

## LIVE-ONLINE-SEMINAR: DIE IMMOBILIEN-GMBH: GESTALTUNGSPOTENZIALE ERKENNEN UND NUTZEN



---

### TERMIN

Freitag, 7.03.2025, 09:00-12:30 Uhr

### ORT

Online

### REFERENT

Nico Schley, Dipl.-Finw. (FH), Steuerberater, Rechtsanwalt, FASr, Frechen-Königsdorf

### TEILNEHMERGEBÜHR

Für Mitglieder und deren Mitarbeiter **€ 160,00**  
zzgl. 19% USt (€ 30,40) = insgesamt € 190,40.

Für Nichtmitglieder und deren Mitarbeiter **€ 240,00**  
zzgl. 19% USt (€ 45,60) = insgesamt € 285,60.

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: DIE IMMOBILIEN-GMBH: GESTALTUNGSPOTENZIALE ERKENNEN UND NUTZEN

Das Seminar zeigt, welche vorteilhaften Gestaltungsmöglichkeiten sich bieten, wenn Immobilienvermögen in einer GmbH zusammengefasst wird.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Darstellung von steuerartübergreifenden Gestaltungsmöglichkeiten (insbesondere ESt/KSt/GewSt und GrESt). Hierbei werden auch die jeweiligen Vor- und Nachteile der Rechtsform der GmbH gegenüber der vermögensverwaltenden oder der gewerblich geprägten Personengesellschaft anhand von Praxisfällen näher dargestellt.

Durch die Überführung von Immobilien in das Betriebsvermögen (einer GmbH) lassen sich erhebliche steuermindernde Effekte durch eine höhere AfA erreichen. Bei Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung können laufende Mieteinkünfte und Veräußerungsgewinne zudem „gewerbesteuerfrei“ vereinnahmt werden, sodass 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.

Aktuelle Entwicklungen werden selbstverständlich berücksichtigt.

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

### Abgrenzung Immobiliengesellschaften und steuerliche Rahmenbedingungen

- Grundsatzentscheidung: Betriebsvermögen <> Steuerverstrickung

## LIVE-ONLINE-SEMINAR: DIE IMMOBILIEN-GMBH: GESTALTUNGSPOTENZIALE ERKENNEN UND NUTZEN



- AfA-Bemessungsgrundlage / AfA-Sätze / neue degressive AfA (§ 7 Abs. 5a EStG)
- Steuerbelastungsvergleiche

### Ertragsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten

- „Gewerbsteuerfreiheit“ durch Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG: Voraussetzungen, Fallstricke und praxiserprobte Gestaltungen
- Schaffung von zusätzlichem AfA-Volumen („AfA-Step-Up“)
- Inanspruchnahme von § 8b KStG bei Holding-Strukturen

### Grunderwerbsteuerliche Optimierung

- Gestaltungsmöglichkeiten zur Übertragung von Immobilien auf eine GmbH ohne Anfall von GrEST
- Aktuelle Entwicklungen bei der Konzernklausel (§ 6a GrEStG) und den §§ 5 und 6 GrEStG
- Ausblick: zu erwartende „große Reform“ der Grunderwerbsteuer

---

### 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.