



In Kooperation  
mit dem



# STEUEROPTIMIERUNG DURCH DIE IMMOBILIEN-GMBH

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 „gewerbesteuferfrei“ vereinnahmt werden, sodass die Gesamtsteuerbelastung der „Immobilien-GmbH“ bei derzeit 15,83 % liegt (KSt + SolZ).

Wird der KSt-Satz wie geplant auf 10 % abgesenkt, wird die Attraktivität der GmbH weiter erhöht. Im Seminar wird dargestellt, wie mit einer gut 5-jährigen Vorlaufzeit im Privatvermögen gehaltene Bestandsimmobilien vom günstigen KSt-Satz von dann evtl. 10 % profitieren können – mit AfA-Step-Up und ohne Anfall von Ertrag- oder Grunderwerbsteuer beim Wechsel in die GmbH-Besteuerung.

Weitere Vorteile ergeben sich bei der Immobilien-GmbH durch eine Holding-Struktur, bei der die Steuerbelastung für Veräußerungsgewinne auf unter 2% gesenkt werden kann. Darüber hinaus entfaltet die Rechtsform der GmbH eine Abschirmwirkung beim gewerblichen Grundstückshandel und bei der Betriebsaufspaltung.

## DETAILLIERTE THEMENGLIEDERUNG AUF DER RÜCKSEITE

### TERMIN

07.05.2026  
09.00 Uhr bis 12.30 Uhr

### TEILNAHMEGEBÜHR

240 €\*je Verbandsmitglied  
und je Mitarbeiter  
340 €\*je Nichtmitglied  
\*zzgl. gesetzl. USt

### TEILNAHMEBEDINGUNGEN

Eine kostenfreie Stornierung ist bis 3 Tage vor Seminarbeginn möglich.

### REFERENT

**Nico Schley,**  
Dipl.-Finw. (FH), Steuerberater,  
Rechtsanwalt, FAFStR



**Seminar-Anmeldung**  
[www.dstv-bw.de/seminare](http://www.dstv-bw.de/seminare)

Sie können sich auch gerne per  
Mail: [webinar@dstv-bw.de](mailto:webinar@dstv-bw.de) oder per  
Fax: 0711 619 48 444 anmelden

# STEUEROPTIMIERUNG DURCH DIE IMMOBILIEN-GMBH

## THEMEN

- Abgrenzung Immobiliengesellschaften und steuerliche Rahmenbedingungen

- Grundsatzentscheidung:  
Privatvermögen <> Betriebsvermögen
  - Vor- und Nachteile der einzelnen Rechtformen
  - Steuerbelastungsvergleiche
- Ertragsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten
    - Gewerbesteuerfreiheit“ durch Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG: Voraussetzungen, Fallstricke und praxiserprobte Gestaltungen
    - Inanspruchnahme von § 8b KStG bei Holding-Strukturen (zusätzliche Option „Share Deal“)
    - Schaffung von neuem AfA-Volumen bei Bestandsimmobilien durch AfA-Step-Up

- Grunderwerbsteuerliche Optimierung

- Gestaltungsmöglichkeiten zur Übertragung von Bestandsimmobilien auf eine GmbH ohne Anfall von GrEST

- Ausblick

- Sind Änderungen bei der Besteuerung der Immo-GmbH aufgrund der geplanten Absenkung des KSt-Satzes auf 10 % ab 2032 zu erwarten?  
(Immo-GmbH mit 10 % Steuerbelastung <> 15 % Mindeststeuer gemäß Pillar 2)

Aktuelle Entwicklungen bis zum Seminartermin werden selbstverständlich berücksichtigt.

## MIT UNS BLEIBEN SIE BESTENS QUALIFIZIERT!



**Seminar-Anmeldung**  
[www.dstv-bw.de/seminare](http://www.dstv-bw.de/seminare)

Sie können sich auch gerne per  
Mail: [webinar@dstv-bw.de](mailto:webinar@dstv-bw.de) oder per  
Fax: 0711 619 48 444 anmelden