

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem betrieblichen Immobilienverkauf eine §6b-Rücklage erwägen: Reinvestition konkret statt pauschal planen

Wie bereite ich die deutsche Steuerberatung vor, wenn nach einem betrieblichen Immobilienverkauf eine Übertragung stiller Reserven erwogen wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du verkaufst eine betriebliche Immobilie in Deutschland und möchtest später in einen anderen Standort investieren. Im Gespräch heißt es, der Gewinn lasse sich in eine § 6b-Rücklage verschieben. Für deine Entscheidung ist entscheidend, ob dein konkreter Vorgang und die geplante Reinvestition die Voraussetzungen erfüllen. Eine bloße Absicht, irgendwann erneut eine Immobilie zu kaufen, ist noch kein geprüfter steuerlicher Plan.

Den betrieblichen Vorgang richtig beschreiben

§ 6b EStG regelt unter seinen Voraussetzungen die Übertragung stiller Reserven bei bestimmten Anlagegütern sowie eine Rücklage. Der Gewinnbegriff in Absatz 2 stellt unter anderem auf Veräußerungspreis nach Veräußerungskosten und den maßgeblichen Buchwert ab. [ESTG-6b]

Unsere redaktionelle Empfehlung: Gib der Steuerberatung die tatsächliche Vermögenszuordnung und die Buchführungsunterlagen. Der private historische Kaufpreis oder die offene Bankschuld ersetzen nicht einfach den steuerlichen Buchwert. Der Beitrag behandelt keine gewöhnliche private Wohnungsverkaufsbesteuerung.

Voraussetzungen vor dem Reinvestitionswunsch prüfen

Absatz 4 enthält mehrere Bedingungen, unter anderem zur Gewinnermittlung, zur bisherigen Zugehörigkeit zum Anlagevermögen und zur Nachverfolgbarkeit in der Buchführung. Absatz 1 ordnet außerdem die zulässige Übertragung bestimmten Wirtschaftsgütern zu. [ESTG-6b]

Lass deshalb nicht nur den gewünschten Ersatzkauf nennen. Die Beratung prüft zuerst den tatsächlich verkauften Bestand und danach die passende Ersatzinvestition. Welche Besonderheiten im konkreten Betrieb oder bei einer Auslandsinvestition gelten, wird gesondert geklärt; dieser Artikel liefert dafür keine pauschale Gleichstellung.

Ein erfundener Standortwechsel mit unsicherem Bauprojekt

Ein Betrieb möchte sein bisheriges Gebäude verkaufen. Für einen neuen Standort gibt es bisher nur eine Suchidee und eine grobe Bauvorstellung. Ein Vertragspartner rechnet den vollständigen Erlös bereits als frei verfügbares Baukapital ein.

Die Verkaufsverantwortliche lässt zunächst die steuerliche Variante samt Voraussetzungen und möglichen späteren Belastungen berechnen. In ihrem Entscheidungsstand unterscheidet sie einen real verfügbaren Ersatzstandort von einer bloßen Idee. Ein noch ungeklärtes Projekt trägt keine als sicher behauptete steuerliche Entlastung.

Die Rücklage ist eine fortlaufende Aufgabe

Die Norm enthält Fristen für Übertragung beziehungsweise Auflösung und unter bestimmten Voraussetzungen Verlängerungen. Eine gewinnerhöhende Auflösung ohne entsprechende Übertragung kann nach Absatz 7 einen zusätzlichen Gewinnzuschlag auslösen. Ein Abzug beeinflusst nach Absatz 6 auch die maßgeblichen Kosten für weitere Abschreibungen. [ESTG-6b]

Der Beitrag berechnet keine individuelle Frist und keinen Zuschlag. Lass den tatsächlich passenden Zeitplan und die Wirkung ausdrücklich dokumentieren. Eine Rücklage ist nicht dasselbe wie ein endgültig steuerfreier Verkaufserlös.

Mit einem Ausweichfall entscheiden

Bitte die Beratung neben der geplanten Reinvestition auch um eine Einordnung, wenn der Ersatzkauf scheitert oder sich das Projekt ändert. Ordne dazu den erforderlichen Geldbedarf und die offenen Bedingungen. So kann der Betrieb den Verkauf auf einer belastbaren Grundlage entscheiden, ohne die gesamte künftige Entwicklung als bereits erfüllt in die heutige Rechnung einzubauen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Verkaufte Immobilie

Trag Bezeichnung und Zuordnung der verkauften Immobilie im Betriebsvermögen ein.

02 / Buchführungsunterlagen

Notiere, welche Unterlagen zu Buchwert und Zugehörigkeit zum Anlagevermögen vorliegen.

03 / Erlös und Verkaufskosten

Trag den Veräußerungspreis und die bekannten Kosten des Verkaufs ein.

04 / Geplante Ersatzinvestition

Beschreibe den geplanten neuen Standort und wie konkret das Vorhaben schon ist.

05 / Zeitplan der Reinvestition

Notiere, wann Ersatzkauf oder Bau voraussichtlich stattfinden sollen.

06 / Eigener Geldbedarf

Halte fest, welche Mittel der Betrieb bis zur Reinvestition braucht.

07 / Ausweichfall

Notiere, was gelten soll, wenn der Ersatzkauf scheitert oder sich das Projekt ändert.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wann die Steuerberatung Voraussetzungen und Zeitplan schriftlich bestätigt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] ESTG-6b: ESTG § 6b

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0093-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.