

## Steueroptimierung bei Immobilientransaktionen

### Asset Deal versus Share Deal

Folgende Steuern haben Einfluss auf Immobilientransaktionen:

- **Grunderwerbsteuer**
- **Ertragsteuern** (KÖSt, ESt)
- **Umsatzsteuer**
- **Gebühren** (Gerichtsgebühren, Rechtsgeschäftsgebühren)

Diese Steuern treten in Abhängigkeit von der gewählten Transaktionsform in unterschiedlichen Ausprägungen auf und können daher durch Wahl der geeigneten Methode beeinflusst werden. Grundsätzlich unterscheidet man folgende Transaktionsformen:

- **Asset Deal:** Direktkauf der Liegenschaft
- **Share Deal:** Kauf der Anteile einer Gesellschaft (OHG, KG, GmbH), die die Liegenschaft besitzt

Die folgende Übersicht soll die Auswirkungen der beiden Transaktionsformen auf die unterschiedlichen Steuerthemen verdeutlichen und kann so als grobe Entscheidungshilfe dienen:

THEMA	ASSET DEAL	SHARE DEAL
<i>GreSt</i>	3,5% vom Bruttokaufpreis	vermeidbar/0,5% vom Grundstückswert
<i>Eintragungsgebühr</i>	1,1% vom Bruttokaufpreis	keine
<i>Ertragsteuer</i>	KÖSt/ImmoESt	abhängig von Konstruktion
<i>Steuerlatenz für Käufer</i>	nein	ja
<i>Abschreibungsbasis für Käufer</i>	volle Anschaffungskosten	GmbH: Buchwertfortführung
<i>Umsatzsteuer</i>	0% oder 20%	keine
<i>Vorsteuerberichtigung</i>	neuer Berichtigungszeitraum	keine
<i>Mietverträge und Ust Option</i>	Änderung	keine Änderung
<i>Rechtsfolge</i>	Einzelrechtsnachfolge	Rechtsträger bleibt unverändert
<i>Anforderung an Due Diligence</i>	gering	hoch

ungünstig
vorteilhaft

Selbstverständlich stellt diese Übersicht nur eine grobe Richtlinie dar. Die steuerlichen Auswirkungen hängen stark vom individuellen Einzelfall ab und können daher abweichen.

**Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen in diesem Zusammenhang beratend zur Seite.**