



Schnell und aktuell: Immobilien im Betriebsvermögen

DIPL.-FINWIRT.
MIKE TILLMANN
WARENDORF



Immobilien im Betriebsvermögen

- kurz und knackig -

Stand 04/2024

Dipl.-Finanzwirt
Mike Tillmann

Inhalt

1	AKTIVIERUNG	2
1.1	notwendiges und gewillkürtes Betriebsvermögen	2
1.2	Grundstücksteile von untergeordneter Bedeutung.....	4
1.3	Eigen- und Drittaufwand	8
1.4	Einlage ins Betriebsvermögen	12
2	ABSCHREIBUNG.....	14
2.1	Kaufpreisaufteilung	14
2.2	nachträgliche Herstellung	17
3	AUSSCHEIDEN AUS DEM BETRIEBSVERMÖGEN	21
3.1	Entnahme – gewollt vs. zwangsweise.....	21
3.2	Übertragung aufgedeckter stiller Reserven.....	23
3.3	Übertragung ohne Aufdeckung stiller Reserven	24
4	ÜBERLASSUNG AN EINE KAPITALGESELLSCHAFT (BETRIEBSAUFSPALTUNG)	26
4.1	Entstehung und Wirkung.....	26
4.2	Besonderheiten.....	27
5	ÜBERLASSUNG AN EINE PERSONENGESELLSCHAFT (SONDERBETRIEBSVERMÖGEN)	29
5.1	Entstehung und Wirkung.....	29
5.2	Besonderheiten.....	30

1 Aktivierung

1.1 notwendiges und gewillkürtes Betriebsvermögen

Allgemeines

notwendiges BV,
gewillkürtes BV,
Privatvermögen

Steuerrechtlich ist zwischen notwendigem und gewillkürtem Betriebsvermögen sowie Privatvermögen zu unterscheiden, je nach Nutzungs- und Funktionszusammenhang.

Gebäude und Gebäudeteile können

- eigenbetrieblich,
- fremdbetrieblich,
- zu eigenen
und/oder
- zu fremden Wohnzwecken

1 Gebäude = bis zu
4 Wirtschaftsgüter

genutzt werden. Demnach kann ein Gebäude bis zu 4 Gebäudeteile und damit auch bis zu 4 Wirtschaftsgüter bilden.¹

Das Grundstück ist im Verhältnis der Zugehörigkeit dem jeweiligen Wirtschaftsgut zuzurechnen.

notwendiges Betriebsvermögen

notwendiges BV
= ausschließlich und
unmittelbar für eigen-
betriebliche Zwecke

Zum notwendigen Betriebsvermögen gehören Grundstücke und Grundstücksteile, die ausschließlich und unmittelbar für eigenbetriebliche Zwecke des Steuerpflichtigen genutzt werden.

¹ Loschelder, in Schmidt, EStG, 40. Auflage 2021, § 4, Rz. 119