



NEWS & STEUERTIPPS

Jakobs & Kollegen Steuerberater | Ausgabe 04-2025

NACHFOLGE - Wer sein Grundvermögen für die Kinder in eine Personengesellschaft einbringen will, muss sich beeilen: Die Steuerbefreiung läuft aus

Achtung, Terminsache! Für eine steueroptimierte Vermögens- und Nachfolgeplanung schwebt Unternehmer- und Freiberuflerfamilien vielfach die Gründung einer Familiengesellschaft vor, um das private Vermögen zu bündeln: Wertpapiere, vor allem aber Immobilien. Wer diese Strategie erwägt, sollte prüfen, ob das Vorhaben jetzt zügig umgesetzt werden kann. Stichtag ist der 31. Dezember 2026. Bis dahin können Eigentümer von Grundvermögen ihre Mietshäuser, Wohnungen, unbebaute Grundstücke ohne Grunderwerbsteuer in eine Personengesellschaft (etwa KG, GmbH & Co. KG) einbringen. Und das bedeutet durchweg eine Steuerersparnis von etlichen zehntausend Euro.

Diesen Vorteil kann man für die Übergangsfrist fest einkalkulieren. Dafür hat der Gesetzgeber per Beschluss zum Jahressteuergesetz 2024 gesorgt. Unklar dagegen ist, wie es ab 2027 weitergeht. Fest steht nur: Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrecht aus dem Jahre 2021 kosten Übertragungen von Immobilien auch auf Personengesellschaften eigentlich Grunderwerbsteuer - wie schon immer bei Kapitalgesellschaften (etwa GmbHs). Es sei denn, die aktuell geltende Steuerbefreiung wird über den 31. Dezember 2026 hinaus verlängert oder es gelänge eine Reform der Grunderwerbsteuer.

Eheleute, die diese Steuersparchance nutzen wollen, müssen bis zum Stichtag z. B. eine Kommanditgesellschaft gegründet (Gesellschaftsvertrag) und die Immobilien übertragen haben (Grundbuch). Die Höhe der prozentualen Steuerbefreiung richtet sich nach dem Anteil an der KG. Beispiel: Sind die Eheleute je zur Hälfte Eigentümer der Immobilien und zu je 50 % an der KG beteiligt, ist die Transaktion steuerfrei. Zu beachten ist, dass die Ehepartner ihre KG-Anteile grundsätzlich mindestens 10 Jahre lang zu halten haben (Nachbehaltensfrist); ansonsten kann die Befreiung rückwirkend wegfallen, etwa bei Verkauf der Anteile.

Vorteilhaft ist später die Beteiligung der Kinder an der KG, die auch Schritt für Schritt erfolgen kann. Dann verteilen sich die KG-Gewinne auf mehrere Köpfe;

und solange die jungen Leute sonst keine nennenswerten Einkünfte haben, profitiert die Familie mehrfach vom Grundfreibetrag sowie von den zunächst moderaten Prozentsätzen im Einkommensteuer-Tarif.

Und rote Zahlen, etwa durch Leerstände, Sanierung oder Verluste beim Verkauf von Immobilien, lassen sich - anders als im Privatvermögen - Steuer sparend mit anderen Einkünften verrechnen. Trotz der Beteiligung von Kindern oder Enkeln können die Eheleute als Vollhafter und Geschäftsführer bei der Verwaltung des Vermögens das Sagen behalten. Dass dies so bleibt, lässt sich per Gesellschaftsvertrag regeln - für den Fall, dass die nächste Generation durch mehrfache Schenkungen einst die Mehrheit der Gesellschaftsanteile hat. Schenkungen sparen Erbschaftsteuer. Die Senioren reichen nicht Immobilien weiter, sondern KG-Anteile. So lässt sich Vermögen schrittweise übertragen. Dabei kann man Freibeträge sowie die gestaffelten Steuersätze mehrfach und praktisch auf den Euro genau nutzen. Wer damit rechtzeitig beginnt, überträgt beachtliche Beträge ohne Erbschaftsteuer.

Beispiel:

Ein Ehepaar in Nordrhein-Westfalen (NRW) gründet bis Ende 2026 eine Familien-Kommanditgesellschaft (KG), um das private Vermögen zusammenzuhalten und später die Kinder zu beteiligen. In einem ersten Schritt übertragen sie beizeiten ihre zwei bebauten Grundstücke in guter Lage auf die KG. Die Mietshäuser haben einen Marktwert von insgesamt 4,5 Mio. Euro, die Grunderwerbsteuer in NRW beträgt 6,5 Prozent. Die Rechnung zeigt, wie viel Steuer die Familie durch diese Transaktion spart

Übertragung nach dem 31.12.2026		Euro
zu versteuern		4.500.000
Grunderwerbsteuer (6,5%)		292.500

Übertragung bis zum 31.12.2026		Euro
zu versteuern		0
Steuer gespart		292.500



Diplom-Kaufmann

Claus Jakobs

Steuerberater | Unternehmensberater

[Mehr über Claus Jakobs](#)



Diplom-Betriebswirt

Ulrich Osdiek

Steuerberater

[Mehr über Ulrich Osdiek](#)

Neues aus der Kanzlei



Lea Racker

Bei uns gibt es großartige Neuigkeiten, denn unsere Kanzlei wird zukünftig von einer sechsten Berufsträgerin unterstützt. Unsere neue Steuerberaterin ist dabei keine Unbekannte und schon lange ein bekanntes Gesicht in unserem Team. Wir gratulieren unserer Mitarbeiterin Frau Lea Räcker herzlich zu Ihrem bestandenen Steuerberaterinnenexamen und dieser damit einhergehenden hervorragenden Leistung.

Frau Räcker ist seit dem 01.09.2020 bei uns in der Kanzlei tätig und steht seit diesem Zeitpunkt unseren Mandanten als zuverlässige und kompetente Ansprechpartnerin zur Seite.

Mit Ihrer steuerlichen Expertise wird Frau Räcker unsere Mandanten zukünftig insbesondere in den Bereichen Jahresabschluss sowie der betrieblichen & privaten Steuererklärungen unterstützen.

Wir freuen uns, dass Frau Räcker unser Team weiterhin mit Ihrer Hilfsbereitschaft, ihrer herzlichen Art und ihrem fachlichen Wissen bereichert.



2023 sind Jakobs & Kollegen vom Kreis Soest als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert worden.



2025 sind Jakobs & Kollegen von der Datev als Digitale Kanzlei ausgezeichnet worden.



Jakobs & Kollegen sind als "Exzellenter Arbeitgeber 2024" ausgezeichnet worden.

Neuregelung der Kleinunternehmerregelung gem. §§ 19, 19a UStG ab 1.1.2025

§ 19 UStG ist eine Vereinfachungsvorschrift, welche die Besteuerung der sog. Kleinunternehmer regelt. Hierbei ist zu beachten, dass die Kleinunternehmerregelung nach dem JStG 2024 ihre größte Reform seit vielen Jahrzehnten erlebt hat. Die Änderungen sind zum 1.1.2025 in Kraft getreten. Für Umsätze gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG fällt nunmehr aufgrund einer Steuerbefreiung nach § 19 Abs. 1 UStG (bislang Nichterhebung) keine Umsatzsteuer an.

Steuerbefreiung von Kleinunternehmern

Wichtigstes Kriterium für die Anwendung der Kleinunternehmerregelung ist der Umsatz des vorangegangenen Kalenderjahrs mit einer Grenze von 25.000 € netto statt bisher 22.000 € brutto. Der inländische Umsatz im laufenden Kalenderjahr darf 100.000 € (statt bisher voraussichtlich 50.000 €) nicht überschreiten (§ 19 Abs. 1 Satz 1 UStG).

Die Anwendung der Kleinunternehmerregelung ist künftig auch auf im übrigen Gemeinschaftsgebiet ansässige Unternehmer möglich ist (§ 19 Abs. 4 UStG). Voraussetzung dafür ist, dass der ermittelte Jahresumsatz des Unternehmers im Gemeinschaftsgebiet im vorangegangenen Kalenderjahr 100.000 € nicht überschritten hat und im laufenden Kalenderjahr nicht überschreitet und dem Unternehmer von seinem Ansässigkeitsstaat eine insoweit gültige Kleinunternehmer-Identifikationsnummer erteilt wurde.

Damit im Inland ansässige Unternehmer die Steuerbefreiung in einem anderen Mitgliedstaat in Anspruch nehmen können, wurde mit § 19a UStG ein besonderes Meldeverfahren eingeführt. Die 100.000 €-Umsatzgrenze des § 19a Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 UStG ist dabei getrennt von den Umsatzgrenzen des § 19 Abs. 1 UStG zu betrachten.

Verzicht auf Anwendung der Kleinunternehmerregelung gem. § 19 Abs. 3 UStG

Der Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung ist neu in § 19 Abs. 3 UStG geregelt. In der Folge werden die Umsätze der tatsächlichen Besteuerung unterworfen. Es gelten die allgemeinen Regeln. Der Verzicht bindet den Unternehmer für fünf Kalenderjahre.

Wechsel von der oder zur Kleinunternehmerregelung

Von großer Bedeutung bei der Kleinunternehmerregelung ist der Wechsel von der Kleinunternehmer- zur Regelbesteuerung (und umgekehrt). Der Wechsel von der Kleinunternehmerregelung zur Regelbesteuerung tritt in der Regel ein, wenn ein Unternehmer die Umsatzgrenzen des § 19 Abs. 1 UStG überschreitet oder nach § 19 Abs. 3 UStG auf die Anwendung des § 19 Abs. 1 UStG verzichtet.



Setzen Sie auf ein erfahrenes Team

Seit 1996 sind wir als Beratungskanzlei für unsere Mandanten da. Seitdem zählen Privatleute, Selbstständige und mittelständische Unternehmen auf unsere Expertise und unsere Dienstleistungen. Jakobs & Kollegen verfügt über fünf Berufsträger (Steuerberater) sowie über mehr als 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Dafür stehen wir:

#bodenständig #digital #engagiert #erfahren #gründlich #korrekt #loyal
#menschlich #pragmatisch #sympathisch #umsichtig #unternehmerisch
#verlässlich #vernünftig #versiert #vorausschauend #zielstrebig



Jakobs & Kollegen Steuerberater Part mbB

Von-Are-Straße 2, 59555, Lippstadt
info@jakobs-kollegen.de

Diese E-Mail wurde an {{contact.EMAIL}} gesendet.
Sie haben diese E-Mail erhalten, weil Sie unserem Newsletter zugestimmt haben.

[Abbestellen](#)

