

Steuerfreie Einbringung von Grundstücken in eine Holding

JRL	Lieber Arash, heute haben wir ein Thema, welches weitreichende Bedeutung hat. Wir sollten zunächst einmal die Ausgangslage skizzieren.
AS	Es geht um einen häufig in der Praxis anzutreffenden Fall, dass eine bestimmte Anzahl von Grundstücken sich im Privatvermögen eines Investors befindet und dieser Investor beabsichtigt, diese Grundstücke in eine z. B. immobilienverwaltende GmbH einzubringen.
JRL	Wer sich über eine immobilienverwaltende GmbH informieren möchte, den verweise ich auf z. B. Nr. 4 und Nr. 60 unserer Videos.
AS	Wir stellen fest, dass viele Immobilieninvestoren mit der durchaus richtigen, aber sehr einfachen steuerlichen Überlegung an den Start gehen, dass Grundstücke im Privatvermögen nach Ablauf einer 10-Jahresfrist und wenn die Klippen eines gewerblichen Grundstückshandels umschifft werden, einkommensteuerfrei veräußert werden können. Erst nachdem sie einen noch überschaubaren Immobilienbestand aufgebaut haben, machen Sie sich tiefergehende Gedanken über die optimale Struktur ihres Immobilienbestandes und kommen evtl. mit den Holdinggedanken und den Vorteilen einer immobilienverwaltenden GmbH in Berührung.
JRL	Das sind also Investoren, die im Privatvermögen Immobilien halten und sich nun vorstellen, diese sehr einfach in eine Holding einbringen zu können. Diese Überlegung müssen wir dann allerdings sogleich bremsen, denn ein in einem Privatvermögen befindliches Grundstück kann nur durch einen Verkauf in eine GmbH gelangen, was mit Grunderwerbsteuer und evtl. auch Einkommensteuer verbunden ist.
AS	Deswegen wird bisweilen empfohlen, eine Holding zu gründen und zunächst nur neu zu erwerbende Grundstücke mit einer neu zu errichtenden Holdingstruktur zu erwerben. (siehe Video Nr. 62)
JRL	Ein gangbarer Weg. Aber es gibt ja auch Möglichkeiten die "alten" sich im Privatvermögen befindlichen Grundstücke in die Holding zu überführen.
AS	Dafür bedarf es aber einiger komplizierter Schritte.

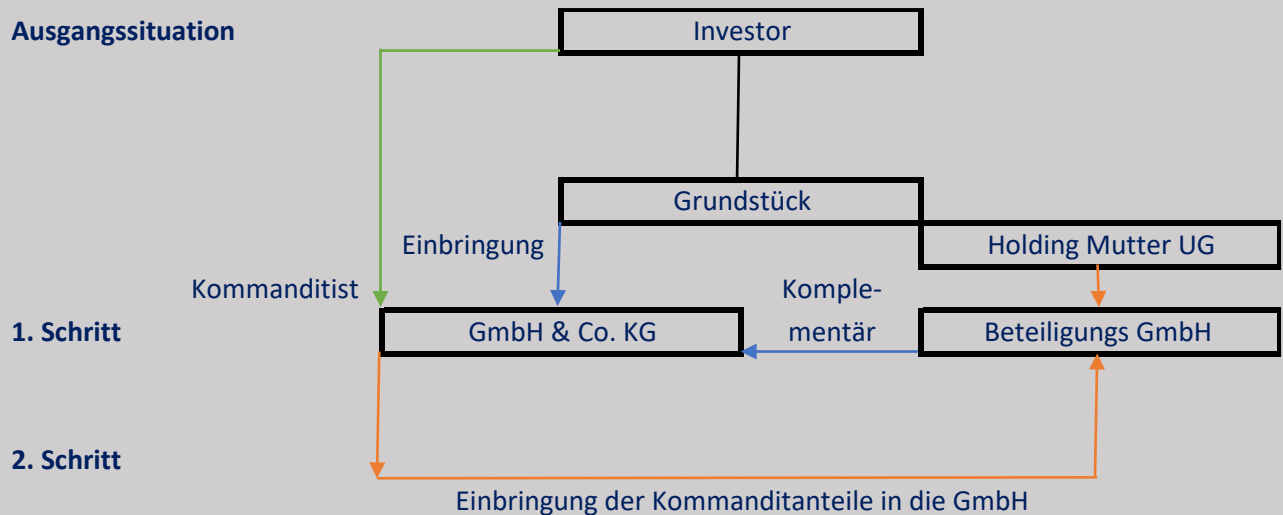
Steuerfreie Einbringung von Grundstücken in eine Holding

JRL	Bevor das Grundstück in eine Tochter-GmbH einer Holding eingebracht werden kann, muss es zunächst in ein anderes Betriebsvermögen gelangen, ohne dass Einkommen- oder Grunderwerbsteuer entsteht. Es bietet sich an, eine GmbH & Co. KG zu gründen, in die die sich im Privatvermögen befindliche Grundstücke eingebracht werden können. Grunderwerbsteuer fällt u. U. gar nicht oder nur in dem Umfang an, in dem andere Personen an der GmbH & Co. KG beteiligt sind. Auch Einkommensteuer kann vermieden werden, wenn die 10-Jahresfrist überschritten und gewerblicher Grundstückshandel vermieden wurde oder wenn keine oder lediglich geringe Wertsteigerungen stattgefunden haben.
AS	Dieses ist nur eine Zwischenstufe. Das sich nunmehr im Betriebsvermögen einer GmbH & Co. KG befindliche Grundstück muss letztlich noch in die Tochter-GmbH einer Holdingstruktur gelangen.
JRL	Dies gelingt durch Einbringung der Kommanditanteile in die Beteiligungs-GmbH, die dadurch die vermögensverwaltende GmbH wird. Die GmbH erlischt durch diesen Vorgang.
AS	Hier gibt es wieder, eine Behaltensfrist von 5 Jahren zu beachten.
JRL	Allerdings - mit den Fristen muss man in diesem Beratungsbereich äußerst vorsichtig sein. Siehe hierzu unser Video Nr. 63

JRL → Dr. J.R. Lüders

AS → Seyed Arash Sheykhleslami

Steuerfreie Einbringung von Grundstücken in eine Holding



Bitte vergessen Sie nicht, unseren Kanal zu abonnieren!

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben sollten, wenden Sie sich bitte an
Annika Wichmann - Tel. 040 298733-0
und vereinbaren einen Besprechungstermin.



Dr. Lüders & Partner mbB

Steuerberater - Rechtsanwälte - Fachanwälte für Steuerrecht
Bachstraße 50 - 22083 Hamburg
Tel. +49-40-298733-0 / Fax: -99
kanzlei@drltp.com - www.drltp.com

