



FISCHER & CIE.

DIE 7 GRÖSSTEN STEUERFALLEN

**Worauf Du als Immobilienbesitzer
achten solltest**





FISCHER & CIE.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Wie diese Checkliste zu verwenden ist	3
Unterschied zwischen „Steuertricks“ und legaler, strategischer Gestaltung	4
Was diese Checkliste NICHT ist	5
Folgende 7 Hauptarten der Steuergestaltung gibt es	6
Die Checkliste	8
Häufige Fragen zum Thema Steuergestaltung	16
Was mit strategischer Steuergestaltung alles möglich ist	18
Wer ist Alex „Düsseldorf“ Fischer?	20
Das sagen unsere Teilnehmer	21

Rechtliche Hinweise / Disclaimer

Eine einzelfallbezogene, individuelle rechtliche und steuerliche Beratung kann durch diese abstrakte rechtliche und steuerliche Darstellung auf keinen Fall ersetzt werden. Kontaktiere unbedingt einen persönlichen rechtlichen und steuerlichen Berater. Diese Dokumente geben unsere persönlichen Erfahrungen und Interpretationen der Rechtsprechung, Literatur, Gesetze und rechtlichen Kommentare wieder. Die Inhalte basieren auf unserem Wissensstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Aktuelle Änderungen der steuerlichen und rechtlichen Auffassungen der Finanzverwaltungen oder der Gerichte sind jederzeit möglich. Dies kann auch rückwirkend geschehen. Die Finanzverwaltung und die zuständigen Gerichte können jederzeit eine von unserer Auffassung abweichende Sichtweise des Falles vertreten. Eine Nachsorgeverpflichtung (die Pflicht, dass wir über eventuell später eintretende rechtliche oder tatsächliche Veränderungen oder neue Erkenntnisse zu informieren haben) besteht nicht. Die Zurverfügungstellung dieser Dokumente führt weder zu einer vertraglichen Bindung noch wird eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Wir übernehmen ausdrücklich keine Haftung für Dokumente, Musterverträge etc. in irgendeiner Form.





FISCHER & CIE.

Wie diese Checkliste zu verwenden ist

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Zunächst einmal möchte ich Dir bestätigen, dass Du richtig gehandelt hast, Dir diese Checkliste herunterzuladen. Warum?

Du bist inzwischen wahrscheinlich durch die Praxis zum Realisten geworden, der verstanden hat, dass Steuerstrategie Chefsache sein sollte. Oder wie schon meine Eltern sagten:

„Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser ...“

Diese Checkliste enthält **über 12 Punkte**, anhand derer Du schnell feststellen kannst, ob Du als Unternehmer und / oder Immobilien-Investor die absoluten Basics der Steuergestaltung nutzt und ob Deine Steuererklärung / Bilanz einigermaßen mit Hingabe zu diesem Thema erstellt wurde.

Wo das wirkliche Potential liegt

Der wirkliche „Schmackes“ liegt aber in folgender Gesetzmäßigkeit:

„Das Spiel der Steuergestaltung findet in der Zukunft statt.“

Damit meint man, dass das rückwirkende Einbauen von „Steuerspartricks“ nur etwa 20 % der potenziellen Möglichkeiten ausnutzt.

80 % des Einspar- und Gewinnpotenzials liegen im vorausschauenden Aufbau einer steuerlichen Gestaltungsstrategie, die auf Dich (Ist-Situation, Branche, Familiensituation und Lebensplanung) maßgeschneidert ist.





FISCHER & CIE.

Unterschied zwischen „Steuertricks“ und legaler, strategischer Gestaltung

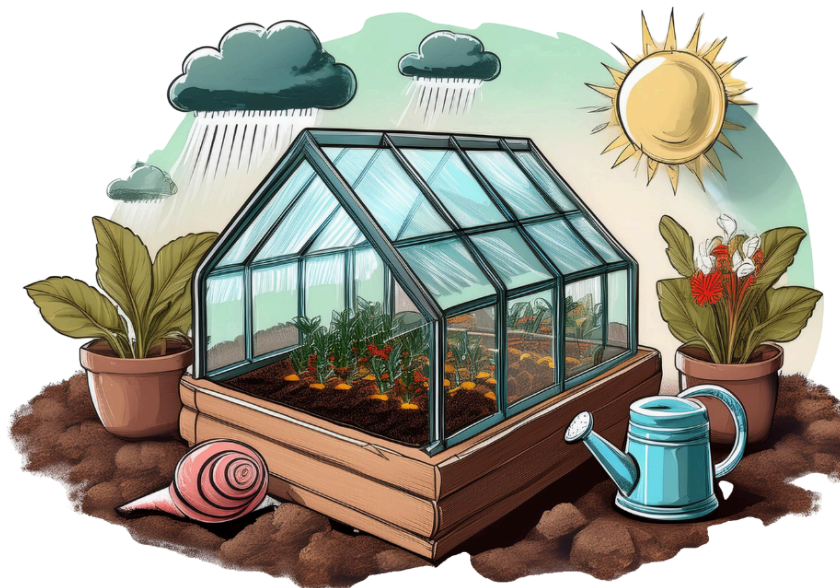
Was ist mit „Aufbau einer steuerlichen Gestaltungsstrategie“ gemeint? Ich versuche mal, dieses komplex erscheinende (jedoch sehr einfache) Thema kurz und knackig anhand einer Analogie/Metapher darzustellen:

Stell Dir vor, Du hast einen Gemüsegarten auf Deinem Grundstück. Du kämpfst immer wieder gegen negative Einflüsse von außen:

- Nicht genug oder zu viel Regen.
- Zu hohe oder zu niedrige Temperaturen.
- Schädlinge (Schnecken, Läuse & Co.), die die Stecklinge zerstören.
- Zu kalte Winter, die zu Erfrierungen führen etc.

Du hast jetzt zwei Möglichkeiten:

1. Du reagierst immer wieder auf die Einflüsse von außen, wenn es meist schon zu spät ist.
2. Du legst ein Hochbeet an (Schnecken, Schädlinge, etc. sind somit raus), versiehst es mit einem Gewächshaus und einer automatisierten Bewässerung. Sprich, Du setzt es einmal richtig und professionell auf. Dann sparst Du Dir ein für alle Mal den Stress, das Gerenne und den Frust. Ich persönlich hasse es geradezu, aus einer Art „Opferposition“ heraus reagieren zu müssen. Dies sieht aber erfahrungsgemäß nicht jeder so.



Was diese Checkliste NICHT ist

Diese Checkliste kann natürlich nicht zaubern.

Wenn wir uns an den Großkonzernen (Apple, Amazon & Co) orientieren, und das sollten wir, denn diese sind geradezu die Meister der legalen Steuervermeidung, dann sehen wir Folgendes:

„Steuer-Hacks“ spielen dort eher eine untergeordnete Rolle. Der Fokus liegt vielmehr darauf, eine steuerlich optimale Plattform zu schaffen, auf der man dann seine Geschäfte tätigt.

So wird zunächst das Geschäftsmodell von zig Spezialisten analysiert, inklusive Vergangenheit, Gegenwart und Zukunftsplanung. Basierend auf diesem Ist-Zustand wird dann der steuerliche Rahmen aufgesetzt. Sprich, es wird ein rechtlicher / steuerlicher Rahmen geschaffen, der für dieses Unternehmen und seine Geschäftstätigkeit ideal ist.

Dies kann z. B. über Lizenzgesellschaften sein, Stiftungen, Holdings, Tochtergesellschaften, unterschiedliche Gesellschaftsformen, privatrechtliche Beteiligungs- und Gewinnabführungsverträge, gegenseitige Darlehen etc., die es dann ermöglichen, entstandene Gewinne vor staatlichem Zugriff zu bewahren.

Das ist die Champions League der steuerlichen Gestaltung, bei der 80 % der Steuerersparnis zu holen sind. Dies kann eine einfache Checkliste natürlich nicht leisten. In dieser Checkliste hier bekommst Du aber dennoch jede Menge sofort anwendbare Tipps, die wirklich bares Geld wert sind.





Folgende 7 Hauptarten der Steuergestaltung gibt es

Bevor Du diese Checkliste umzusetzen beginnst, solltest Du verstehen, dass es grundsätzlich mehrere Arten der Steuergestaltung gibt, die ein Steuerberater alleine niemals leisten kann – es sei denn, er ist gleichzeitig Jurist, Lebensplaner, Spezialist für Kapitalgesellschaften, Gesellschaftsrechtler, Kreditmanager und auch noch Dein Lebenspartner.

Darum nimm Dir wirklich mein Motto zu Herzen:

„Steuerstrategie ist Chefsache!“ (Siehe „Fragen & Antworten“)



Steuerverschiebung / Liquiditätsschaffung

Hat den Zweck, das Kapital länger arbeiten zu lassen, um sich z. B. Liquiditätsvorteile oder die Möglichkeit zusätzlicher Investitionen zu verschaffen.

Steuern in privates Vermögen umwandeln

Hierzu müssen im Vorfeld steuerlich optimierte Investitionen (wichtig: Investitionen, nicht Ausgaben!) getätigt werden, die auch tatsächlich zu Deiner Lebensplanung und Ist-Situation passen sollten.

Progressions-Optimierung

Hier wird z. B. der Grundfreibetrag, also der steuerliche Freibetrag von 11.784 EUR pro Person (Stand 2024 für Alleinstehende), ausgenutzt. Über GbR-Gestaltungen (= Gesellschaften bürgerlichen Rechts) lässt sich z. B. über einfache, privatschriftliche Verträge der Grundfreibetrag der Kinder, Lebens- und Ehepartner ausnutzen, was sehr lukrativ sein kann.

Identitätsmanagement

Das Finanzamt denkt in steuerlichen „Identitäten“. So wird die Identität „Angestellter“ (weil man ihr Konsum unterstellt) meist am höchsten besteuert. Die Identität „Kapitalgesellschaft“ (weil man ihr Investition unterstellt) am niedrigsten. Die Identität „Vermieter“ hat ganz andere Möglichkeiten als die Identität „Stiftung“ oder „Privat-Holding“. Es ist oft äußerst sinnvoll, sich mehrere steuerliche Identitäten zuzulegen und gegebenenfalls Einkommensströme dorthin zu verlagern. Das ist speziell das, was Großkonzernen so niedrige Steuerzahlungen einbringt.



Private Ausgaben in die betriebliche Sphäre verlagern

Die bekanntesten Beispiele hierzu sind sicherlich der Firmenwagen, der Laptop und die Telekommunikation. Echte Profis nutzen jedoch noch viel weitreichendere Möglichkeiten, die – richtig gestaltet – völlig legal sind. So gibt es Gesellschaftsformen, deren ausdrücklicher Zweck es ist, ihre Mitglieder sozial und kulturell zu fördern.

Optimierung von Schenkung, Vererbung, Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer etc. bei gleichzeitiger Absicherung des Vermögens

Ja, es gibt noch andere Steuerarten als Einkommens- und Körperschaftssteuer. Und ja, auch diese lassen sich mit der richtigen Identität (Gesellschafts- oder Gestaltungsform) stark optimieren.

Aber sind wir doch mal ehrlich: Tatsächlich geht es uns doch allen nicht um „Steuern sparen“, sondern darum, ein möglichst großes, sicheres und wertstabiles Vermögen aufzubauen, von dem wir (und unsere Lieben) irgendwann leben können sollen, um nicht mehr arbeiten zu müssen.

Darum sollte steuerliche Gestaltung immer auch die Absicherung des Vermögens gegen z. B. staatlichen Fremdzugriff, Haftungsansprüche Dritter oder gegen gierige Verwandte, Partner und Abkömmlinge haben.

Bereits gezahlte Steuern zurückholen

Das ist sicher die schwierigste Disziplin im Mittelstand, da hier das Kind bereits in den Brunnen gefallen ist. Unter gewissen Umständen (und im Einzelfall zu prüfen) ist es jedoch möglich, vergangene Jahre (z. B. unter Einhaltung bestimmter Regularien des „Investitionsabzugsbetrages“) und sogar rechtskräftige Bescheide wieder aufzubrechen.

Dies erfolgt über höchstrichterliche Urteile zur „Korrektheit“ der Handels- und somit der Steuerbilanz.

Die nachfolgende Checkliste kann sich natürlich nicht mit echten Profi-Techniken beschäftigen, weil Du dafür einiges an Hintergrundwissen und ein Expertennetzwerk benötigen würdest, was diesen Rahmen hier definitiv sprengen würde.

Erfahrungsgemäß wirst Du Dir aber selbst mit diesen einfachen Mitteln bereits Vorteile in Höhe von mehreren zehntausend Euro verschaffen können.

Unterschätze die 7 Punkte der nachfolgenden Checkliste deshalb bitte nicht.





Die Checkliste

Gewerbliche Infizierung



Stell Dir vor, Du hast Dich entschieden, Deine Immobilien in einer vermögensverwaltenden GmbH zu halten. Warum? Weil Du so von der Gewerbesteuer befreit wärst und nur Körperschaftssteuer in Höhe von 15,8 % zahlen müsstest (anstatt des privaten Steuersatzes bis zu 45 %, oder 30 % in einer GmbH). Somit könntest Du schneller tilgen und könntest schneller Vermögen aufbauen. So weit, so gut.

Jetzt erzählt Dir ein Freund, der ebenfalls viele Immobilien besitzt, dass er sich ein zusätzliches Einkommen generiert, indem er eine Photovoltaikanlage auf seinen Immobilien installiert hat. „Hmm“, denkst Du Dir, „*Warum eigentlich nicht?*“.

Ja, mein Freund. Warum eigentlich nicht? Grundsätzlich spricht auch nichts gegen eine Photovoltaikanlage! Nur: Vorsicht vor der gewerblichen Infizierung!

Sobald Du in Deiner vermögensverwaltenden GmbH (die von der Gewerbesteuer befreit ist) gewerbliche Tätigkeiten durchführst (und Photovoltaikanlagen zu betreiben zählt als gewerbliche Tätigkeit), infizierst Du Deine vGmbH gewerblich und musst dann zusätzlich auch Gewerbesteuer zahlen!

So werden aus 15,8 % Steuern schnell 30 %!

Und das Schlimme ist: Das Prinzip lautet: Ein bisschen gewerblich ist voll gewerblich. Das bedeutet, dass die Gewerbesteuer nun auf die gesamten Einnahmen der vGmbH fällig wird. So kann aus einem Zusatzeinkommen schnell eine Kostenfalle werden. Herzlichen Glückwunsch!

Das Gleiche würde übrigens passieren, wenn Du

- in Deinem Haus einen Wäschetrockner mit Münzautomat anbietest
- eine Tiefgarage mit Schranke hast, bei der man einzelne Tickets ziehen muss
- an Studenten (oder möbliertes Wohnen) mit einer Mietlaufzeit kürzer als 1 Jahr vermietet

Das sind alles gewerbliche Eigenschaften, die Deine vermögensverwaltende GmbH infizieren!



Tipp: Eine Stiftung lässt sich nicht gewerblich infizieren, weswegen sie für Immobilieninvestoren ein interessantes Gestaltungsmodell darstellt.



Noch ein Tipp: Wenn Du gewerbliche Tätigkeiten durchführen möchtest, dann bundle sie in einer GbR und miete die dazu notwendigen Flächen, wie Dach und Standplätze, von Deiner vermögensverwaltenden GmbH. Dadurch ist alles sauber voneinander getrennt und Du kommst nicht in die Gefahr der gewerblichen Infizierung.



Gewerblicher Grundstückshandel



Ein richtig schöner „roter Knopf“, speziell für Immobilienbesitzer und Immobilieninvestoren, ist das Thema gewerblicher Grundstückshandel. Hier solltest Du wirklich fit drin sein.

Zunächst ein paar Hintergrundinformationen:

- Wenn Du eine vermietete Immobilie nach 10 Jahren wieder verkaufst, ist dies grundsätzlich steuerfrei und gilt als „*private Vermögensverwaltung*“.
- Wenn Du eine vermietete Immobilie nach weniger als 10 Jahren verkaufst, ist der Veräußerungsgewinn einkommenssteuerpflichtig, aber nicht gewerbesteuerpflichtig.
- Wenn Du bis zu 3 Objekte in 5 Jahren verkaufst, gilt es als „*private Vermögensverwaltung*“. Allerdings ist dieser Punkt nicht starr. Hier gibt es verschiedene Ausnahmen, die die meisten Leute nicht kennen.
- Ab dem 4. Objekt in 5 Jahren wirst Du automatisch zu „*gewerblichem Grundstückshandel*“ umqualifiziert – zumindest grundsätzlich. Und das bedeutet: Es wird sowohl Einkommenssteuer als auch Gewerbesteuer fällig – und zwar rückwirkend bis zum ersten Objekt! Das heißt also, dass alle zuvor erworbenen Objekte nun rückwirkend umqualifiziert werden. Und das ist echt fies!

Das Problem: Die meisten Leute denken, diese Grenze wäre starr. Nein, das ist sie nicht. Sie ist ein Richtwert. Und die Frage ist, welche Objekte fallen in diese Drei-Objekt-Grenze rein? Welche Sonderregelungen und Ausnahmen gibt es? Welche „*Tricks*“ kann man anwenden, um diese Grenze zu erweitern?

Auch das würde an dieser Stelle den Rahmen der Checkliste sprengen. Wichtig ist nur, dass Du das Thema „*gewerblicher Grundstückshandel*“ im Kopf hast, wenn Du häufiger Immobilien veräußerst.



Achtung! Neben der Drei-Objekt-Grenze gibt noch weitere Situationen, die Dich in den gewerblichen Grundstückshandel rutschen lassen können:

- Errichtung und Veräußerung in engem zeitlichen Zusammenhang
- Erwerb und Veräußerung in engem zeitlichen Zusammenhang
- Modernisierung / Sanierung und Veräußerung in engem zeitlichen Zusammenhang

Was es genau damit auf sich hat und welche Konsequenzen damit einhergehen, besprechen wir ganz detailliert [in diesem Video](#), das ich Dir hier kostenlos zur Verfügung stelle. Für weiteren Content besuche gerne eines unserer [Live-Webinare](#), bei dem Du mir Deine speziellen Fragen stellen kannst.





FISCHER & CIE.

Betriebsaufspaltung: Passe auf, dass Deine Immobilie nicht in den Gewerbebetrieb hineinrutscht!



Was passiert bei einer Betriebsaufspaltung und warum ist es so gefährlich? Angenommen Du hast einen Gewerbebetrieb, eine GmbH oder eine Praxis und diese befindet sich in einer Immobilie, die ebenfalls Dir gehört. Dein Unternehmen mietet die Immobilie von Dir und zahlt brav seine Miete. Du hast Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Dein Unternehmen hat Ausgaben. Auf den ersten Blick alles wunderbar.

Das Problem: Wenn eine sog. Personen- und Beherrschungsidentität besteht (= Du hältst 100 % des Gewerbebetriebs und 100 % der Immobilie), führt es dazu, dass Deine Immobilie steuerrechtlich ins Betriebsvermögen rutscht! Mit anderen Worten: Deine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden in einen fiktiven Gewerbebetrieb umqualifiziert. Das ist ein kompliziertes Thema und sollte unbedingt mit einem Spezialisten und sehr viel Know-how angegangen werden.

Warum das schlimm ist? Es können 2 Sachen passieren. Beide sind schrecklich, eine ist schrecklicher.

Nummer 1: Du verkaufst die Immobilie. Dann sagt das Finanzamt: „*Sehr gut. Das Objekt wurde aus dem Gewerbebetrieb herausgenommen. Jetzt muss die Differenz zwischen Buchwert (also dem Wert, auf den Immobilie abgeschrieben wurde) und dem Verkaufspreis voll versteuert werden – und zwar mit Einkommenssteuer bzw. Körperschaftsteuer (je nachdem, was das für eine Gesellschaft ist) und Gewerbesteuer.*“

Herzlichen Glückwunsch! Das ist aber noch nicht die schlimme Version.

Nummer 2: Schlimmer ist es, wenn Du Dein Unternehmen aufgibst (also z. B. durch Verkauf oder Schließung). Fiktiv passiert dann Folgendes: Der Gewerbebetrieb wurde geschlossen, daher ist das Gewerbebetriebsvermögen in das Privatvermögen übergegangen.

Es wird ein fiktiver Kaufpreis ermittelt und die Differenz zwischen diesen beiden Vorgängen ist zu versteuern – nur mit dem großen Unterschied, dass Du kein Geld dafür hast, weil die Immobilie ja nicht wirklich verkauft wurde. In den meisten Fällen ist man dann automatisch gezwungen, die Immobilie dann doch zu verkaufen, um die Steuern zahlen zu können, und das ist wirklich die Höchststrafe.

Diese Falle kann sehr viele Ärzte, Handwerker und Kleinunternehmer später ihre Altersversorgung kosten! Wenn Du sie kennst, kannst Du damit Existenzen retten.



Tipp: Es gibt verschiedenste Herangehensweisen, wie man so etwas heilt, glatt zieht oder verhindert. Wenn Du Fragen zu diesem Thema hast, empfehle ich Dir, mein kostenloses Webinar zu besuchen, bei dem Du Dich direkt an unsere Experten wenden kannst.



Bauabzugssteuer nicht abführen



Wenn Du viel mit Handwerkern zu tun hast, solltest Du unbedingt die Bauabzugssteuer im Hinterkopf behalten. Es ist eine besondere Erhebungsform der Einkommensteuer bzw. der Körperschaftsteuer, bei der der Auftraggeber 15 % der Bruttoauftragssumme (in Bezug auf Bauleistungen) einbehalten und an das Finanzamt abführen muss (§ 48 bis 48d EStG).

Zweck dieser Bauabzugssteuer ist es, Schwarzarbeit (und die damit verbundenen Steuerkürzungen) einzudämmen.

Es gibt verschiedene Regelungen, wen die Bauabzugsbesteuerung genau betrifft und wann welche sog. „*Bagatellgrenzen*“ greifen, bei denen (wenn Du darunter liegst) keine Bauabzugssteuer fällig wird. (Welche Regelungen es gibt und welche Bauleistungen genau von der Bauabzugssteuer betroffen sind, erfährst Du in [diesem Video](#), das ich Dir hier kostenlos zur Verfügung stelle.)



Vereinfacht gesagt bedeutet die Bauabzugssteuer aber, dass Du 15 % der Bruttoauftragssumme einbehalten und sofort an das Finanzamt abführen musst.



Tipp: Es gibt aber eine Alternative! Lasse Dir von dem Handwerker eine sogenannte „*Freistellungserklärung*“ vom Finanzamt geben. Das ist eine Bescheinigung, in der das Finanzamt bestätigt, dass der Handwerker bisher immer brav seine Steuern bezahlt hat und Du diese nicht für ihn abführen musst.

Die Bauabzugssteuer wird häufig unterschätzt. Das Problem dabei: Bei Nichtbeachtung bekommst Du standardgemäß eine **Anzeige wegen Steuerhinterziehung**. Außerdem haftest Du für den Auftragnehmer. Bedeutet: Wenn er seine Steuern nicht zahlt oder pleite geht, bist Du fällig.

Einem Freund von mir, der selber Initiator und Immobilienprojektierer ist und auch einiges an privaten Immobilienbeständen hält, ist genau das passiert. Bei der Betriebsprüfung hat der Prüfer auf einmal gesagt: „*Wo sind denn hier die Freistellungsaufträge?*“. Es gab keine ...

Als sie feststellten, dass der Handwerker inzwischen insolvent war, gab's dann richtig Ärger: Strafanzeige, Haftung für die entgangenen 15 Prozent, Nachzahlungen und alles, was dazu gehört.

Aber dann kam das Allerschlimmste: Der Prüfer sagte nämlich: „*Wo eins ist, wird wahrscheinlich auch noch mehr sein.*“ Also hat er sich eine Liste aller beauftragten Handwerker geben lassen und wollte von jedem einzelnen dieser Handwerker (es waren um die 50!) die Freistellungserklärung sehen. Diese hatte mein Freund natürlich nicht, und das heißt, sie mussten sie alle im Nachhinein besorgen und alleine das hat ein halbes Jahr gedauert!

Also Du siehst: Mach die Dinge lieber ordentlich, das kann sonst ganz schön übel werden.



Falsche / keine Firmenstruktur



Die nächste Falle, in die Du tappen kannst, ist die falsche Firmenstruktur bzw. die falsche Strategie (oder häufig auch: gar keine Firmenstruktur).

Hierzu ein Beispiel: Du hast in einer GmbH ein Immobilienvermögen aufgebaut und möchtest sie nun für 1 Million € verkaufen.

Version 1 (das ist die nicht so schlaue Version): Du bist Gesellschafter, der Nennwert der GmbH ist 25.000 Euro (also Dein Stammkapital) und Dir gehört alles. Das heißt, Du hast eine wesentliche Beteiligung über 1 %.

Wenn Du nun verkaufst, landest Du im Teileinkünfteverfahren und musst 60 % des Veräußerungsgewinns versteuern:

- Veräußerungsgewinn: 975.000 € (nämlich 1.000.000 € minus 25.000 € Stammkapital)
- Davon sind 60 % steuerpflichtig = 585.000 €
- Steuer (bei 45 Prozent plus Soli) = 263.250 €

Version 2: Der Gesellschafter bist nicht Du, sondern Deine eigene Holding. Das bedeutet, die GmbH, die Du verkaufen möchtest, gehört nicht Dir, sondern einer Kapitalgesellschaft, die die Anteile an der GmbH hält. Wenn nun die GmbH verkauft wird, sind die Gewinne zu 95 % steuerfrei und nur 5 % sind mit 15 % bzw. 30 % Prozent zu versteuern (je nachdem, ob Gewerbesteuer fällig wird oder nicht). Das wäre jetzt etwas zu komplex, um darauf einzugehen, aber halten wir fest: Im schlimmsten Fall müsstest Du 30 % auf 5 % bezahlen.

- Also Veräußerungsgewinn: 975.000 € (wie vorher)
- Steuer: 15 % auf 5 % also 7.312,50 € ohne Gewerbesteuer, oder rund 14.625 € mit Gewerbesteuer.



Du siehst: Die Differenz sind also bis zu 255.937,50 € Steuern! Und das einfach nur, weil Du die falsche Identität gewählt hast.

Mit dem Thema Holding und den verschiedenen Arten der Steuergestaltung kann (und sollte!) man sich als Unternehmer in der Immobilienwelt noch wesentlich intensiver beschäftigen, wenn man die bestmöglichen Ergebnisse erzielen will. An dieser Stelle ist es aber erstmal nur wichtig, dass Du das grundlegende Prinzip verstanden hast.



Tipp: Wir veranstalten regelmäßig [Live-Webinare](https://www.af-steuercoaching.de) zum Thema Steuern und Steueroptimierung. Hier bekommst Du die Möglichkeit, unseren Experten Deine individuellen Fragen zu stellen.





FISCHER & CIE.

Überschreitung der Grenzen (15 % und Gewerke) beim anschaffungsnahe Herstellungsaufwand



Ja, ich kann es verstehen! Du hast ein sanierungsbedürftiges Objekt gekauft und möchtest es so schnell es geht aufwerten und renovieren, um es mit möglichst hohem Cashflow zu vermieten oder weiterzuveräußern.

Hier kann es sich aus steuerlicher Sicht aber wirklich lohnen, auf die Bremse zu drücken und gewisse Mängel zunächst nur zu „flicken“, anstatt eine komplette Sanierung durchzuführen. Warum?

Weil Du sonst sehr schnell die 15%-Grenze beim anschaffungsnahe Herstellungsaufwand überschreitest und somit Deine Kosten für die Renovierungsmaßnahmen nicht mehr sofort absetzen kannst.



Merke: Übersteigen die Kosten für Renovierung, Instandhaltung etc. (zzgl. Umsatzsteuer) in den ersten 3 Jahren nach Kauf 15 % der Gebäudeanschaffungskosten (= Gebäudeanteil, also Kaufpreis abzüglich Grundstücksanteil), gelten sie als „anschaffungsnahe Herstellungsaufwand“ und müssen über die gesamte Lebensdauer des Objektes (meist 50 Jahre) abgeschrieben werden. Liegst Du darunter, kannst Du die ganzen Kosten sofort absetzen.

Es gibt natürlich verschiedene Tricks, wie Du den Gebäudeanteil möglichst hoch darstellen kannst.

Im [folgenden Video](#) zeige ich Dir eine Grafik, in der Du ganz einfach selber prüfen kannst, ob Deine Kosten als „anschaffungsnahe Herstellungsaufwand“ gezählt werden oder ob sie sofort abschreibungsfähig sind.



Tipp: Nach 3 Jahren (also im 4. Jahr) kannst Du unbegrenzt viel renovieren und die Kosten sofort im Jahr der Rechnungszahlung absetzen. Wenn Du die Bank schon jetzt bittest, die zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen direkt von Anfang an mitzufinanzieren, kannst Du später ganz viel Spaß haben.

Zusätzlich gibt es noch eine Regel zum Thema Substanzerhaltung. Dies gilt für: Elektro, Sanitär, Heizung und Fenster. Wenn Du von diesen 4 Punkten 3 innerhalb von 5 Jahren durchführst, dann gilt es als nachträgliche Herstellungskosten. Machst Du nur 2 innerhalb von 5 Jahren, gilt es als Erhaltungsaufwendungen. Fokussiere Dich in den ersten 5 Jahren also nur auf 2 der 4 obigen Punkte.



Tipp: Alles, was nicht unter die 4 Kategorien (nämlich Elektro, Sanitär, Heizung, Fenster) fällt, aber dennoch wertsteigernd ist, kannst Du natürlich unabhängig von dieser Regel machen. Beispiele dafür wären: Glattputz, Böden, Treppenhaussanierung etc.





FISCHER & CIE.

Unnötige Steuerzahlungen für Immobilienveräußerung aus einer Kapitalgesellschaft heraus



Eine sehr, sehr teure Falle kann es sein, wenn Du eine Immobilie nach weniger als 6 Jahren aus einer Kapitalgesellschaft heraus verkaufst. Warum? Weil Du dann den Gewinn aus der Veräußerung komplett versteuern musst.

Schlauer wäre es zu warten, bis die Immobilie über 6 Jahre im Besitz der Kapitalgesellschaft ist und danach die sogenannte 6b-Rückstellung zu nutzen.

Das bedeutet: Wenn Du in den nächsten 4 Jahren ein Objekt kaufst, das diese Differenz wiederherstellt (also neues Objekt vergleichbarer Größenordnung), dann kannst Du praktisch diese realisierten Veräußerungsgewinne, auch wenn sie nur fiktiv sind, auf das andere Objekt transferieren.

Beispiel: Angenommen Du verkaufst Deine Immobilie, die Du über 6 Jahre im Anlagevermögen hattest, für 1 Million €. Die Immobilie hat einen Buchwert von 500.000 € (= Wert Deiner damaligen Anschaffung minus Abschreibung), somit wäre Dein Gewinn ebenfalls 500.000 €.

Auf diesen Gewinn würden

- im Falle einer wGmbH 15 % Steuern (also 75.000 €) oder
- im Falle einer normalen GmbH 30 % Steuern (also 150.000 €) anfallen.

Im Rahmen der 6b-Rücklage könntest Du den Gewinn von der Aktivseite der Bilanz als eine steuerfreie Rücklage auf die Passivseite der Bilanz einbauen. Somit hast Du auch bilanztechnisch keinen Gewinn generiert.

Jetzt hast Du 4 Jahre Zeit, eine neue Immobilie zu kaufen. Diese neue Immobilie kann sogar schon im selben Jahr gekauft worden sein (oder auch vor dem Verkauf der o.g. Immobilie) – es würde sogar gehen, wenn Du eine neue Immobilie baust. Dabei ist es allerdings wichtig, dass Du den Bauantrag innerhalb der nächsten 4 Jahre einreichst. Die Fertigstellung kann auch im 6. Jahr erfolgen.

Auf diese Weise ist der Gewinn in der Rücklage gebündelt und Du musst ihn nicht versteuern. Die dadurch erzeugte freie Liquidität kannst Du nutzen, um eine Ersatzimmobilie zu kaufen.

Also Du siehst, es kann wirklich teuer werden, wenn Du die Immobilie aus einer Kapitalgesellschaft heraus verkaufst und dabei die Fristen für die 6b-Rückstellung nicht einhältst.



Wichtig: Wenn es die letzte Immobilie ist, die aus der Kapitalgesellschaft heraus verkauft wird, dann werden 30 % Steuern fällig.

Diese und weitere Tipps teilen wir regelmäßig auch in unseren [Live-Webinaren](#) mit. Sei beim nächsten Mal unbedingt dabei und stelle Deine Fragen direkt an die Experten!





FISCHER & CIE.

NUTZE DEINE CHANCE JETZT

Du möchtest nicht nur Deine Steuern massiv senken, sondern auch noch Zugang zu einem Netzwerk von Unternehmern haben, die genauso denken wie Du? Dann kannst Du Dich jetzt für das nächste Steuer Webinar eintragen und den Grundstein für unternehmerische und finanzielle Freiheit legen.

Dieses Live-Webinar ist für Dich die optimale Gelegenheit, noch in diesem Jahr große Hebel in Bewegung zu setzen, um Deine Steuerlast drastisch zu reduzieren.

Jetzt anmelden



Häufige Fragen zum Thema Steuergestaltung

Warum sollte ich mich als Unternehmer persönlich mit Steueroptimierung beschäftigen?

Steueroptimierung ist Chefsache, weil sie direkt die finanzielle Gesundheit Deines Unternehmens beeinflusst. Nur durch Dein Engagement und Verständnis kannst Du sicherstellen, dass Dein Unternehmen die besten Möglichkeiten zur Steuerminimierung nutzt.

Stelle Dir immer die Frage: Würdest Du Deinen wichtigsten Kunden einfach blind delegieren? Und Steuern sind der größte Ausgabenposten eines Unternehmers – also genauso wichtig wie Dein größter Kunde.

Kann das nicht auch mein Steuerberater für mich übernehmen?

Obwohl Steuerberater unverzichtbar für die korrekte Veranlagung und Einhaltung steuerlicher Pflichten sind, liegt ihr Hauptfokus oft auf dem Steuerrecht, nicht auf der Steuergestaltung. Ihre Ausbildung konzentriert sich zu 98 % auf rechtliche Aspekte, während die strategische Steueroptimierung, die über das Einhalten von Vorschriften hinausgeht, weniger behandelt wird.

Für tiefergehende Optimierungsstrategien ist es daher wichtig, dass Du als Unternehmer aktiv wirst und gegebenenfalls zusätzliche Fachexpertise in Anspruch nimmst.

Ist Steueroptimierung wirklich legal?

Absolut. Steueroptimierung nutzt gesetzlich vorgesehene Möglichkeiten, um die Steuerlast legal zu minimieren. Es geht darum, innerhalb des gesetzlichen Rahmens die bestmöglichen Strategien anzuwenden – ganz im Gegensatz zur illegalen Steuerhinterziehung.





FISCHER & CIE.

Warum ist die Wahl der richtigen Unternehmensform so wichtig für die Steueroptimierung?

Die Struktur Deines Unternehmens hat direkten Einfluss auf die Steuerlast. Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften werden unterschiedlich besteuert, mit spezifischen Vor- und Nachteilen. Die richtige Wahl hilft Dir, die Steuerlast zu minimieren und gleichzeitig die Flexibilität und das Wachstumspotenzial Deines Unternehmens zu maximieren.

Welche Rechtsform eignet sich am besten zur Steueroptimierung?

Die optimale Rechtsform hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z. B. der Größe Deines Unternehmens, Deinen Zielen und der geplanten Gewinnverwendung. Kapitalgesellschaften bieten durch die Thesaurierung von Gewinnen und die damit verbundenen niedrigeren Steuersätze Vorteile bei der Steueroptimierung. Eine Umwandlung sollte jedoch immer unter Berücksichtigung der individuellen Situation und vorzugsweise in Absprache mit einem Steuerberater erfolgen.

Kann jeder Unternehmer den Investitionsabzugsbetrag nutzen?

Ja, grundsätzlich steht der Investitionsabzugsbetrag allen Unternehmern zur Verfügung, die in absehbarer Zeit in Betriebsmittel investieren möchten. Wichtig ist, dass die geplante Investition den gesetzlichen Anforderungen entspricht und Du sie fristgerecht realisierst. Dieses Instrument ist besonders vorteilhaft für Unternehmer, die größere Anschaffungen planen und ihre steuerliche Bemessungsgrundlage im Voraus reduzieren möchten.

DU HAST SONST NOCH FRAGEN? DANN BESUCHE UNSER KOSTENLOSES WEBINAR!

Unser kostenloses Steuer Webinar bietet Dir den optimalen Einstieg in die Welt der steuerlichen Gestaltung. Hier behandeln wir eine Vielzahl an Themen und schnell umsetzbaren Strategien, die Dir helfen werden, Deine Steuerlast drastisch zu reduzieren. So machst Du Steuern ein für alle Mal zur Chefsache. Darüber hinaus bekommst Du die Möglichkeit, unseren Experten Deine individuellen Fragen zu stellen.

Melde Dich jetzt an und entdecke Dein persönliches Einsparpotenzial!

Zum nächsten Webinar anmelden
Kostenlos und unverbindlich





FISCHER & CIE.

Was mit strategischer Steuergestaltung alles möglich ist



Um Dir ein Gefühl dafür zu geben, was mit dem richtigen Steuerwissen alles möglich ist, zähle ich Dir ein paar Dinge auf, die entweder ich oder meine Freunde und Geschäftspartner schon seit Jahren praktizieren.



Wichtig: Alles, was ich hier andeute, soll Dir nur eine Einschätzung der Möglichkeiten geben (alles andere wäre steuerliche Beratung, die ich nicht leisten will und darf).





FISCHER & CIE.

- Das selbstgenutzte Eigenheim kann durch spezielle Gestaltungen aus dem vollen Bruttoeinkommen bezahlt werden, ohne dabei illegale Wege wie die „gegenseitige Vermietung“ zu gehen.
- Der PKW kann voll steuerlich geltend gemacht werden, und zwar OHNE 1%-Regelung und OHNE Fahrtenbuch. Ich kenne Leute, die sogar Motorräder und Boote ganz offiziell über die Steuer laufen lassen.
- Die Kosten für ein Wochenendhaus oder eine Finca auf Mallorca können völlig legal brutto aus Erträgen wie Mieten oder Gewinnen bezahlt werden.
- Auch durch die Familie verzehrte Lebensmittel, der Urlaub und viele weitere Ausgaben lassen sich ganz offiziell aus Bruttogeldern bezahlen anstatt aus versteuertem Netto.
- Immobilien im Privatvermögen, die mit Verlust verkauft werden müssen, können (mit der richtigen Gestaltung) in voller Höhe auf die anderen Einkunftsarten angerechnet und somit abgesetzt werden.
- Steuerpflichtige Gewinne können (durch spezielle GmbH-Gestaltungen oder die Nutzung europäischer Zwittergesellschaften) beliebig lang (unversteuert) verschoben werden, so dass mehr Kapital für Investitionen oder Finanzierungen zur Verfügung steht.
- Genau genommen könnte man die ganzen aufgelaufenen Gewinne auch nahezu unversteuert kumulieren, um diese später steuerfrei in das Privatvermögen ausschütten zu können.
- Immobiliengesellschaften können so strukturiert werden, dass
 - a. kaum oder gar keine Steuern anfallen – egal, ob Verkaufsgewinne oder Mieterträge erzielt werden
 - b. Share Deals völlig ohne Grunderwerbsteuer ablaufen können (ohne die komplexe Aufsplittung der Anteile etc.)
 - c. die Gesellschaftsanteile sogar zu 100 % pfändungssicher sind (nein, ich spreche hier nicht über Stiftungen) und, und, und ...

Du glaubst, das ist Mumpitz, illegal oder funktioniert nicht? Das habe ich auch immer gedacht, jedoch habe ich heute unzählige Freunde und Geschäftspartner, die genau das seit Jahren so praktizieren und durch jede Betriebsprüfung gekommen sind.



Fazit: Wenn Du mit Steuern Vermögen aufbauen möchtest, darfst Du dieses Thema nicht einfach an einen Steuerberater delegieren, sondern musst das Ruder selbst in die Hand nehmen, denn Steuergestaltung ist Chefsache!

Du möchtest dieses Jahr noch etwas bewegen und Deine Steuerlast massiv reduzieren? Dann besuche unser kostenloses [Steuer Webinar](#)! Hier erfährst Du, welche Strategien Du sofort umsetzen kannst, um Deine steuerliche Belastung zu senken. Zudem bekommst Du die Möglichkeit, unseren Experten Deine individuellen Fragen zu stellen. Werde Teil einer einzigartigen Unternehmer-Community und mach Steuern zur Chefsache!





FISCHER & CIE.

Wer ist Alex „Düsseldorf“ Fischer?

Alex Düsseldorf Fischer ist Unternehmer und Immobilieninvestor mit mehr als 25 Jahren Erfahrung. Seine Mission ist es heute, sein Wissen mit denen zu teilen, die das nächste Level erreichen wollen.

Seine Bücher lasen mehr als 250.000 Menschen und allein sein YouTube-Kanal zählt über 13 Mio. Aufrufe.

Seine Methoden zur strategischen Steuergestaltung hat er in der Praxis mit Experten getestet und konnte so seine Steuerlast in kurzer Zeit mehr als halbieren. Mittlerweile haben über 6.000 Teilnehmer das Know-how genutzt, um ihre Steuerlasten massiv zu senken.



Ihm wurde klar: „Steuern sind Chefsache. Wer strategische Steuergestaltung einfach delegiert, wird nie sein Maximum an Steuerersparnis erreichen.“

Daher hat Alex Düsseldorf Fischer seine Erfahrung, das Wissen seiner Mentoren und der größten Steuerexperten im deutschsprachigen Raum gebündelt und ein Steuer Coaching geschaffen, das Dich in die Kontrolle über Deine Finanzen bringt.

Alex' Spezialität ist es, die Themen „Business“ und „wirtschaftlichen Erfolg“ mit „wissenschaftlichem Arbeiten“ und „Philosophie“ zu kombinieren. Diese Mischung ist revolutionär und bietet Lösungen, die bisher nicht möglich waren.

Außerdem hat Alex die Fähigkeit, komplexe Dinge einfach, praxisbezogen und leicht verständlich zu erklären. Seine Inhalte sind nie langweilig, haben immer höchste Datendichte, sind dabei unterhaltsam (ohne Humor geht gar nichts) und inspirieren gleichzeitig zur Umsetzung – ganz nach dem Motto: „Klartext, gut gelaunt, auf den Punkt“ und „großartig oder Mülleimer“.





FISCHER & CIE.

Das sagen unsere Teilnehmer

Über 6.000 Unternehmer, Freiberufler und Selbstständige waren einmal in einer ähnlichen Lage wie Du: Sie wollten das Bestmögliche aus ihrer steuerlichen Situation herausholen!

Wir haben bisher:

- 6.500+ zufriedene Teilnehmer
- aus 60+ unterschiedlichen Branchen
- 350+ Steuerberater, Rechtsanwälte und Wirtschaftsprüfer ausgebildet

Für viele war das Webinar der erste Schritt in Richtung steuerlicher Optimierung.



„Ich wusste am Anfang nicht, ob meine Vorkenntnisse ausreichen, um das trockene Steuerthema zu verstehen. Doch dann war ich erstaunt, wie gut verständlich die Inhalte aufbereitet waren, sodass ich als steuerlicher Laie alles sehr schnell begreifen konnte. Auf einmal kann ich meine BWA lesen, verstehen und kontrollieren und muss mich nicht blind auf meinen Buchhalter und Steuerberater verlassen.“

– Alexander Bunje aus Hamburg (Unternehmer / Betriebliches Gesundheitsmanagement)



„Alex Fischer war 2019 der Erste, der den Mut hatte, die Steuergestaltung der Großkonzerne für den Mittelstand herauszubringen. Verfolgt man die vielen "neuen Steuerexperten" auf Social Media, so stellt man fest, dass sie alle ursprünglich bei Alex gelernt haben. Ich bevorzugte stets das Original, denn das Wasser ist an der Quelle immer am besten.“

– Alexander Smetana aus Wels (Dienstleistungen Förderverband)



„Am Anfang wollte ich einfach nur mein Firmenkonstrukt steuerlich optimieren. Heute habe ich eine zweite Familie dazugewonnen. Denn das Netzwerk von AF setzt einfach komplett neue Impulse, die man vorher gar nicht auf dem Schirm hatte. Jetzt habe ich für jedes Problem einen Ansprechpartner, weil der Blumenstrauß der verschiedenen Branchen einfach gewaltig ist.“

– Stefan Clemens aus Viersen (Elektronik)



„Steuern waren schon immer ein Schmerz-Thema für mich als Unternehmer. Jetzt habe ich ein völliges Verständnis der vielen Gestaltungsmöglichkeiten und kann endlich auf Augenhöhe mit meinem Steuerberater sprechen. Nichts davon war anstrengend. Die rund 47.000 € Steuerersparnis jährlich begeistern mich jede Einkommenssteuererklärung aufs Neue. PS: Ich wünschte, ich hätte diese Infos schon vor Jahren gehabt.“

– Armin Radon aus Langenfeld (Fitnessunternehmer)





FISCHER & CIE.



„Nach großem Ärger mit dem Finanzamt habe ich mir gesagt, ich will mich fortbilden und mehr wissen als das Finanzamt. Ich habe nicht geglaubt, dass man Steuerlast sinnvoll in Investitionen umsetzen kann. Heute bin ich begeistert über die vielen, teilweise super einfachen Möglichkeiten. Wenn ich dieses Wissen vor sieben Jahren gehabt hätte, hätte ich heute 3–4 Millionen an Vermögen mehr.“

– Wolfgang Gollwitzer aus München (Selbstständiger / Architekt)



„Am Anfang waren wir skeptisch, ob das, was im Webinar erzählt wird, auch für uns umsetzbar ist. Heute wünsche ich mir, dass mein Steuerberater auch über dieses Wissen verfügen würde. Denn ich bin überrascht, wie viele Strategien der ‚Großkonzerne‘ auch in meinem Betrieb umsetzbar sind.“

– Sascha Heilig aus Bad Salzuflen (Unternehmer / Maschinenbau)



„Zuerst dachte ich, der Fischer erzählt Blödsinn und unseriösen Quatsch. 2,5 Jahre habe ich Fischers Aussagen Stück für Stück nachgeprüft und Tipps aus dem Webinar bereits umgesetzt. Heute bereue ich, dass ich dieses Wissen und Verstehen nicht schon vor 10 Jahren hatte.“

– Armin Rauch aus Kempten (Unternehmer / Melktechnik)

MACH STEUERN ZUR CHEFSACHE

Wir wissen, dass Steuern ein komplexes und individuelles Thema sind. Aber es ist durchaus möglich, die Grundlagen mit geringem Aufwand während des Tagesgeschäfts zu lernen. Unser kostenloses Steuer Webinar bietet Dir dafür den optimalen Einstieg.

Nahbar und persönlich führen Dich unsere Experten durch die Basics des Steuerrechts und steuerlicher Gestaltung. Du lernst, welche Schritte Du jetzt sofort umsetzen kannst, um Deine Steuerlast zu reduzieren und bekommst außerdem die Möglichkeit, Deine individuellen Fragen zu stellen.

Nimm Deine Steuergestaltung jetzt selbst in die Hand: Sichere Dir Deinen Platz in unserem nächsten Webinar und entdecke, was auch Du mit steuerlicher Gestaltung alles erreichen kannst: [Hier zum nächsten Webinar anmelden](https://www.af-steuercoaching.de)





FISCHER & CIE.

Weiteren, exklusiven Content findest Du in der kostenlosen #DELLENHAUER App

Die kostenlose #DELLENHAUER Business Community App versorgt Dich regelmäßig mit exklusivem, neuestem Content, Inspiration, News und Informationen zu

- Immobilien
- Finanzen & Steuern
- Unternehmertum

Hier findest Du Videos, Audios, Hörbücher, Live-Aufnahmen, Live-Streams, exklusive Webinar-Aufzeichnungen und vieles mehr ...

Zusätzlich kannst Du mit der integrierten Chatfunktion Dich in einer der hochwertigsten Business-, Immobilien- und Finanz-Communities mit anderen vernetzen, austauschen und chatten.

Lade Dir die App kostenlos herunter und aktiviere die Pushfunktion, damit Du keine aktuellen News und Live-Streams verpasst. Gib dafür „#Dellenhauer“ im App Store oder bei Google Play ein.



Rechtliche Hinweise / Disclaimer

Eine einzelfallbezogene, individuelle rechtliche und steuerliche Beratung kann durch diese abstrakte rechtliche und steuerliche Darstellung auf keinen Fall ersetzt werden. Kontaktiere unbedingt einen persönlichen rechtlichen und steuerlichen Berater. Diese Dokumente geben unsere persönlichen Erfahrungen und Interpretationen der Rechtsprechung, Literatur, Gesetze und rechtlichen Kommentare wieder. Die Inhalte basieren auf unserem Wissensstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Aktuelle Änderungen der steuerlichen und rechtlichen Auffassungen der Finanzverwaltungen oder der Gerichte sind jederzeit möglich. Dies kann auch rückwirkend geschehen. Die Finanzverwaltung und die zuständigen Gerichte können jederzeit eine von unserer Auffassung abweichende Sichtweise des Falles vertreten. Eine Nachsorgeverpflichtung (die Pflicht, dass wir über eventuell später eintretende rechtliche oder tatsächliche Veränderungen oder neue Erkenntnisse zu informieren haben) besteht nicht. Die Zurverfügungstellung dieser Dokumente führt weder zu einer vertraglichen Bindung noch wird eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Wir übernehmen ausdrücklich keine Haftung für Dokumente, Musterverträge etc. in irgendeiner Form.

