



**Jan-Niklas Eckert**

# **Investitionen des Immobilien- und Kapitalvermögens**

---

Ein Belastungsvergleich zwischen vermögensverwaltender GmbH  
und Familienpool

**WIRTSCHAFT**

Academic *Plus*



# BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei [www.GRIN.com](http://www.GRIN.com) hochladen  
und kostenlos publizieren



## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

## **Impressum:**

Copyright © 2022 GRIN Verlag  
ISBN: 9783346757210

## **Dieses Buch bei GRIN:**

<https://www.grin.com/document/1294597>

**Jan-Niklas Eckert**

**Investitionen des Immobilien- und Kapitalvermögens.  
Ein Belastungsvergleich zwischen vermögensverwaltenden  
GmbH und Familienpool**

## **GRIN - Your knowledge has value**

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite [www.grin.com](http://www.grin.com) ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

### **Besuchen Sie uns im Internet:**

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

[http://www.twitter.com/grin\\_com](http://www.twitter.com/grin_com)

## Academic Plus – Aktuell, relevant, hochwertig

Mit Academic Plus bietet GRIN ein eigenes Imprint für herausragende Abschlussarbeiten aus verschiedenen Fachbereichen. Alle Titel werden von der GRIN-Redaktion geprüft und ausgewählt.

Unsere Autor:innen greifen in ihren Publikationen aktuelle Themen und Fragestellungen auf, die im Mittelpunkt gesellschaftlicher Diskussionen stehen. Sie liefern fundierte Informationen, präzise Analysen und konkrete Lösungsvorschläge für Wissenschaft und Forschung.



## **Masterthesis**

Thema:

**Investitionen des Immobilien- und Kapitalvermögens unter  
ertragsteuerlicher Betrachtung - Ein Belastungsvergleich  
zwischen der vermögensverwaltenden GmbH und einem  
vermögensverwaltenden Familienpool**

**Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VI
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	2
1.3 Vorgehensweise	2
<b>2 Investitionen in Immobilien- und Kapitalvermögen</b>	<b>3</b>
2.1 Investitionen in Kapitalvermögen	3
2.2 Investitionen in Immobilienvermögen	4
2.3 Die Rechtsformen und deren Besteuerung	7
2.3.1 Der vermögensverwaltende Familienpool als Personengesellschaft und die Besteuerung der Gesellschafter	8
2.3.2 Die vermögensverwaltende GmbH	13
<b>3 Besteuerung der Einkünfte aus Immobilien- und Kapitalvermögen einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft</b>	<b>16</b>
3.1 Einkünfte aus Kapitalvermögen	17
3.1.1 Laufende Kapitalerträge nach § 20 Abs. 1 EStG und die Option	19
3.1.2 Veräußerungen von Kapitalanlagen nach § 20 Abs. 2 EStG	21
3.1.3 Die Bruchteilsbetrachtung bei Veräußerungen von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften	23
3.2 Einkünfte aus Immobilienvermögen	25
3.2.1 Laufende Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien	25
3.2.2 Veräußerung von Immobilienvermögen	27
3.2.3 Die Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels	29
<b>4 Besteuerung der vermögensverwaltenden GmbH</b>	<b>32</b>
4.1 Körperschaftsteuerliche Betrachtung	32
4.1.1 Einkünfte aus Kapitalvermögen	33
4.1.2 Einkünfte aus Immobilienvermögen	37
4.2 Gewerbesteuerliche Beurteilung	39

Inhaltsverzeichnis	III
4.2.1 Einkünfte aus Kapitalvermögen	39
4.2.2 Einkünfte aus Immobilienvermögen	40
<b>5 Ertragsteuerlicher Belastungsvergleich und Zwischenfazit</b>	<b>44</b>
5.1 Einkünfte aus Kapitalvermögen	44
5.2 Einkünfte aus Immobilienvermögen	48
5.3 Zwischenfazit	49
<b>6 Gestaltungsempfehlungen</b>	<b>52</b>
6.1 Steuerliche Implikationen bei dem Erwerb von Immobilien	52
6.2 Die „Immobilien-Tochter-GmbH“	54
6.3 AfA-Step-Up für Bestandsimmobilien des Privatvermögens	55
6.3.1 Veräußerung von Immobilien in gerader Linie	56
6.3.2 Einlage von privaten Immobilien in Betriebsvermögen	57
6.4 Real-Estate GmbH als erbschaftsteuerliches Gestaltungsmittel	59
6.5 Erweiterte Gewerbesteuerkürzung trotz Immobilienüberlassung an einen Gesellschafter	60
6.5.1 Vermietung zwischen Schwester-GmbH	60
6.5.2 Immobilien-GmbH im Rahmen einer freiberuflicher Betriebsaufspaltung	61
6.6 Vorbehaltsnießbrauch und Zuwendungsnießbrauch	61
<b>7 Schlussbetrachtung</b>	<b>63</b>
Anhang	66
Anhangsverzeichnis	66
Quellenverzeichnis	74

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Entwicklung des DAX und des Immobilienvermögens von 1999 bis 2020, eigene Darstellung (2022) in Anlehnung an: Statista (2022), Entwicklung des DAX in den Jahren 1987 bis 2021 und Statista (2021), Immobilienvermögen der privaten Haushalte in Deutschland von 1999 bis 2020.	1
Abbildung 2: Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen, eigene Darstellung (2022).	22
Abbildung 3: Veräußerung einer Immobilien-Tochter-GmbH, eigene Darstellung (2022).	55
Abbildung 4: Vermögensverwaltende Personengesellschaft als Investitionsgesellschaft, eigene Darstellung (2022).	63
Abbildung 5: Vermögensverwaltende Kapitalgesellschaft als Investitionsgesellschaft, eigene Darstellung (2022).	64