

# Steuerliches Gestaltungsmodell bei Immobilieninvestitionen – Die Immobilien-GmbH

Wohn- und Gewerbeimmobilien sind eine klassische Form der Kapitalanlage. Dabei kann es vorteilhaft sein, Immobilien nicht privat zu erwerben, sondern eine eigenständige GmbH speziell für Immobilieninvestitionen zu gründen.

## Steuerliche Vorteile der Immobilien-GmbH

Auf den ersten Blick erscheint die Verbindung zwischen einer Firmengründung und der Vermietung von Immobilien ungewöhnlich. Allerdings kann die Gründung einer Immobilien-GmbH, welche die Immobilien erwirbt und anschließend vermietet, erhebliche Steuervorteile mit sich bringen.

Als Privatperson unterliegen sämtliche Mieteinnahmen dem persönlichen Einkommensteuersatz von in der Spitze 48,1 % (inkl. Kirchensteuer), sodass lediglich 51,9 % der Erträge zur Leistung der Kapitaldienste, der Tätigkeit von Re-Investitionen oder zur privaten Verwendung zur Verfügung stehen. Die Mieterträge einer Immobilien-GmbH werden hingegen lediglich mit 15,8 % besteuert. Demnach verbleiben 84,2 % und damit 32,3 %-Punkte mehr an Mieterträgen. Dieses steuerlich privilegierte Eigenkapital steht zur Leistung der Kapitaldienste oder zur Vornahme von Re-Investitionen zur Verfügung. Vermögen kann somit effektiv aufgebaut, gleichzeitig können Kreditfinanzierungen flexibler gestaltet werden. Nur für den Fall der Privatisierung der Gewinne erfolgt eine Letztversteuerung mit weiteren 23,6 %-Punkten, sodass sich in diesem Fall die Gesamtsteuerbelastung auf 39,4 % des seinerzeit erzielten Gewinns beläuft, was einem finalen Steuervorteil von 8,7 %-Punkten entspricht.

## Voraussetzungen für die steuerliche Privilegierung

Der Steuervorteil der Immobilien-GmbH resultiert

alleine aus der Befreiung der vermögensverwaltenden GmbH von der Gewerbesteuer. Diese Ausnahme ist allerdings an strenge Anforderungen geknüpft, welche es unbedingt einzuhalten gilt. Sowohl beim Erwerb als auch bei der laufenden Verwaltung sowie beim Verkauf von Immobilien müssen gewisse Fallstricke beachtet werden.

Darüber hinaus unterliegt ein späterer Verkauf der Immobilie durch die GmbH unabhängig von der Haltedauer immer der Ertragsbesteuerung mit 15,8 %-Punkten, während bei einer mehr als zehnjährigen Haltedauer einer Immobilie im Privatbereich beim Verkauf keine Steuerbelastung eintritt. Auf Grund der laufenden Steuerersparnisse der Immobilien-GmbH ergibt sich dennoch im Hinblick auf die gesamte Haltedauer häufig ein Gesamt-Steuervorteil.

## Beispiel: Vermögensaufbau durch Einsatz der Immobilien-GmbH

Eine vermietete Immobilie wird für 400.000 € erworben. Die Jahreskaltmiete beträgt 4,5 % des Kaufpreises, und die generierten Mieterträge werden zu einem Zinssatz von 1,0 % reinvestiert.

Zusätzlich fallen jährliche Mehr-Verwaltungskosten für die GmbH in Höhe von 1.200 € an, siehe Tabelle.

Das Beispiel verdeutlicht, wie sich der deutlich geringere Steuersatz der Immobilien-GmbH positiv auf die jährliche Rendite auswirkt. Das höhere Re-Investitionsvolumen führt langfristig zu höheren Erträgen. Selbst wenn die Gewinne vollständig auf privater Ebene ausgeschüttet werden, bleibt ein steuerlicher Vorteil bestehen.

### Fazit

Die Immobilien-GmbH bietet insbesondere bei langfristigen Investitionen erhebliche Steuervorteile. Durch die geringere Steuerbelastung können Mieterträge effizienter genutzt werden, um weiteres Vermögen aufzubauen. Gleichzeitig erfordert dieses Modell eine sorgfältige Planung, um die steuerlichen Vorgaben einzuhalten und mögliche Nachteile zu vermeiden. Ob eine Immobilien-GmbH in Ihrem Fall die beste Lösung ist, sollte in einem ausführlichen Beratungsgespräch evaluiert werden.

Wer investiert?	Anlagebetrag	Gewinn nach 10 Jahren	Gewinn nach 20 Jahren	Rendite p.a. in %
1. Invest durch Privatperson	400.000 €	128.350 €	266.489 €	3,3 %
2. Invest durch Immobilien-GmbH				
a) Thesaurierung	400.000 €	156.459 €	324.564 €	4,1 %
Vorteil		28.110 €	58.075 €	
b) Privatisierung	400.000 €	130.575 €	269.536 €	3,4 %
Vorteil		2.226 €	3.046 €	



**In jeder Lebensphase  
verlässlich an Ihrer Seite**

Wir beraten Sie vollumfassend und begleiten Sie verlässlich von der Gründung an, in Wachstumszeiten und schwierigen Phasen bis hin zur Übergabe Ihres Unternehmens.

**Liane Sauer**  
L&P Gestaltungsberatung

Steuerberaterin  
Dipl. Finanzwirtin (FH)

✉ liane.sauer@lehen-partner.de  
☎ +49 6561 966124  
🌐 www.lehen-partner.de

**Lehnen & Partner**  
DIE STEUERBERATER


