



STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

IMMOBILIEN-STEUEREXPERTISE · MARQUES & PARTNERS

Immobilien im Betriebsvermögen — *klug strukturiert*

Wann eine GmbH oder Holding-Struktur beim Immobilienbesitz
wirklich Sinn macht – und wann nicht.

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT · ALTHENGSTETT

MEHR ALS NUR EINE RECHTSFORM

Die richtige *Struktur* entscheidet

Ob eine Immobilie privat oder über eine GmbH gehalten wird, ist keine Formsache – es verändert die steuerliche Logik grundlegend. Richtig eingesetzt, kann eine GmbH oder Holding-Struktur die Steuerlast auf Mieterträge auf einen Bruchteil senken. Falsch eingesetzt, kostet sie mehr, als sie bringt.

Gerade bei größeren Portfolios oder langfristigem Bestandsaufbau lohnt sich ein genauer Blick – wir zeigen Ihnen, worauf es ankommt.

Auf den folgenden Seiten die wichtigsten Hebel – *und wo wir Sie konkret unterstützen.*



ÜBERBLICK

Neun Felder mit *Hebelwirkung*

1

Privat oder Betriebsvermögen

Die Weichenstellung, bevor alles andere folgt.

2

Steuerlast im Vergleich

GmbH vs. privat – mit einer konkreten Beispielrechnung.

3

Schlüsselhebel: erweiterte Kürzung

Gewerbesteuer auf Mieterträge nahezu auf null senken.

4

Bestehende Immobilie einbringen

Der Step-up: neue Abschreibungsbasis, klug getimt.

5

Reinvestitionsrücklage (§ 6b)

Verkaufsgewinne steuerneutral in die nächste Immobilie.

6

Die Holding-Struktur

Anteile statt Immobilie verkaufen – rund 1,5 % statt 30 % Steuerlast.

7

Geschäftsführergehalt & Nettolohn

Doppelt profitieren: Betriebsausgabe plus steueroptimierte Bausteine.

8

Wann sich die GmbH nicht lohnt

Die ehrliche Gegenseite, mit Faustregel.

9

Weniger bekannt: das Optionsmodell

Wie eine GmbH besteuert werden, ohne eine zu gründen.

FELD 1 VON 9 · DIE WEICHENSTELLUNG

Privat oder *Betriebsvermögen*?

Sobald eine Immobilie einer GmbH gehört, gelten andere Regeln als bei privatem Besitz – in beide Richtungen.

- Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer statt persönlicher Einkommensteuer – bei Thesaurierung oft deutlich günstiger.
- Dafür entfällt die private Zehn-Jahres-Frist (§ 23 EStG) vollständig: Veräußerungsgewinne sind im Betriebsvermögen **immer** steuerpflichtig, unabhängig von der Haltedauer.
- Zusätzliche Pflichten: Bilanzierung statt einfacher Einnahmen-Überschuss-Rechnung, Offenlegung des Jahresabschlusses.
- Ob sich das lohnt, hängt entscheidend davon ab, ob Erträge im Unternehmen bleiben oder ausgeschüttet werden sollen.

UNSER BEITRAG

Wir prüfen anhand Ihrer konkreten Pläne – Bestand oder Verkauf, Thesaurierung oder Ausschüttung –, welche Struktur wirklich passt.

FELD 2 VON 9 · DER ZAHLENVERGLEICH

Steuerlast im *Vergleich*

Am Beispiel eines Gewinns von 100.000 € zeigt sich, wie stark die Struktur die Steuerlast beeinflusst — eine vereinfachte, fiktive Beispielrechnung.

SZENARIO	STEUERLAST	BELASTUNG
GmbH, Gewinn bleibt im Unternehmen	15.825 €	15,8 %
GmbH, erweiterte Kürzung, voll ausgeschüttet	38.026 €	38,0 %
GmbH ohne erweiterte Kürzung, voll ausgeschüttet	48.334 €	48,3 %
Privat, Spitzensteuersatz (42 %)	44.310 €	44,3 %
Privat, Reichensteuersatz (45 %)	47.475 €	47,5 %

UNSER BEITRAG

Die GmbH ist besonders dann im Vorteil, wenn Gewinne im Unternehmen bleiben und reinvestiert werden. Wird alles ausgeschüttet, kann die Gesamtbelastung die private Besteuerung erreichen oder übersteigen – wir rechnen für Sie durch, welches Szenario zu Ihrer Situation passt.

FELD 3 VON 9 · DER SCHLÜSSELHEBEL

Die erweiterte *Grundstückskürzung*

Eine GmbH, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet, kann die Gewerbesteuer auf ihre Mieterträge auf praktisch null senken.

- Voraussetzung: **ausschließlich** Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG)
 - das Gesetz erlaubt nur wenige, eng gefasste Nebentätigkeiten.
- Seit 2021 ausdrücklich unschädlich: Stromlieferung aus eigener Photovoltaik und Betrieb von E-Ladesäulen bis zu 10 % der Grundstücks-Nutzungsentgelte – ein Detail, das viele nicht ausnutzen.
- Schädlich dagegen: die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen, gewerbliche Zusatzleistungen oder kurzfristige, hotelähnliche Vermietung – all das kann die Vergünstigung für das **gesamte Jahr** kosten.

ACHTUNG, FALLSTRICK

Selbst ein einziger gebündelter Verkauf mehrerer Objekte kann laut aktueller Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (2025) bereits als gewerblicher Grundstückshandel gewertet werden – mit Verlust der Kürzung im Verkaufsjahr. Die Abgrenzung schädlich/unschädlich ist im Einzelfall oft strittig und sollte vor größeren Schritten geprüft werden.

FELD 4 VON 9 · BESTANDSIMMOBILIE EINBRINGEN

Bestehende Immobilie *einbringen*

Wer eine bereits privat gehaltene, wertgestiegene Immobilie an die eigene GmbH verkauft, kann von einer neuen, höheren Abschreibungsbasis profitieren – dem sogenannten Step-up.

- Die GmbH schreibt künftig vom aktuellen Kaufpreis ab, nicht mehr von den historischen, oft viel niedrigeren Anschaffungskosten.
- Der Kaufpreis muss **marktüblich** sein – im Zweifel empfiehlt sich ein Verkehrswertgutachten, sonst drohen verdeckte Einlage oder verdeckte Gewinnausschüttung.
- Steuerlich attraktivster Zeitpunkt: der Verkauf **nach** Ablauf der privaten Zehn-Jahres-Frist – dann bleibt der Gewinn beim Verkäufer steuerfrei, die GmbH erhält trotzdem die neue Abschreibungsbasis.

ACHTUNG, FALLSTRICK

Erfolgt der Verkauf **innerhalb** der Zehn-Jahres-Frist, wird der Gewinn beim Verkäufer voll einkommensteuerpflichtig – die GmbH ist ein eigenständiges Steuersubjekt, Familienprivilegien greifen hier nicht. Zusätzlich fällt auf den vollen Verkehrswert Grunderwerbsteuer an (3,5 bis 6,5 % je nach Bundesland) – auch bei der eigenen Ein-Personen-GmbH gibt es dafür keine Ausnahme.

FELD 5 VON 9 · DIE REINVESTITIONSRÜCKLAGE

Verkaufen, ohne sofort *zu versteuern*

Verkauft Ihre GmbH eine Immobilie, die mindestens sechs Jahre im Betriebsvermögen war, muss der Gewinn nicht sofort versteuert werden – er lässt sich steuerneutral auf eine neue Immobilie übertragen (§ 6b EStG).

- Voraussetzung: Die verkaufte Immobilie war **mindestens sechs Jahre ununterbrochen** Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte.
- Der Gewinn mindert die Anschaffungskosten der neuen Immobilie – im Ergebnis eine um Jahre verschobene, bei konsequenter Reinvestition oft dauerhaft aufgeschobene Besteuerung.
- Zeit zum Reinvestieren: **vier Jahre**, bei bereits begonnenem Neubau **sechs Jahre**.
- Gilt für die GmbH genauso wie für Personenunternehmen – einer der wirkungsvollsten Hebel für den Aufbau eines wachsenden Immobilienportfolios im Betriebsvermögen.

ACHTUNG, FALLSTRICK

Wird innerhalb der Frist nicht reinvestiert, wird der Gewinn nachversteuert – zzgl. eines Gewinnzuschlags von **6 % pro Jahr**, den der Bundesfinanzhof erst 2025 als verfassungsgemäß bestätigt hat. Die Rücklage sollte daher nur gebildet werden, wenn eine Reinvestition realistisch geplant ist.

FELD 6 VON 9 · FÜR MEHRERE OBJEKTE

Die *Holding*-Struktur

Wer mehrere Immobilien-GmbHs unter einer Holding bündelt, eröffnet sich einen der stärksten Hebel im Immobiliensteuerrecht.

- Gewinnausschüttungen einer Objekt-GmbH an die Holding sind zu **95 % steuerfrei** (§ 8b KStG) – ab einer Mindestbeteiligung von 15 %.
- Verkauft die Holding die **Anteile** einer Objekt-GmbH statt die Immobilie selbst zu verkaufen, sind auch Veräußerungsgewinne zu 95 % steuerfrei – effektive Belastung nur rund **1,5 %** statt rund **30 %** beim direkten Immobilienverkauf.
- Ein solcher Anteilsverkauf bleibt zusätzlich grunderwerbsteuerfrei, solange innerhalb von zehn Jahren weniger als 90 % der Anteile übertragen werden.

UNSER BEITRAG

Wir strukturieren Objektgesellschaften und Holding so, dass diese Vorteile wirklich greifen – und behalten Beteiligungsschwellen und Fristen für Sie im Blick.

FELD 7 VON 9 · DER GESCHÄFTSFÜHRER-VORTEIL

Gehalt *und* Immobilienaufbau

Als Geschäftsführer Ihrer eigenen Immobilien-GmbH profitieren Sie doppelt: Ihr Gehalt mindert den steuerpflichtigen Gewinn der GmbH – und lässt sich zusätzlich steueroptimiert gestalten.

- Ein **angemessenes** Geschäftsführergehalt ist Betriebsausgabe und senkt Körperschaft- und Gewerbesteuer der GmbH. Maßstab: was ein fremder Geschäftsführer für dieselbe Tätigkeit erhalten hätte.
- Zusätzlich zum Gehalt lassen sich weitere Bausteine **steuer- und sozialversicherungsfrei** vereinbaren – etwa Jobticket, Jobrad, Kindergartenzuschuss, Gesundheitsförderung bis 600 € im Jahr oder betriebliche Altersvorsorge bis über 8.000 € im Jahr.
- Diese Bausteine wirken nur, wenn sie **zusätzlich** zum ohnehin geschuldeten Gehalt gewährt werden – nicht als Umwandlung von vorhandenem Gehalt.

ACHTUNG, FALLSTRICK

Bei einem beherrschenden Gesellschafter-Geschäftsführer (in der Regel über 50 % Stimmrechte) muss **jede** Vergütungskomponente vorab klar, eindeutig und tatsächlich durchgeführt vereinbart sein – sonst droht eine verdeckte Gewinnausschüttung. Auch ein zu hohes Gesamtgehalt kann als verdeckte Gewinnausschüttung gewertet werden und den steuerlichen Vorteil der GmbH zunichtemachen.

FELD 8 VON 9 · DIE EHRliche GEGENSEITE

Wann sich die GmbH *nicht lohnt*

Eine Immobilien-GmbH ist kein Selbstzweck – bei einzelnen oder wenigen Objekten überwiegt oft der Aufwand.

- **Gründungs- und laufende Kosten:** Mindeststammkapital 25.000 €, dazu Bilanzierungspflicht, Jahresabschluss und Offenlegungspflicht – unabhängig von der Größe, ohne Wahlrecht.
- **Doppelbelastung bei Ausschüttung:** Wird der Gewinn zeitnah gebraucht statt reinvestiert, kann die Gesamtbelastung die private Besteuerung erreichen oder übersteigen (siehe Seite 5).
- **Kein Ersatz für die private Zehn-Jahres-Frist:** Verkaufsgewinne sind im Betriebsvermögen immer steuerpflichtig.
- Als grobe Orientierung aus der Praxis: Erst ab etwa **500.000 €** Immobilienvermögen oder **fünf und mehr Einheiten** mit klarer Wiederanlage-Strategie lohnt sich der Aufwand meist wirklich.

UNSER BEITRAG

Wir sagen Ihnen ehrlich, wenn eine GmbH für Ihre Situation (noch) nicht die richtige Wahl ist – lieber ein klares Nein als eine Struktur, die nicht passt.

Das *Optionsmodell*

WIE EINE GMBH BESTEUERT WERDEN, OHNE EINE ZU GRÜNDEN

- Eine bestehende Personengesellschaft – etwa eine Immobilien-KG – kann sich auf Antrag ertragsteuerlich wie eine Kapitalgesellschaft behandeln lassen (§ 1a KStG), ohne die Rechtsform zivilrechtlich zu wechseln.
- Da kein Rechtsträgerwechsel stattfindet, fällt dabei **keine Grunderwerbsteuer** an – ein Detail, das die Option gegenüber einer echten Neugründung attraktiv macht.
- Erstaunlich wenig genutzt, obwohl es das seit 2022 gibt – oft, weil es zu wenig bekannt ist, nicht weil es sich nicht lohnt.

WICHTIGE ABGRENZUNG: BESTANDSHALTER ODER BAUTRÄGER?

- Die erweiterte Kürzung (Seite 6) gilt nur für reine Bestandshaltung. Wer Immobilien mit Verkaufsabsicht errichtet oder erwirbt – als Bauträger –, verliert den Anspruch komplett: Das ist steuerlich Handel, keine Verwaltung.

WARUM MARQUES & PARTNERS

Ihr Partner für *Struktur und Steuern*

Unternehmer beraten Unternehmer – wir denken Struktur und Steuern von Anfang an zusammen, nicht erst beim Jahresabschluss.

- **Ganzheitlich:** von der einzelnen Immobilien-GmbH bis zur mehrstufigen Holding-Struktur.
- **Ehrlich statt pauschal:** Wir zeigen Ihnen auch, wann sich eine GmbH nicht lohnt.
- **Immer aktuell:** Gerade bei Gewerbesteuer und Grunderwerbsteuer ändert sich die Rechtsprechung ständig – wir behalten das für Sie im Blick.
- **Regional verwurzelt** im Nordschwarzwald, persönlich erreichbar.

WIR SPRECHEN GERNE MIT IHNEN

Bereit für die *richtige Struktur?*

Vereinbaren Sie ein unverbindliches Gespräch – wir schauen uns Ihr Portfolio an und zeigen Ihnen, ob und wie sich eine GmbH oder Holding-Struktur für Sie lohnt.



Marques & Partners

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Eugen-Zeyher-Straße 1 · 75382 Althengstett

Telefon: 07051 / 80 908 60

E-Mail: info@marquespartners.de

Web: www.marquespartners.de

Stand: Juli 2026. Steuerliche Rahmenbedingungen ändern sich – dieser Flyer ersetzt keine individuelle Steuerberatung und keine Prüfung Ihres Einzelfalls.