



# Exklusive Mandanteninfo für Vermieter

## + Verpächter + Steuerberatungen

**Die V+V Vermietung: Fast gut, meistens jedoch zunehmend eine gigantische Steuerfalle!**

**TIPP FÜR VERMÖGENDE MANDANTEN:** Wer Immobilien im Status „Rechtsform Vermietung & Verpachtung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 EstG“ besitzt, sollte mit dem beiliegenden Beratungsgutschein den ersten Schritt gehen: Erteilen Sie uns doch erst einmal unverbindlich den Prüfauftrag zur Abwägung der Vor- u. Nachteile aus einem möglichen Rechtsformwechsel:

- Prüfung Anteilskaufs (Share Deal, Bsp. Kauf von GmbH-Anteilen < 95 % in 5 Jahren)
- Überführung in den neuen Status der Immobilien-GmbH oder Genossenschaft
- Überführung in den Status einer Familienstiftung, gemeinnützigen Stiftung, Verein

**STEUERSACHE IST CHEFSACHE:** Verstehen Sie daher bitte erst einmal, warum das klassische Modell in der Einkunftsart „Vermietung & Verpachtung (V+V)“ anwachsende sehr große Nachteilen haben kann und warum diese Rechtsform **nur fast gut ist und sich für viele Mandanten rasant und zunehmend in eine fatale gigantische Steuerfalle entwickelt.**

In unserem Praxisfall beschreiben wir völlig legale **innovative Möglichkeiten für 80.000 Immobilienmillionäre** und beleuchten die Überführung des Vermögens, hier in einen durchaus so zu betitelnden Königsweg einer neuen Rechtsform. Wenn bei Ihnen die 10-jährige Spekulationsfrist abgelaufen ist, sodass ein steuerfreier Verkauf grundsätzlich möglich ist, zeigen wir nachstehend die Auswirkungen aus dem Rechtsformwechsel und **die enormen Steuervorteile**, die sich daraus oftmals ergeben.

### VORWORT & FAKTENCHECK MODELL VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind keine Gewinneinkünfte, sondern gehören zu den Überschusseinkünften. Die steuerlichen Möglichkeiten eines bilanzierenden Unternehmens, wie z.B. die Bildung von Investitionsabzugsbeträgen (IAB), steuerliche Absetzung von PKW-Anschaffungskosten, diverse Rückstellungen, usw. hat man in der Einkunftsart V+V leider nicht. Die Einnahmen/ Verluste werden recht einfach aus den Mieteinnahmen ermittelt, die den Werbungskosten gegenübergestellt werden.

#### **Achtung: Hohe Aufwendungen in zeitnahe Zusammenhang mit der Anschaffung**

Wurde ein Gebäude erworben, das zukünftig vermietet wird, und fallen in den ersten 3 Jahren nach Anschaffung größere Erhaltungsaufwendungen an, die in der Summe (netto) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, sind diese Erhaltungsaufwendungen nicht sofort abziehbar, sondern erhöhen als **anschaffungsnahe Herstellkosten** die Bemessungsgrenze der Gebäude-AfA.

**UNWISSENHEIT SCHÜTZT VOR STRAFE NICHT:** Wir kennen viele Mandanten, die die vorstehend beschriebene wichtige 15 % Regelung nicht kannten und sich nachträglich schmerzlich wundern, wenn der Steuereffekt einer zeitnahen Sanierungsinvestition von z.B. 100.000 €, jährlich tatsächlich max. 840 € Steuereinsparung + Soli bringt.



**Fluch und Segen: Wer die 15 % Regel verstanden hatte, beteiligte den Fiskus nach 3 Jahren an den Erhaltungsaufwendungen!**

Bsp. Ankauf Immobilie 300 TE, in 3 J. wurden max. 15 % investiert, danach wurden Sanierungen mit Bsp. 250 TE als Erhaltungsaufwendungen sofort von der Steuer abgezogen. Der Wert liegt nach Sanierung bei z.B. 750 TE, die Miete beträgt jetzt z.B. 50 TE. **Nachteil:** Den gestiegenen Einnahmen durch die Sanierung stehen steuerlich kaum noch Abschreibung entgegen, **die Steuer schlägt voll zu!**

Nach Abschluss der Sanierung erfolgt die geplante Erhöhung der Mieten, mit denen die Hypothek getilgt wird. Die steuerwirkenden Zinsen reduzieren sich durch die lfd. Tilgung jährlich, heißt den gestiegenen Mieteinnahmen stehen oftmals nur noch die lfd. schrumpfenden Werbungskosten entgegen:

- Abschreibung auf das Gebäude (Absetzung für Abnutzung) wirkt mit lediglich 2 % und lediglich auf die Anschaffungskosten
- Zinsen für Hypotheken reduzieren sich jedes Jahr durch die Tilgung
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind meist abgeschlossen
- Normale Fixkosten wie z. B. Steuer- und Rechtsberatung, Büromaterial, Reisekosten zum Objekt, Grundsteuer sind verhältnismäßig gering

Nachdem das den Investoren zunehmend bewusst wurde, dass also **zur Vermeidung von hohen Steuern** auf Vermietungseinkünfte, der **Absetzbarkeit von Erhaltungsaufwendungen** eine hohe Bedeutung zukommt, wurde oftmals die 2/3/4/5/ usw.-Immobilie angeschafft.

	Anzahl Millionen-Objekte	davon Wohnungen	davon Häuser
2023 (1.Hj.)	<b>43.685</b>	<b>9.095</b>	<b>34.590</b>
2018 (1. Hj.)	19.187	5.079	14.108

Dieser Umstand führte u. a. dazu, dass sich die Anzahl der Immobilienmillionäre in Deutschland, lt. Presseportal Immoscout, **in 5 Jahren mehr als verdoppelte.**



## Steuerfieber: Die damalige Lösung in der Niedrigzinsphase

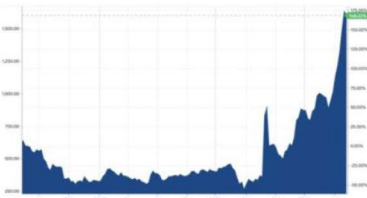
Weitere Investitionen in Sanierungsobjekte u. zeitversetzte Durchsetzung der 15 % Regelung. Anteile der Einnahmen wurden lfd. in den Erhaltungsaufwand investiert, der Investor freute sich viele Jahre über nahezu steuerfreie Einkünfte.

Durch die Preisentwicklung im Immobilienmarkt entstanden so oftmals große Millionenvermögen mit hohen Mieteinnahmen.

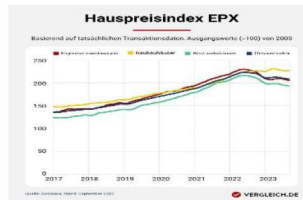
## DIE SCHERE GEHT JETZT FÜR VIELE MANDANTEN AUSEINANDER

Das über viele Jahre gut laufende Investoren-System im 15 %-Modell und im Umfeld der 15-jährigen Niedrigzinsphase gerät aktuell stark ins Wanken: Wichtiger Indikator ist die Zahl der genehmigten Bauanträge, die z. B. 2023 mit 31 Prozent dramatisch einbrachen, die höchste Inflation, die rückläufige Entwicklung der Immobilienpreise und der Anstieg der Zinsen.

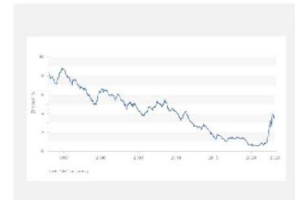
### Höchste Inflation bei den Baupreisen Bsp. Holz als neues Gold, Preise verfünffacht



### Immobilienpreise Stärkster Rückgang seit 2000



### Zinsentwicklung Zins liegt 2023 bereits wieder bei $\emptyset$ 4 %



## MANDANTEN BRAUCHEN LÖSUNGEN, DIE STEUER SCHLÄGT ANSONSTEN GNADENLOS ZU

Sobald ein Investor aus dem 15 %-Modell aussteigt, startet ohne Vorwarnung automatisch das Modell „Höchststeuer an das Finanzamt“. Unser nachstehendes Praxisbeispiel verdeutlicht die Auswirkungen:



- Marktwert hat sich verdoppelt
- Sanierung ist abgeschlossen
- Immobilie ist weitgehend lastenfrei
- Mieten haben sich verdoppelt
- Abschreibung ist nur noch minimal

## PRAXISBEISPIEL: IMMOBILIENMILLIONÄR MIT ZUNEHMEND HOHEM STEUERFIEBER

Bei dem Praxisbeispiel geht es um einen Immobilieninvestor, der im Zeitfenster von 20 Jahren in 5 Immobilien, mit Ankaufswert 1,75 Mio. € + steuerwirksame Erhaltungsaufwendungen von 1,75 Mio. € mit folgenden Auswirkungen investierte:

- Erhaltungsaufwand bewirkte, dass viele Jahre kaum Steuern gezahlt wurden
- Niedrigzinsphase führte dazu, dass die Immobilien heute nahezu lastenfrei sind
- Marktwert entwickelte sich bei diesem Bsp. realistisch in einen Bereich von > 7 Mio. €
- Die jährliche Mieteinnahme entwickelte sich durch die Sanierung auf 600.000 €

Die Sanierungen sind also durchgeführt und steuerlich abgeschrieben, nennenswerte Zinsen fallen nicht mehr an, die typischen Werbungskosten liegen im Bereich von 100.000 € (inkl. linearer 2%- Abschreibung, auf den Ankauf von 1,75 Mio. €, jährl. somit lediglich 35.000 €).

**Das Praxisbeispiel ist mit +/- mittlerweile zu unserem Tagesgeschäft für eine ganzheitliche Steuer- und Rechtsformoptimierung geworden:**



Bei dem Praxisfall liegt das zu versteuernde Einkommen jetzt bei 500.000 €, im Erbfall fallen in Abhängigkeit zum begünstigten Erben bis 50 % Erbschaftssteuer an, bzw. bietet diese Einkunftsart Vermietung und Verpachtung für die Mandanten auch keine nennenswerten legale steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten:

**So in etwa wird dann der Jahresbescheid, ggf. mit dem Zuschlag Kirchensteuer aussehen:**



Bundesministerium  
der Finanzen

### EINKOMMENSTEUERBERECHNUNG

#### Eingabe zu versteuerndes Einkommen 2023 Tabelle Allgemeine Besteuerungsmerkmale

<b>Einkommenssteuer</b>	<b>206.692,00 Euro</b>
<b>Solidaritätszuschlag</b>	<b>11.368,06 Euro</b>

<b>Summe Gesamt</b>	<b>218.060,06 Euro</b>
---------------------	------------------------

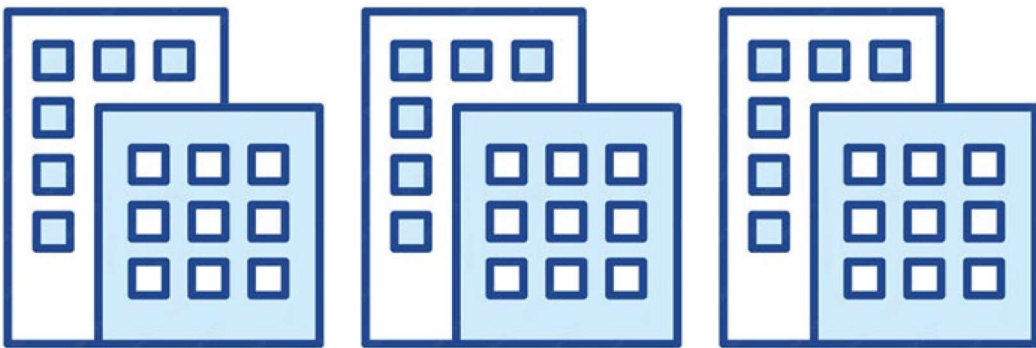
**Weitere wichtige Zusatzaufgabe für Mandanten:** Bescheide ergehen in der Regel erst ca. 2 J. später, heißt mit dem Bescheid wird auch gleich der Vorauszahlungsbescheid der Folgejahre angepasst. Das Finanzamt bescheidet jetzt eine realistische Steuerforderung von > 500.000 €.

## WELCHE OFT NICHT ERKANNTEN NACHTEILE & PROBLEME HAT DIESER MANDANT WEITER?

Höchststeuer bis 45 %, zzgl. Soli: Einkommen 500.000 € reduziert sich auf 281.940 €	🗨️
Keine Möglichkeiten steuerliche Investitionsabzugsmöglichkeiten zu bilden	🗨️
Keine Möglichkeit zu steuerwirksamen PKW-Anschaffungen	🗨️
Kaum Möglichkeiten steuerwirksame Rückstellungen zu bilden	🗨️
Kein Vermögensschutz bei Angriffen von innen, z.B. Scheidung, Unterhalt	🗨️
Kein Vermögensschutz bei Angriffen von außen, z.B. Insolvenz, Haftungsansprüchen	🗨️
Kein Vermögensschutz bei Angriffen der Politik, z.B. Lastenausgleich, Sondersteuer	🗨️
Kein Vermögensschutz im Erbfall, hohe Erbschaftssteuer vernichtet Millionen	🗨️

## GIBT ES LÖSUNGEN ODER EINEN KÖNIGSWEG FÜR IMMOBILIENMILLIONÄRE?

Viele Wege führen nach Rom und alles dürfte angesichts der oben aufgezeigten schwerwiegenden Nachteile besser sein als die Fortsetzung eines V+V- Modells und bitte nicht falsch verstehen: Anfänglich kann das mit den ersten Immobilien und mit den absetzbaren Verlusten aus Erhaltungsaufwendungen durchaus der richtige Weg sein.



## WIE SIEHT UNSER BERATUNGSANSATZ AUS?

In Zusammenarbeit mit Mandant/in und möglichst der Steuerberatung erarbeiten wir unter Abwägung und Erläuterung der Vorteile/ Nachteile eine individuelle Strategie und zeigen auf, welche finanziellen Auswirkungen ein Rechtsformwechsel hat. Hier sind viele Dinge zu berücksichtigen, wie z.B.

- Familiensituation, gibt es Kinder, gibt es uneheliche Kinder
- Welche persönlichen Ziele hat unser Mandant
- Welches Gesamtvermögen gibt es
- Bauen wir eine Holdingstruktur/ Familienstiftung/ gemeinnützige Stiftung
- Schaffen wir Voraussetzungen, dass die Gewerbesteuer entfällt

## WIE SIEHT EIN MÖGLICHER LÖSUNGSANSATZ IN UNSEREM PRAXISFALL AUS?

Gründung einer Genossenschaft (GENO) und da die Immobilien > 10 Jahre im Bestand waren: Steuerfreier Verkauf, mit dem Stundungsmodell an die GENO.



## DER MANDANT ERHÄLT ZINSEN + STEUERFREIE TILGUNG + MITGLIEDERFÖRDERUNG

Einmalige Grunderwerbssteuer und Gründungskosten	👎
Einkommen erhöht sich im Vergleich zum V+ V Modell von 281.940 € auf 426.150 €	👍
Höchststeuer max. 25 %, zzgl. Soli, im Modell der Stiftung Höchststeuer 0 % möglich	👍
Möglichkeiten steuerliche Investitionsabzugsmöglichkeiten zu bilden	👍
Möglichkeit zu steuerwirksamen PKW-Anschaffungen	👍
Möglichkeiten steuerwirksame Rückstellungen zu bilden	👍
Vermögensschutz bei Angriffen von innen, z.B. Scheidung, Unterhalt	👍
Vermögensschutz bei Angriffen von außen, z.B. Insolvenz, Haftungsansprüche	👍
Vermögensschutz bei Angriffen der Politik, z.B. Lastenausgleich, Sondersteuer	👍
Vermögensschutz im Erbfall, wesentlich geringere Erbschaftssteuern	👍

Den Vorstand der GENO übernimmt der Mandant und die GENO ist zukünftig natürlich auch beherrschbar: Immobilien können gekauft/verkauft werden, die GENO ist steuerlich bis auf -Null - optimiert, profitiert von hoher Abschreibung auf den Verkaufspreis, bietet erhebliche Vorteile im Erbfall, Mitgliederförderung, kann Fahrzeuge anschaffen, profitiert von steuerwirksamen Möglichkeiten von Rückstellungen und bietet einen umfassenden Schutz vor Angriffen von Innen/Außen.

## GIBT ES FÜR DIESEN MANDANTEN WEITERE MÖGLICHKEITEN DER OPTIMIERUNG?

Zweifelsfrei ja und kaum zu glauben: Mit dem IAB-Modell können gutverdienende AN, Freiberufler und Selbständige, die bereits in den Vorjahren gezahlten Steuern rückwirkend in Kapital umwandeln. Der Staat lenkt Geld mit gigantischer Förderung, in die erneuerbaren Energien, das heißt die Ausgaben können abgesetzt werden, bevor sie überhaupt entstehen.

Möglich macht das ein Investitionsabzugsbetrag, mit dem 50 % der geplanten Ausgaben bereits 3 Jahre vor der Anschaffung geltend gemacht werden!

Für Fragen & Informationen stehen wir unseren Mandanten und den Steuerberatungen als erfahrene Unternehmensberatung und im Team Fachanwälten jederzeit in unserem Verbund gerne zur Verfügung

Vogel Projektentwicklung & Betreuungs GmbH + Vogel Consulting eG + Vogel Stiftung MV  
18209 Bad Doberan, Rostocker Str. 3 Telefon Hotline 0171 5539799 E-Mail: dv@scmv.info

*Dietmar Vogel*

Senior Direktor



**VERMÖGENSSCHUTZ**  
RECHTSFORMEN OPTIMIEREN + LEGAL STEUERN SPAREN