rechtsträgers



## **E. Auslagerung von Pensionsrückstellungen**

### **1. Einleitung**

Viele Unternehmen sehen sich mit der Problematik konfrontiert, wie sie Pensionslasten auslagern können. Motivation kann hierfür sein, dass die Bilanz verschlankt wird und Kennziffern verbessert werden, die Nutzung der Möglichkeit einer externen Finanzierung oder auch, um zukünftigen demographischen Risiken aus dem Wege zu gehen.

Hierfür stehen einige Gestaltungswege zur Verfügung, zum Beispiel die Auslagerung auf Pensionsfonds, der Abschluss von Rückdeckungsversicherungen nebst Verpfändung sowie die Ausgliederung bzw. Abspaltung von sog. Rentnergesellschaften, für die als Rechtsform eine GmbH oder auch eine Unterstützungskasse in Frage kommen können.

### **2. Gestaltungsmöglichkeit**

Die Auslagerung von Pensionsverpflichtungen im Wege einer partiellen Gesamtrechtsnachfolge auf eine sogenannte Rentnergesellschaft ist seit längerem als Gestaltungsmittel anerkannt und wurde auch vom Bundesarbeitsgericht bereits bestätigt. Eine Rentnergesellschaft entsteht, wenn die gegenüber Rentnern und ehemaligen Arbeitnehmern, die mit unverfallbarer Anwartschaft ausgeschieden sind, bestehenden Pensionsverpflichtungen auf eine andere, nicht operativ tätige Gesellschaft ausgegliedert werden.

Im Rahmen der Ausgliederung werden die Gesellschaftsanteile an der Rentnergesellschaft von der ursprünglichen Gesellschaft gehalten. Bei einer Abspaltung werden dagegen die Pensionsverpflichtungen auf eine neu gegründete oder eine bereits bestehende (erworbene) GmbH oder Unterstützungskasse übertragen.

Die Zustimmung der Versorgungsberechtigten ist für diesen Schritt nicht erforderlich. Ebenso steht den Rentnern und Anwärtern kein Widerspruchsrecht gemäß § 613 a BGB zu.

### **3. Folgen der Abspaltung**

Nach Ausgliederung passiviert nicht mehr die operative Gesellschaft die Pensionsrückstellung, sondern die Rentnergesellschaft als GmbH. Voraussetzung ist für erfolgreiche Gründung und Eintragung der Rentnergesellschaft nach den Regeln des Umwandlungsgesetzes die hinreichende Dotierung mit Finanzmitteln, damit diese die zukünftigen Versorgungsverbindlichkeiten erfüllen kann. Zwar haftet der alte Arbeitgeber noch zehn Jahre lang nach der Abspaltung neben der Rentnergesellschaft, aber die Rechtsprechung hat den Rentnern Schadensersatzansprüche gegen den ehemaligen Arbeitgeber und unter Umständen sogar gegen deren Geschäftsführung zugestanden.

Daraus ist ein gewisser Zwang abzuleiten, die neue Rentnergesellschaft finanziell ausreichend auszustatten.

Das Bundesarbeitsgericht hat hierfür Kriterien aufgestellt, zum Beispiel dürfen für die Bewertung von Pensionsverpflichtungen nicht die Sterbetafeln von Heubeck herangezogen werden, sondern es sind diejenigen der Versicherungswirtschaft zu Grunde zu legen, die nämlich einen Risikozuschlag enthalten. Ferner sind die Höhe des Rechnungszinses von gewichtiger Bedeutung und schließlich auch die Verpflichtung der Rentnergesellschaft nach dem Betriebsrentengesetz, die Renten im Verlauf der Jahre anzupassen.

#### **4. Ausreichende finanzielle Ausstattung mittels einer Immobiliengesellschaft**

Meist übersteigt der Wert der Pensionsverpflichtung den Wert des Rückdeckungskapitals, so dass sich eine Unterdeckung und daraus folgend eine mangelnde finanzielle Ausstattung ergibt. Diese Unterdeckung mag ja auch die Ursache für die Auslagerung der Pensionsverpflichtungen gewesen sein.

Abhilfe kann dadurch geschaffen werden, wenn im Rahmen einer mittel- und langfristigen Planung im Hinblick auf die Pensionsverpflichtungen beispielsweise eine Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung erworben wird, auf die die Pensionsverpflichtungen übertragen werden. Erzielt die Immobiliengesellschaft ausreichend Vermietungsüberschüsse, können diese zur Beseitigung der finanziellen Unterdeckung herangezogen werden. Dies sollte sogar dann möglich sein, wenn die Immobiliengesellschaft ihre Immobilien über Kredite finanziert hat, da bei vernünftiger kaufmännischer Kalkulation die Mieterlöse den Kapitaldienst aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und die übrigen anfallenden Kosten übersteigen.

Unter Umständen ist es auch angebracht, eine Unterstützungskasse zu gründen, die die gleiche Funktion hat.

#### **Beispiel:**

Eine Gesellschaft passiviert in ihrer Bilanz eine Pensionsrückstellung, die die Verpflichtung zur Zahlung von Pensionen von z.B. Euro 100.000 nach Ablauf von zehn Jahren abbildet. Es existiert keine ausreichende Rückdeckungsversicherung.

Um die Pensionsrückstellung rechtsprechungskonform auslagern zu können, wird z.B. eine GmbH mit Immobilienbesitz erworben, auf die die Pensionsverpflichtung übertragen wird.

Die Immobiliengesellschaft wird nach etwa zehn Jahren eine jährliche Mietnettoausschüttung von Euro 100.000 haben und kann auf diese Art die Pensionsverpflichtung gegenfinanzieren und damit erfüllen.



## F. Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

### 1. Einleitung

Nachdem bereits Anfang 2016 die Pläne für eine neue Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau weitgehend abgeschlossen waren, aber aus politischen Gründen nicht gesetzlich festgeschrieben wurden, hat der Bundestag zwar Ende November 2018 grünes Licht gegeben, woraufhin aber die Zustimmung des Bundesrates doch erst im Juni 2019 erfolgte. Die neue Sonderabschreibung darf nur für neue Wohnungen in Anspruch genommen werden. Sie tritt neben die reguläre lineare AfA von 2 % pro anno. Sie beträgt im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu jährlich 5 %.

### 2. Voraussetzungen der Sonderabschreibung nach § 7 b EStG

§ 7 b EStG setzt folgendes voraus:

1. Die neugebaute Wohnung ist zehn Jahre lang zu Wohnzwecken fremd zu vermieten.
2. Der Bauantrag bzw. die Bauanzeige muss zwischen dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellt sein.
3. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3000 € je Quadratmeter nicht übersteigen. Fallen höhere Kosten an, führt dies ohne weiteren Ermessensspielraum zum vollständigen Ausschluss der Förderung. Allerdings ist die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung auf maximal 2000 € pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe den Sonderabschreibungen zu Grunde zu legen.

Ein Gebäude ist neu, wenn es bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird. Die grundlegende Umgestaltung eines Altbaus kann bautechnisch ein neues Gebäude sein. Die Aufstockung beziehungsweise Erweiterung eines Gebäudes ist dagegen kein Neubau.

Die Sonderabschreibung gilt nur für Gebäude, nicht dagegen für das Grundstück und für die Außenanlagen (auch im Falle der Anschaffung).

Ein Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzung, also die Vermietung zu Wohnzwecken, führt zur rückwirkenden Versagung der bereits in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen.



Schließlich stehen die Sonderabschreibungen unter dem EU-Vorbehalt der De-minimis-Beihilfen. Hiernach dürfen u.a. die einem einzigen Unternehmen gewährten Beihilfen in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen 200.000 € nicht übersteigen.



## G. Reform der Grundsteuer

### 1. Einleitung

Nach einem Gesetzgebungs-Marathon hat der Bundesrat am 8. November 2019 der Reform der Grundsteuer und des Bewertungsrechts zugestimmt. Damit kann die Reform wie geplant in Kraft treten: ab 2025 werden die Bundesländer nach den neuen Regelungen die Grundsteuer erheben. Die bisherige Dreistufigkeit bleibt aber erhalten und zwar durch Bewertung der Grundstücke, Multiplikation der Grundstückswerte mit einer Steuermesszahl und einem Hebesatz der jeweiligen Gemeinde.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht 2018 die bislang geltende Einheitsbewertung für Grundstücke für verfassungswidrig erklärt hat, sah sich der Gesetzgeber gezwungen, eine völlig neue Bewertungsmethode für bebaute und unbebaute Grundstücke zu entwickeln. Grundsätzlich folgt zukünftig die Bewertung dem wertabhängigen Modell. Die Bundesländer können sich allerdings auch für das wertunabhängige Modell entscheiden.

Bei dem wertabhängigen Modell werden für die Bewertung eines bebauten Grundstückes die Mieten berücksichtigt. Ist das Grundstück unbebaut, folgt der Wert den Berechnungen der unabhängigen Gutachterausschüsse.

Bei dem wertabhängigen Modell werden aus Verfahrensvereinfachungsgründen die Mieten standardisiert in bestimmten Kategorien - in jedem Bundesland gleich - herangezogen. Durch Zu- und Abschläge soll das jeweilige Mietniveau in den Gemeinden entsprechend ihrer Einordnung nach dem Wohngeldgesetz reflektiert werden. Ob hierdurch aber eine angemessene und belastbare Bewertung erzielt wird, ist fraglich, weil Wohnlagen innerhalb einer Gemeinde nicht unterschiedlich bewertet werden.

Für Bauland wird die neue Grundsteuer C eingeführt.

### 2. Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte bei Wohnimmobilien

Ausgangspunkt für die Bewertung von Wohngrundstücken (Ein – und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) sind die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Rahmen des vereinfachten Ertragswertverfahren. Je nach Größe, Baujahr und Grundstücksart unterscheiden sich die Mieten, die für jedes Bundesland vorgegeben sind. Die Erhöhung oder Verminderung der anzusetzenden Mieten hängt von der Klassifikation der Gemeinde ab, in der das jeweilige Grundstück belegen ist. Von der sich daraus ergebenden Miete werden die nicht umlagefähige Betriebskosten abgezogen, die ebenfalls standardisiert vorgegeben sind. Der somit ermittelte Nettoertrag bestimmt unter Berücksichtigung von Gebäudealter und sogenannten Liegenschaftszinssätzen den Wert des Gebäudes. Zusätzlich wird der Bodenwert berücksichtigt, der sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert und einem Abzinsungsfaktor ergibt.

Schließlich ergibt sich der Grundsteuerwert aus der Addition von Miet-Nettoertrag und dem Bodenwert.

Der Grundsteuermessbetrag wird ermittelt durch Multiplikation des Grundsteuerwertes mit der Steuermesszahl, die zum Beispiel für Wohngrundstücke 0,34 Promille beträgt.

### 3. Abgabe von Steuererklärungen zum Zwecke der Bewertung von Grundstücken

Damit die jeweiligen Finanzämter in die Lage versetzt werden, die Grundsteuerwerte zu ermitteln, sind von allen Grundstückseigentümern Steuererklärungen abzugeben. Abgefragt werden zum Beispiel das Baujahr eines Gebäudes, die Größenverhältnisse und die Anzahl der einzelnen Wohnungen sowie die Grundstücksgröße und – Art. Ebenfalls wird nach der Anzahl von Garagen (keine Außenstellplätze) gefragt werden. Es kann derzeit noch keine zuverlässige Aussage darüber abgegeben werden, ob noch mehr Angaben und Daten, z.B. über technische Ausstattungen, erhoben werden.



### 4. Fazit

Nachdem alle Parameter feststehen, können alle Grundstücks - Eigentümer bereits heute die Grundsteuermessbeträge ihrer Immobilien berechnen. Man sollte sich jedoch davor hüten zu glauben, dass die Grundsteuer ab 2025 sinken wird, wenn der heute ermittelte Grundsteuermessbetrag niedriger als der bisherige Messbetrag ausfällt. Die Gemeinden können sich voraussichtlich nicht erlauben, auf Grundsteuereinnahmen zu verzichten und werden gegebenenfalls ihren Hebesatz entsprechend erhöhen.

---

## Immobilien-Forum

Experten aus Finanz- und Immobilienbranche geben wertvolle Tipps: Sehen Sie diese informativen Videos auf: [www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)



#### Der Immobilienmarkt

Klaus Kempe

Klaus Kempe, Geschäftsführer der KEMPE Immobilien GmbH, informiert über den aktuellen Immobilienmarkt: "Oft höre ich die Frage: „Ist der Markt nicht überhitzt?“ Ohne Zweifel ja, die Preise sind hoch und steigen Jahr für Jahr – und es gibt eine Menge zu teurer Angebote."

Das KEMPE Immobilien-Forum gibt Antworten auf die Fragen.



#### Grundsteuer

Heinz Goldenbaum

Heinz Goldenbaum, Steuerberater Goldenbaum & Partner GbR, berichtet über das kommende Gesetz zur Bemessung der Grundsteuer für Grund- und Immobilienbesitzer.  
[www.goldenbaum.de](http://www.goldenbaum.de)



#### Realisierung von Bauvorhaben

Martin Mühlmann

Markus Kunkel, Geschäftsführer von Ing. Büro Dr. Kunkel & Partner

Sein Thema: Die Realisierung von Bauvorhaben mit allen Vor- und Nachteilen. Worauf Sie achten sollten. Das Bauen wird teurer durch die Verknappung von Grundstücken, vor allem in innerstädtischen Bereichen. Trotzdem herrscht ein enormer Bauboom wodurch Handwerker knapp werden.

[www.kunkel.de](http://www.kunkel.de)

# www.immobilienboerse.com

Besuchen Sie unsere informative Homepage:

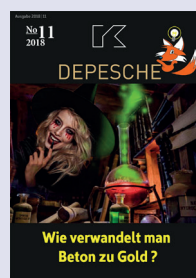
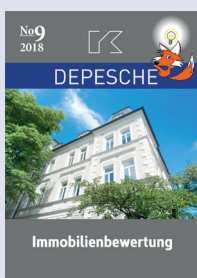
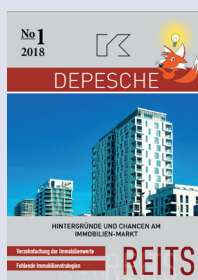


Klaus Kempe  
Geschäftsführer der  
KEMPE Immobilien  
GmbH

- Aktuelle Informationen rund um die Immobilie
- Es gibt 13 Depeschen zu den wichtigen Immobilien Fragen
- Es gibt 4 Kategorien von YouTube-Videos
- Es gibt 16 Bücher die ich zum Thema Immobilien und Immobilien-Investment etc. geschrieben habe.

Der persönliche Austausch ist uns wichtig. Schreiben Sie eine Mail oder rufen Sie uns an unter:

**Tel. 0211 914 666-0**  
**info@immobilienboerse.com**



## Steuern Steuern:



Hiermit erhalten Sie eine kleine Anregung, um über die steuerlichen Grundlagen mit Ihren Beratern den für Sie interessantesten Weg zu finden. Gern stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung von über 50 Jahren Immobilien – Investitionen zur Verfügung.

Die Corona-Pandemie hat bei den Politikern die Bereitschaft ausgelöst die wirtschaftlichen Folgen mit Hilfe von Garantien und Krediten aufzufangen. Großvolumige Versprechen von vielfachen Direkthilfen sollen die wirtschaftlichen Probleme auffangen. Da in den letzten Jahren nach der Finanzkrise die Staatsschulden kräftig gestiegen sind, nun auch das Bruttosozialprodukt (BIP) schrumpft, wird es auch zu Schwierigkeiten bei der Schuldentragfähigkeit einiger Länder kommen. Das sind deutliche Anzeichen für eine kommende Inflation.

In Deutschland (angeblich einem der reichsten Länder) leben 8,5 Millionen Menschen mit Ihrer Rente an der Altersarmutsgrenze, die Rentenkommission hat nun einen Vorschlag gemacht, das Rentenniveau soll sich ab 2025 zwischen 44 und 49 Prozent des Lohns bewegen. Berücksichtigt man die heute Mietbelastung (die durch die Inflation steigen wird) von ca. 30 % des Nettolohns bleibt wirklich nicht viel zum Leben übrig.

Wer heute über Alterssicherung Erbfolge und Vermögensbildung nachdenkt, kommt an der Immobilien nicht vorbei und hier wollen wir Ihnen mit unserer Erfahrung ein Partner sein.



**KEMPE Immobilien GmbH**

Tel.: 0211 / 91466-60 · Fax: 0211 / 678918  
Achenbachstraße 23 · 40237 Düsseldorf

[info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)

[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)