



Vermietungseinkünfte im Fokus

Auswirkungen verschiedener Gesellschaftsformen

ACCONSIS | Mandantenvortrag, 18.05.2026

StB Andreas Hopfgartner, StB Deniz Kutlu

Acconsis

Wer wir sind

Immobilien- steuern

Laufende
Besteuerung von
Vermietung, Verkauf
und Eigennutzung

Vermögens- nachfolge

Übergabe zu
Lebzeiten und im
Erbfall, steuerlich
optimiert

Struktur- beratung

Die passende
Rechtsform vom
Einzelobjekt bis zum
Portfolio

Persönliche Begleitung

Feste
Ansprechpartner
und Beratung über
Generationen

Agenda



- 1. Einstieg & Grundlagen**
Lebenszyklus und drei Rechtsformen
- 2. Natürliche Person**
Privat- und Betriebsvermögen
- 3. Personengesellschaften**
GbR, KG, GmbH & Co. KG
- 4. GmbH**
Die Kapitalgesellschaft als Halter
- 5. Vergleich & Praxisfälle**
Drei Mandantenfälle und Q&A
- 6. Take-aways**
Die wichtigsten Erkenntnisse zum Mitnehmen

Lebenszyklus einer Immobilie

Erwerb

Welche
Nebenkosten und
Steuern fallen beim
Kauf an?

Halten

Wie werden
Mieteinnahmen
besteuer?

Übertragen

Welche Freibeträge
gelten bei
Schenkung und
Erbchaft?

Veräußern

Greift die
Spekulationsfrist
nach 10 Jahren?

Rechtsformen im Überblick

Natürliche Person

Privat- oder Betriebsvermögen, persönlicher Steuersatz, 10-Jahres-Frist

Personengesellschaft

GbR, KG oder GmbH & Co. KG mit transparenter Besteuerung

GmbH

Eigenes Steuersubjekt mit ca. 30 % (mit erw. Kürzung 15,8 %)

Sonderformen

Stiftung und Holding – heute nicht im Detail behandelt

Welche Faktoren entscheiden?

01

Investitionsvolumen
Einzelobjekt oder
Portfolio?

02

Zeithorizont
10, 20 oder 40 Jahre
Haltedauer?

03

Familie & Übergabe
Sollen Kinder beteiligt
werden?

04

Exit-Strategie
Verkauf in Sicht – oder
Bestand?

05

Risiko & Haftung
Privatvermögen
schützen?

06

Mietart
Wohnen, Gewerbe
oder Mischobjekt?

07

Eigennutzung
Nur vermieten – oder
selbst nutzen?

08

Liquidität
Wie viel Cash bleibt im
Privat?

09

Komplexität
Wie viel Verwaltungsaufwand?



Natürliche Person

Der Regelfall

Privatvermögen oder Betriebsvermögen?

Die zentrale Weichenstellung gleich zu Beginn
Die Nutzung und Strukturierung der Immobilie ist entscheidend, ob die Immobilie zum Privat- oder zum Betriebsvermögen gehört.



Privatvermögen (PV)

- Vermietung als Einkünfte aus V+V (§ 21 EStG)
- 10-Jahres-Spekulationsfrist nach § 23 EStG

Betriebsvermögen (BV)

- Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder selbständiger Arbeit
- Veräußerungsgewinn immer steuerpflichtig
- Bildung stiller Reserven

Vermietung im Privatvermögen

So werden Mieteinnahmen besteuert

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG
- Bemessungsgrundlage: Mieten abzüglich Werbungskosten
- Versteuerung mit dem persönlichen Steuersatz bis 45 %
- Verlustverrechnung mit anderen Einkunftsarten möglich

Wichtig: Die Mieteinkünfte erhöhen Ihr zu versteuerndes Einkommen

Bei einem Spitzensteuersatz von 42 % bleiben Ihnen netto rund 58 Cent je Euro Mietgewinn.

Werbungskosten & AfA

Was die Steuer mindert

- Laufende Kosten: Zinsen, Verwaltung, Reparaturen, Versicherungen
- Abschreibung (AfA): 2 % oder 3 % der AK/HK des Gebäudes pro Jahr
- 3 % bei Wohngebäuden mit Fertigstellung ab 2023, sonst 2 %
- Evtl. 5% degressive AfA oder 5% Sonderabschreibung nach §7b EStG
- Erhaltungsaufwand idR sofort abziehbar, Herstellungsaufwand/AK nur über AfA

Beispiel: Gebäudewert 600.000 € × 2 % AfA = 12.000 € Steuererminderung pro Jahr

Wichtig: Der Grund-und-Boden-Anteil wird nicht abgeschrieben.

Beispielrechnung im Privatvermögen

Immobilie, Anschaffung 800.000 €, Finanzierung 500.000 €

- Mieteinnahmen pro Jahr: 48.000 €
- Werbungskosten:
 - 20.000 € Zinsen,
 - 10.000 € AfA,
 - 6.000 € Sonstiges
- Steuerpflichtiger Überschuss: 12.000 €
- Steuer bei 42 % Grenzsteuersatz: rund 5.300 € pro Jahr (inkl. SolZ)

Effektive Steuerquote bezogen auf die Mieteinnahmen: ca. 11 %

Deutlich weniger als der nominale Steuersatz – dank AfA und Zinsabzug

Verkauf im Privatvermögen – die Spekulationsfrist

§ 23 EStG: Wer 10 Jahre wartet, verkauft steuerfrei

- Verkauf binnen 10 Jahren: Gewinn voll steuerpflichtig
- Verkauf nach 10 Jahren: Gewinn vollständig steuerfrei
- Maßgeblich: Datum des notariellen Kaufvertrags
- Eigennutzung: Verkaufsjahr und 2 Vorjahre steuerfrei

Beispiel: Kauf 2014 für 600 T€, Verkauf 2025 für 950 T€ – 350 T€ Gewinn komplett steuerfrei.

Dieser Vorteil ist einer der größten Pluspunkte des Privatvermögens.

Die Drei-Objekt-Grenze

Wann wird Vermögensverwaltung zum gewerblichen Grundstückshandel?

- Mehr als 3 maßgebende Objekte in 5 Jahren: gewerblicher Handel
- Folge: Behandlung als Betriebsvermögen, Gewerbesteuer-Pflicht
- Wegfall der Spekulationsfrist: alle Gewinne steuerpflichtig
- Keine Abschreibungen

Achtung bei Modernisierungen kurz vor dem Verkauf

Vor Verkäufen von mind. 3 Objekten sollte die Thematik geprüft werden.

Natürliche Person – Stärken und Schwächen

Wann lohnt sich das Privatvermögen?

Die einfachste und für viele Eigentümer passende Lösung – aber mit klaren Grenzen bei größeren Vermögen.



Vorteile

- 10-Jahres-Frist: steuerfreier Verkauf möglich
- Geringer Verwaltungsaufwand
- Verlustverrechnung (z.B. Neubau)

Nachteile

- Persönlicher Steuersatz bis 45 %
- Volle persönliche Haftung



Personen- gesellschaften

Bündelung von Vermögen

Vier Grundtypen

GbR

Einfachste Form mit voller persönlicher Haftung der Gesellschafter

KG

Komplementär haftet voll, Kommanditisten nur bis zur Einlage

GmbH & Co. KG

Haftung begrenzt durch GmbH, Besteuerung transparent

Grundstücksgemeinschaft

Bruchteilsgemeinschaft, oft unbekannt z.B. bei Ehegatten

Gesellschaftsformen bei Immobilienvermögen

Einbringung und steuerliche Grundlogik in zwei Modellen
Vermögensverwaltend = transparent im PV – gewerblich geprägt = Verstrickung im BV



Vermögensverwaltend

- Immobilien bleiben anteilig Privatvermögen der Gesellschafter
- Laufend Einkünfte aus V&V (§ 21 EStG)
- Einbringung idR ohne ESt-Effekt, wenn Quote unverändert bleibt
- Quotenverschiebung kann § 23 EStG / SchenkSt auslösen

Gewerblich geprägt

- Typisch: GmbH & Co. KG mit Prägung (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG)
- Immobilien = Betriebsvermögen der Mitunternehmerschaft
- Einbringung deckt stille Reserven auf – Vorsicht bei ESt-Belastung
- Gewerbliche Einkünfte; GewSt ggf. mit erw. Kürzung gemindert

Die vermögensverwaltende KG

Der Klassiker für Familienvermögen

- Eltern als Komplementäre, Kinder als Kommanditisten
- Beteiligung der Kinder am Gewinn, operative Steuerung weiter bei den Eltern
- Beteiligungsquoten frei wählbar (z. B. 80 % / 20 %)
- Spätere Schenkung der Anteile, ohne Notarkosten für die Immobilie

Vorteil: Die Immobilie bleibt im Eigentum der KG – nur die Anteile wandern.

Keine Grunderwerbsteuer beim Generationenwechsel (unter Voraussetzungen).

Das Transparenzprinzip

So werden vermögensverwaltende Personengesellschaften besteuert

- Keine Steuer auf Ebene der Gesellschaft
- Einkünfteermittlung auf Ebene der Personengesellschaft
- Direkte Zurechnung der Gewinne an die Gesellschafter
- Versteuerung mit dem persönlichen Steuersatz jedes Gesellschafters
- Verluste verrechenbar (mit Einschränkungen)

Tipp: Wenn Sie Ihre Kinder beteiligen, wird ein Teil des Gewinns bei ihnen versteuert.

Oft mit deutlich niedrigerem Steuersatz – das ist der Splitting-Effekt.

Die gewerblich geprägte KG

Die Möglichkeit zum AfA-Step-Up

- Optimierung der laufenden Besteuerung durch Schaffung neuer AfA
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- Spätere Entprägung denkbar: Aufgabegewinn und wieder ins Privatvermögen

Vorteil: vollständiger oder teilweiser AfA-Step-Up möglich.

Nachteil: Betriebsvermögen und Verlust der 10-Jahresfrist

Einbringung in die Personengesellschaft

Vom Privatvermögen in die KG – steuerlich oft günstig

- Einbringung gegen Gesellschaftsrechte – tauschähnlicher Vorgang
- Bei vermögensverw. PG: 10-Jahres-Frist § 23 EStG beachten (Bruchteilsbetrachtung)
- GrESt-Befreiung nach § 5 GrEStG in Höhe der Beteiligungsquote des Einbringenden
- Behaltefrist 10 Jahre (§ 5 Abs. 3 GrEStG) – Anteilshöhe nicht reduzieren

Achtung MoPeG: Die §§ 5, 6 GrEStG sind nur noch befristet anwendbar (verlängert bis 31.12.2026).

Bei eigener 100 %-Beteiligung idR vollständig GrESt-frei – Strukturierung vorab prüfen.

Grunderwerbsteuer & typische Gestaltungsfallen

Einbringung Grundstück → Personengesellschaft → spätere Anteilswechsel

- Grundstücksübertragung auf die Gesellschaft ist grundsätzlich GrESt-bar
- §§ 5, 6 GrEStG: Nicht-Erhebung anteilig, soweit Übertragender beteiligt bleibt
- Nachbehaltensfrist 10 Jahre: Quotenminderung kann Begünstigung rückwirkend kosten
- Spätere Anteilsübertragungen: 90 %-Schwelle und § 24 GrEStG im Blick

Praxissatz: Ertragsteuer = Qualifikation der Gesellschaft.

Grunderwerbsteuer = Grundstück, Quote und Fristen.

Beispielrechnung: vermögensverwaltende KG

Gleiche Immobilie wie in Block 2 – jetzt in einer Familien-KG

- Steuerpflichtiger Überschuss: 12.000 € (wie im Privatvermögen)
- Eltern (60 % Anteil): 7.200 € versteuert mit 42 % = 3.024 €
- Zwei Kinder (je 20 %): je 2.400 € versteuert mit 0 % = je 0 €
- Gesamtsteuer Familie: ca. 3.024 € pro Jahr (statt 5.300 € im PV)

Splitting-Effekt: rund 2.276 € weniger Steuer pro Jahr

Über 10 Jahre summiert: rund 22.276 € Steuerersparnis

Verkauf: Anteile oder Immobilie?

Zwei Wege beim Exit

Bei der vermögensverwaltenden KG hat man die Wahl, entweder die Immobilie selbst oder die Gesellschaftsanteile zu verkaufen.



Asset-Deal

- Verkauf der Immobilie aus der KG
- Nach 10 Jahren steuerfrei
- Käufer trägt die Grunderwerbsteuer

Share-Deal

- Verkauf der KG-Anteile
- 10-Jahres-Frist gilt analog
- GrESt-Falle bei mehr als 90 % Anteilswechsel

Personengesellschaft – Stärken und Schwächen

Wann lohnt sich die Gesellschaftsform?

Stärken besonders bei Familien mit mehreren Kindern und größerem Bestand – aber auch deutlich höherer Aufwand als die natürliche Person.



Vorteile

- Splitting-Effekt durch Familienbeteiligung
- Stückelbare Schenkungen alle 10 Jahre
- 10-Jahres-Frist bleibt erhalten

Nachteile

- Höherer Beratungs- und Verwaltungsaufwand
- Sorgfältige Vertragsgestaltung nötig
- Betriebsvermögen bei gew. gepr.



GmbH

Bestandshalter mit Reinvestition

Das Trennungsprinzip

Die GmbH als eigenes Steuersubjekt

- Besteuerung der Gewinne auf Ebene der GmbH
- Zweite Steuerebene erst bei Ausschüttung / Gehalt
- Möglichkeit zur Thesaurierung und Reinvestition
- Kein Durchgriff zum Gesellschafter (anders als Personengesellschaft)

Die GmbH ist im Steuerrecht eine eigenständige juristische Person.

Das eröffnet neue Gestaltungsmöglichkeiten – birgt aber auch Fallen.

Was zahlt die GmbH?

Die Steuersätze auf Ebene der GmbH

- Körperschaftsteuer: 15 %
- Solidaritätszuschlag: 5,5 % auf die KSt = 0,825 %
- Gewerbesteuer: ca. 14 % (München ca. 16,8 %)
- Gesamtbelastung rund 30 % – deutlich unter dem Spitzensteuersatz

Vergleich: Privatvermögen bis 45 % – die GmbH spart auf der ersten Ebene rund 15 Prozentpunkte.

Aber: Bei Ausschüttung fallen 26,375 % Kapitalertragsteuer incl. SolZ an.

Die erweiterte Gewerbesteuer-Kürzung

Wie aus 32 % Steuer 15,8 % werden

- Befreiung von der Gewerbesteuer nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG
- Voraussetzung: ausschließliche Verwaltung eigenen Grundbesitzes
- Belastung dann nur KSt + SolZ = 15,825 %
- Schädliche Nebentätigkeiten gefährden den gesamten Kürzungseffekt

Mit erweiterter Kürzung schlägt die GmbH oft das Privatvermögen.

Aber: Hochkomplex – jede zusätzliche Tätigkeit kann den Vorteil kosten.

Perspektive: Senkung des Körperschaftsteuersatzes

Es ist geplant ab 2028 die Körperschaftsteuer jedes Jahr um 1% zu senken

- Zielsteuersatz 2032: 10%
- Belastung dann nur KSt + SolZ = 10,55 %

Bei renditestarken Objekten gewinnt die vermögensverwaltende GmbH künftig an Bedeutung!

Aber: voraussichtliche Erhöhung der Kapitalertragsteuer von 25% auf 30%

Einbringung von Immobilien in die Kapitalgesellschaft

Übertragung gegen Geschäftsanteile – tauschähnlicher Vorgang

- Aufdeckung stiller Reserven – im PV nach 10 Jahren steuerfrei (§ 23 EStG)
- Grunderwerbsteuer: voll steuerpflichtig – keine Befreiung wie bei der Personengesellschaft
- 3,5 % (Bayern) bis 6,5 % auf den Grundbesitzwert (§ 8 Abs. 2 GrEStG)

Achtung: Doppelbelastung durch GrESt + ggf. ESt auf stille Reserven möglich.

Alternativen prüfen: Verkauf an die GmbH oder Holding-Struktur nach § 6a GrEStG.

Beispielrechnung in der GmbH

Gleiche Immobilie, drittes Szenario

- Steuerpflichtiger Überschuss: 12.000 € (wie zuvor)
- Mit normaler GewSt (30 %): Steuer rund 3.600 €
- Mit erweiterter Kürzung (15,8 %): Steuer rund 1.900 €
- Liquidität in der GmbH: rund 10.100 € pro Jahr (für Reinvestition)

Bestes Ergebnis aller drei Modelle: 1.900 € Steuer statt 5.300 € im Privatvermögen.

Aber: Das Geld bleibt in der GmbH – privat sehen Sie davon nichts.

Thesaurieren oder ausschütten?

Die strategische Schlüsselentscheidung
Die Steuerlast hängt entscheidend davon ab, ob die Gewinne in der GmbH bleiben oder
ins Privatvermögen ausgeschüttet werden.



Thesaurieren

- Gewinne bleiben in der GmbH
- Reinvestition mit voller Schlagkraft
- Endbelastung 15,8–30 %

Ausschütten

- Auszahlung an den Gesellschafter
- 25 % Abgeltungsteuer plus SolZ
- Gesamtbelastung rund 47 %

Die Ausschüttung

Was bei Ausschüttung passiert

- Auf der Auszahlung: 25 % Kapitalertragsteuer
- Plus 5,5 % Solidaritätszuschlag = 26,375 % auf die Ausschüttung
- Gesamtbelastung: rund 47 % (mit erw. Kürzung 36 %)
- Bei Vollausschüttung meist schlechter als das Privatvermögen

Faustregel: GmbH punktet insbesondere beim Vermögensaufbau durch die Thesaurierung von Gewinnen

Bei Vollausschüttung wird der laufende Steuervorteil eliminiert.

Verkauf: Immobilie oder Anteile?

Zwei Wege beim Exit aus der GmbH

Anders als bei der vermögensverwaltenden KG gibt es bei der GmbH keine 10-Jahres-Frist – Veräußerungsgewinne sind immer steuerpflichtig.



Asset-Deal

- Verkauf der Immobilie aus der GmbH
- Veräußerungsgewinn mit 30 % (bei Veräußerung des letzten Objekts)
- § 6b Rücklage möglich

Share-Deal

- Verkauf der GmbH-Anteile (§ 17 EStG)
- Teileinkünfteverfahren: 60 % steuerpflichtig
- Effektiv ca. 28,5 % Steuer

GmbH – Stärken und Schwächen

Wann lohnt sich die Kapitalgesellschaft?

Die GmbH ist optimal für Bestandhalter mit Reinvestitionsabsicht – weniger geeignet, wenn die Mieten privat genutzt werden sollen.



Vorteile

- Niedrige laufende Steuer (15,8–30 %)
- Thesaurierung für Reinvestition
- Begrenzte Haftung

Nachteile

- Hohe Gesamtbelastung bei Ausschüttung (rund 47 %)
- Hoher Verwaltungsaufwand
- Keine 10-Jahres-Frist beim Verkauf, da immer BV



Vergleich & Praxisfälle

Drei Fälle und Ihre Fragen

Steuerlast im direkten Vergleich

Beispielfall in allen drei Varianten

- Privatvermögen: rund 5.300 € Steuer pro Jahr
- Vermögensverwaltende KG mit Splitting: rund 4.080 € pro Jahr
- GmbH mit erweiterter Kürzung: rund 1.900 € pro Jahr
- Differenz GmbH zu Privatvermögen: 3.400 € weniger pro Jahr (rund 64 %)

Achtung: Der GmbH-Vorteil setzt voraus, dass die Gewinne thesauriert bleiben.

Übergabe im Vergleich

Privat- vermögen

Schenkung der
Immobilie,
Freibeträge alle 10
Jahre

Personen- gesellschaft

Schenkung
einzelner Anteile,
stückelbar und ohne
Notar

GmbH

Schenkung der
Geschäftsanteile,
Bewertung über
Ertragswert /
Substanzwert

Nießbrauch

In allen Modellen
anwendbar, teils
hohe Wertabschläge
möglich

Schenkung und Erbschaft im Privatvermögen

Vermögensübergabe – die Grundregeln

- Schenkung und Erbschaft folgen demselben Steuersystem (ErbStG)
- Persönliche Freibeträge je nach Verwandtschaftsgrad, alle 10 Jahre nutzbar
- Bewertung nach gemeinem Wert (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert)
- Steuersätze von 7 % bis 50 %, abhängig von Verwandtschaftsbeziehung und Wert

Begünstigungen für eigengenutztes Familienheim möglich

Zu Wohnzwecken vermietete Objekte sind zu 90 % steuerpflichtig.

Freibeträge alle 10 Jahre nutzbar

- Ehegatte / eingetragener Lebenspartner: 500.000 €
- Kind (auch Adoptiv-/Stiefkind): 400.000 €
- Enkel: 200.000 € | Eltern (im Erbfall): 100.000 €
- Geschwister, Nichten/Neffen, Lebensgefährten: nur 20.000 €

Alle 10 Jahre wieder voll nutzbar – Splitting durch frühzeitige Schenkung

Beispiel: Ehepaar mit 2 Kindern → 500 T€ + (2 × 400 T€) = 1,3 Mio. € steuerfrei

Bei wiederholter Nutzung im 10-Jahres-Rhythmus skaliert sich der Effekt deutlich

Schenkung von KG-Anteilen

Vermögensübergabe in beliebig kleinen Schritten

- Übertragung von Anteilen statt ganzer Immobilien
- Bewertung nach anteiligem gemeinen Wert
- Freibeträge wie im Privatvermögen, alle 10 Jahre voll nutzbar
- Geschäftsführung bleibt idR bei den Eltern als Komplementär

Beispiel: 10 % der Anteile alle 10 Jahre an jedes Kind

ohne Eigentumswechsel an der Immobilie selbst -> kein Notarbesuch notwendig

ABER: Anzeigepflicht beim Finanzamt

Schenkung von GmbH-Anteilen

Vermögensübergabe in beliebig kleinen Schritten

- Übertragung von Anteilen statt ganzer Immobilien
- Bewertung nach anteiligem gemeinen Wert
- Freibeträge wie im Privatvermögen, alle 10 Jahre voll nutzbar
- Keine sachliche Steuerbefreiungen zulässig, zB für vermietete Immobilien (10%)

ohne Eigentumswechsel an der Immobilie selbst -> ABER: Notarbesuch notwendig

Nießbrauchsmodelle

Übertragen, aber Erträge behalten

- Schenkung der Anteile bei Vorbehalt des Nießbrauchs
- Eigentum geht an die Kinder, Erträge bleiben bei den Eltern
- Steuerlich: Nießbrauchswert mindert den Schenkungswert
- Nach Tod der Eltern fallen Eigentum und Erträge zusammen
- Dingliche Belastung im Grundbuch, bei evtl. Verkauf problematisch

Faustregel: Der Nießbrauchswert kann den Schenkungswert um bis zu 40–60 % reduzieren

So passen oft auch große Vermögenswerte in den Freibetrag

Nachteil: weiterhin Einkommensteuerpflicht mit ggf. hohem Steuersatz

Praxisfall 1: Junge Familie, ein Mietshaus

Familie Müller, beide 38, zwei Kinder

- Bestand: 1 MFH, Wert ca. 1,2 Mio. €, 700 T€ Restschuld
- Ziel: lange halten, Tilgung läuft, ggf. zweites Objekt
- Übergabe an die Kinder erst in 25–30 Jahren
- Empfehlung: Privatvermögen – einfach und ausreichend

Bei einem einzelnen Objekt rechtfertigt der Aufwand keine Gesellschaftsstruktur.

Mit wachsendem Bestand ist die Einbringung in eine KG jederzeit möglich.

Praxisfall 2: Mittleres Portfolio, drei Kinder

Familie Schmidt, 52 Jahre, drei Kinder

- Bestand: 5 MFH, Gesamtwert ca. 7 Mio. €, ca. 3 Mio. € Restschuld
- Ziel: weiter wachsen, Kinder schrittweise beteiligen
- Spitzensteuersatz erreicht, Reinvestition geplant
- Empfehlung: vermögensverwaltende KG mit allen Familienmitgliedern

Splitting senkt die laufende Steuer, Anteilsschenkung sichert die Übergabe.

Bei klarer Reinvestitionsabsicht wäre auch eine vermögensverwaltende GmbH denkbar.

Praxisfall 3: Generationenwechsel

Herr Weber, 52 Jahre, verheiratet, zwei Kinder

- Bestand: 8 MFH, Gesamtwert ca. 12 Mio. €, schuldenfrei
- Ziel: zu Lebzeiten an die Familienmitglieder übergeben, Erträge behalten
- Freibeträge der Ehefrau (500 T€) und der Kinder (je 400 T€) reichen nicht aus
- Empfehlung: gestaffelte Schenkung mit Nießbrauch

Mit Nießbrauch reduziert sich der Schenkungswert um rund 50 %.

Mit einer vorgezogenen Schenkung an die Ehefrau können zusätzliche Freibeträge (2 x 400 T€) für die Kinder geschaffen werden.

Die vier wichtigsten Erkenntnisse

Was Sie aus dem heutigen Vortrag mitnehmen sollten

- Die Rechtsform wirkt langfristig – frühzeitige Planung lohnt
- Privatvermögen: mit 10-Jahres-Frist
- Personengesellschaft für Familien-Splitting und flexible Übergabe
- GmbH nur bei Reinvestition oder bei renditestarken Objekten

Es gibt keine Pauschallösung – jede Konstellation braucht individuelle Beratung.

Lassen Sie uns Ihre Situation in einem persönlichen Gespräch konkret durchgehen.

Rechtliche Hinweise

Wichtig zum heutigen Vortrag

- Inhalte basieren auf der Rechtslage zum Vortragszeitpunkt
- Steuerrecht ändert sich laufend – Stand wird regelmäßig aktualisiert
- Beispielrechnungen sind Modellrechnungen ohne Gewähr
- Der Vortrag ersetzt keine individuelle steuerliche Beratung

Für eine konkrete Strukturberatung steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Vereinbaren Sie einfach einen persönlichen Termin – telefonisch oder per E-Mail.

Der nächste Gastvortrag am 29.06.2026



Die Bewertung von Immobilien in Erb- und Schenkungsteuerfällen

- Präsenzveranstaltung
- Montag, 29.06.2026
- 18.30 – 20.30 Uhr
- Referent: Andreas Hopfgartner, Steuerberater



Vielen Dank!

Ihre Fragen sind willkommen

Kontakte



Andreas Hopfgartner
Steuerberater
Telefon: +49 (0)89 547143
E-Mail: a.hopfgartner@acconsis.de



Deniz Kutlu
Steuerberater
Telefon: +49 (0)89 547143
E-Mail: d.kutlu@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München · www.acconsis.de

Disclaimer | Haftungsausschluss

Alle Informationen in diesem Vortrag sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Autoren weisen jedoch darauf hin, dass sie keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen. Insbesondere ersetzt dieser Vortrag keine rechtliche Beratung im Einzelfall.

www.acconsis.de