

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das eigene Betriebsgrundstück wird an die eigene GmbH vermietet: Vor dem Verkauf die Betriebsaufspaltung prüfen

Warum kann der deutsche Verkauf einer an die eigene Betriebsgesellschaft überlassenen Immobilie steuerlich mehr auslösen als einen isolierten Grundstücksgewinn.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Dir gehört eine deutsche Betriebsimmobilie, die du deiner eigenen Betriebsgesellschaft überlässt. Die Gesellschaft soll weiterarbeiten, das Grundstück möchtest du verkaufen. Im ersten Überschlag wird nur die Differenz zwischen altem und neuem Gebäudepreis betrachtet. Bei einer möglichen Betriebsaufspaltung kann diese isolierte Betrachtung jedoch wichtige Prüfungsfragen übersehen.

Das bestehende Verhältnis vollständig offenlegen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle Immobilieneigentum, Nutzungsvereinbarung, Beteiligungen und tatsächliche Einflussverhältnisse zusammen. Gib an, welche Wirtschaftsgüter überlassen werden und was nach dem Verkauf anders laufen soll. Der Beitrag stellt nicht allein wegen einer Beteiligung automatisch eine Betriebsaufspaltung fest.

Bestehende steuerliche Einordnungen und spätere Änderungen gehören in dieselbe Akte. Ein lange verwendetes privates Etikett wie „mein vermietetes Haus“ ersetzt nicht die fachliche Zuordnung. Die Prüfung braucht die tatsächlichen Verhältnisse vor und nach dem geplanten Verkauf.

Ein historischer Fall zeigt die mögliche Reichweite

Im Urteil X R 14/11 vom 22. Oktober 2013 behandelte der BFH eine bestehende Betriebsaufspaltung. Die Veräußerung sämtlicher an die Betriebsgesellschaft überlassener Grundstücke führte im entschiedenen Fall zu deren Beendigung und zu einer Betriebsaufgabe des Besitzunternehmens. Betroffen war auch noch vorhandenes Vermögen einschließlich der Gesellschaftsbeteiligung. [[BFH-XR14-11](#)]

Die Entscheidung betrifft einen älteren Einzelfall. Sie wird hier als konkreter Prüfungsanlass verwendet, nicht als vollständige heutige Handlungsanleitung. § 16 EStG regelt den aktuellen gesetzlichen Ausgangspunkt für Veräußerung und Aufgabe eines Gewerbebetriebs; seine individuelle Anwendung und weitere Regeln sind gesondert zu beurteilen. [\[ESTG-16\]](#)

Zwei Betriebe nicht gedanklich zusammenziehen

Dass die operative Gesellschaft unverändert Aufträge bearbeitet, beantwortet nicht allein die steuerliche Behandlung eines gegebenenfalls daneben bestehenden Besitzunternehmens. Lass die Beratung für jede tatsächliche Rolle erklären, was der Verkauf verändert.

Beziehe deshalb auch die nach dem Verkauf verbleibenden Vermögenspositionen ein. Der Artikel berechnet keine stillen Reserven und bestimmt keine automatische Überführung eines konkreten Gegenstands. Es geht darum, die benötigte Prüfung nicht auf das sichtbar verkaufte Gebäude zu verkürzen.

Ein erfundener Verkauf ohne beabsichtigten Unternehmensausstieg

Ein Eigentümer möchte das Gebäude an einen unabhängigen Investor verkaufen. Seine eigene GmbH soll dort aufgrund einer neu gestalteten Nutzung weiterarbeiten. Er geht deshalb davon aus, steuerlich ändere sich außer dem Grundstücksgewinn nichts.

Er lässt die vollständigen bisherigen und geplanten Beziehungen vor der verbindlichen Entscheidung prüfen. Die fachliche Antwort kann sich mit Gegenständen befassen, die gar nicht im Immobilienkaufvertrag übertragen werden sollen. Eine solche Folge wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass sie im privaten Verkaufsziel nicht vorgesehen war.

Erst nach der Gesamtprüfung den Erlös einplanen

Lass die möglichen steuerlichen und finanziellen Folgen konkret berechnen. Behauptet dieser begrenzte Text einen Sonderfall nicht abschließend, bleibt er als Prüfauftrag sichtbar. Die Verkaufsentscheidung beruht dann auf dem gesamten tatsächlichen Gefüge statt allein auf dem Grundstückspreis und einer fortbestehenden GmbH.

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 / Eigentum an der Immobilie

Notiere, wem die Betriebsimmobilie gehört und seit wann.

02 / Nutzungsvereinbarung

Trag Datum und Eckpunkte der Überlassung an deine Gesellschaft ein.

03 / Beteiligungen

Liste die Beteiligten an der Betriebsgesellschaft mit ihren Anteilen auf.

04 / Überlassene Wirtschaftsgüter

Notiere alle Gegenstände, die der Gesellschaft überlassen werden.

05 / Bisherige steuerliche Einordnung

Halte fest, wie das Verhältnis bisher steuerlich eingeordnet wurde.

06 / Geplante Änderungen

Beschreibe die Käuferseite und die neue Nutzung nach dem Verkauf.

07 / Verbleibende Vermögenspositionen

Notiere, welche Vermögenswerte nach dem Verkauf bei dir bleiben.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wann die Steuerberatung die Gesamtfolgen berechnet und was du dafür lieferst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG-16] ESTG § 16

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

[BFH-XR14-11] BFH 22.10.2013, X R 14/11 – Beendigung einer Betriebsaufspaltung

Bundesfinanzhof. 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-P05-0097-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.