



## AfA Step up durch Einbringung

Durch Einbringung von Immobilien in eine (Familien-)Gesellschaft können signifikante, dauerhafte Ersparnisse der Einkommensteuer und eine erleichterte Nachfolgeplanung realisiert werden

Durch Einbringung von privatem Immobilienvermögen in eine GmbH & Co KG und einer damit in der Regel verbundenen Erhöhung von Abschreibungsbemessungsgrundlagen lassen sich dauerhafte und signifikante Einkommensteuerminderungen erzielen. Zusätzlich bleibt das Immobilienvermögen als Ganzes erhalten und lässt sich ohne Teilungen an nachfolgende Generationen weitergeben.

Juli 2016, Heinrich Schmitz

Durch Einbringung von privat gehaltenem Immobilienvermögen etwa in eine gewerblich geprägte GmbH & Co KG lassen sich sämtliche Vorteile einer Familiengesellschaft realisieren. Im Folgenden sollen die Effekte auf Seiten der Einkommensteuer und der Erbschaftsteuer anhand eines einfachen Beispiels dargestellt werden.

Vermieter Bestandsimmobilien befinden sich oft mehr als zehn Jahre im Besitz von einzelnen Personen oder Familiengemeinschaften. Die Nutzung der Immobilien zur Einkunftserzielung führt zu steuerpflichtigen Erträgen. Durch diese lange Haltefrist > 10 Jahre ist eine Einbringung der Immobilien zum Verkehrswert in eine GmbH & Co KG mit dem bisherigen Eigentümer der Gesellschaft als Kommanditist ohne ertragsteuerliche und grunderwerbsteuerliche Konsequenzen möglich.

Als Folge der Einbringung bildet nach Einbringung der Verkehrswert die Bemessungsgrundlage der Abschreibungen, nicht wie vor Einbringung die historischen Anschaffungskosten. Die dadurch ausgelösten höheren Abschreibungen („AfA-Step-up“) mindern das zu versteuernde Einkommen und damit die persönliche Steuerlast. Die konkreten Auswirkungen werden anhand eines einfachen Beispiels dargestellt.

Bestandsimmobilie 1	
historische Anschaffungskosten im Jahre 1980 jährlich 2% Abschreibungen	1.000.000,00 € 20.000,00 €
aktueller Marktwert jährlich 2% Abschreibungen	4.000.000,00 € 80.000,00 €

	ohne Einbringung	mit Einbringung
Mieterlöse	200.000,00 €	200.000,00 €
Abschreibungen	-20.000,00 €	-80.000,00 €
Instandhaltung	-40.000,00 €	-40.000,00 €
Zinsen	-20.000,00 €	-20.000,00 €
Verwaltung etc.	-10.000,00 €	-10.000,00 €
<b>zu versteuerndes Einkommen</b>	<b>110.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>

Die Einbringung führt in diesem Beispielfall also zu einer Minderung des zu versteuernden Einkommens um rund 55% durch die Anhebung der Abschreibungsbemessungsgrundlage ohne Auswirkungen auf den Cashflow. Diese langfristige jährliche Steuerersparnis übersteigt die mit der Einbringung verbundenen einmaligen Berater, Notar- und Gerichtskosten sowie die folgenden jährlichen Administrationskosten der Gesellschaft in der Regel schon im Jahr der Durchführung.

Die Einbringung ist auch nicht Grunderwerbsteuerpflichtig, soweit die Anteile der Gesellschaft für mindestens fünf Jahre durch den bisherigen Eigentümer der Gesellschaft oder in grader Linie Verwandte gehalten werden.

Gewerbsteuer fällt trotz der gewerblichen Gesellschaft aufgrund der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für Immobilienunternehmen ebenfalls nicht an.

Zusätzlich kann die Einbringung in eine GmbH & Co KG dazu genutzt werden, im Sinne einer vorweggenommenen Erbfolge im Rahmen der schenkungsteuerlichen Freibeträge Anteile an der Gesellschaft (und damit der Immobilien) auf Ehegatten oder Nachfahren zu übertragen. Passgenaue Übertragungen sind hier ohne grundstücksrechtliche Teilungen und ohne Hinzuziehung eines Notars möglich.

Aufgrund der Vermögensverschiebung vom privaten in den gewerblichen Bereich entfällt das Privileg der Spekulationsfrist von zehn Jahren. Der AfA-Step-up wird also durch die zukünftige Steuerpflicht weiterer Wertsteigerungen im Falle einer Veräußerung der Immobilie „erkaufft“. In der Regel stehen bei der Bildung von Familiengesellschaften Veräußerungspläne aber nicht im Vordergrund der Überlegungen.

## Handlungsempfehlung

Lassen Sie Ihren Immobilienbestand hinsichtlich der Vorteilhaftigkeit überprüfen unter Berücksichtigung der weiteren Vorteile einer Bündelung des Vermögens in einer Familiengesellschaft.

## Ansprechpartner:

Heinrich Schmitz

E-Mail: [h.schmitz@buse.de](mailto:h.schmitz@buse.de) | Tel: +49 30 327942-0

Web Version: <https://buse.de/insights/afa-step-up-durch-einbringung-von-immobilien/>