

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vor dem Verkauf erst ins Privatvermögen entnehmen: Beide steuerlichen Vorgänge gemeinsam prüfen

Warum beseitigt eine geplante Entnahme die deutsche Steuerfrage eines betrieblichen Immobilienverkaufs nicht einfach.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest eine deutsche betriebliche Immobilie verkaufen. Jemand schlägt vor, sie vorher ins Privatvermögen zu übernehmen, damit anschließend nur noch ein privater Verkauf vorliege. Diese gedankliche Abkürzung beantwortet die Steuerfrage nicht. Die Überführung und die spätere Veräußerung müssen als zusammenhängender Plan mit ihren jeweils eigenen Voraussetzungen geprüft werden.

Die bestehende Zuordnung nicht selbst umetikettieren

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege der Steuerberatung die bisherige Vermögenszuordnung, Nutzung und Buchführungsunterlagen vor. Ein Gebäude wird nicht allein durch eine geänderte Bezeichnung in einer privaten Liste aus dem Betriebsvermögen entfernt. Ob und wie eine tatsächliche Entnahme vorliegt, gehört zur konkreten Prüfung.

Beschreibe den gesamten beabsichtigten Ablauf einschließlich des schon bestehenden Verkaufsinteresses. Ein einzelner Schritt wird nicht isoliert beraten, während ein kurz danach vorgesehener Verkauf unerwähnt bleibt.

Die Entnahme hat eine eigene Bewertungsfrage

§ 6 Absatz 1 Nummer 4 Satz 1 EStG nennt für Entnahmen grundsätzlich den Teilwert und dort bezeichnete Sonderfälle. Nummer 1 erläutert den Teilwertbegriff. [\[ESTG-6\]](#) Der Artikel legt keinen Wert fest und berechnet keine Entnahmesteuer.

Ein historischer Kaufpreis, ein aktueller Buchwert und eine eigene Verkaufsvorstellung werden deshalb nicht als austauschbare Zahlen verwendet. Die Beratung bestimmt die für den konkreten Schritt benötigte Bewertung und steuerliche Behandlung. Ein fehlender externer Kaufpreis bei der Entnahme bedeutet nicht ohne Weiteres, dass es nichts zu bewerten gäbe.

Der spätere private Verkauf bleibt eine eigene Prüfung

§ 23 Absatz 1 Satz 2 EStG behandelt für diese Vorschrift auch die Überführung in das Privatvermögen durch Entnahme oder Betriebsaufgabe als Anschaffung. [\[ESTG-23\]](#) Der bisherige lange Besitz des betrieblich zugeordneten Grundstücks wird daher nicht einfach als vollständige Antwort auf jede spätere private Verkaufsfrage verwendet.

Ob der konkrete Folgeverkauf den Tatbestand erfüllt, welche Ausnahme greift und welche Werte verwendet werden, prüft die Beratung gesondert. Der Beitrag behauptet weder eine automatische Steuerpflicht noch eine automatische Steuerfreiheit nach der Entnahme.

Ein erfundener Plan mit zwei dicht folgenden Schritten

Ein Unternehmer möchte eine bisher betriebliche Immobilie zunächst privat übernehmen und anschließend an einen bereits bekannten Interessenten veräußern. Seine eigene Rechnung enthält nur den später erwarteten Zahlungseingang abzüglich der Bankschuld.

Er lässt nun Entnahme, Bewertung und Folgeverkauf gemeinsam prüfen. Die fachliche Rechnung kann mehrere Zeitpunkte und unterschiedliche Bezugsgrößen enthalten. Erst daraus entsteht die Grundlage für eine tatsächlich verfügbare Liquidität. Der Artikel verspricht keinen Vorteil eines solchen Zwischenschritts.

Die Entscheidung am vollständigen Ergebnis treffen

Bitte um eine verständliche Darstellung der beiden Vorgänge und ihrer Abhängigkeiten. Halte Annahmen und noch fehlende Unterlagen bei der geprüften Variante fest. Ändern sich Termine oder Nutzung, wird dies nachgemeldet. So bleibt ein als Vereinfachung vorgeschlagener Zwischenschritt eine bewusst geprüfte Gestaltung und wird nicht zur vermeintlichen Möglichkeit, einen Gewinn bloß durch Umbenennung verschwinden zu lassen.

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 / Bisherige Zuordnung

Notiere, wie die Immobilie bisher im Betriebsvermögen geführt und tatsächlich genutzt wird.

02 / Buchführungsunterlagen

Trag ein, welche Unterlagen zur Zuordnung und zum Buchwert vorliegen.

03 / Geplante Entnahme

Beschreibe, wann und wie die Immobilie ins Privatvermögen übernommen werden soll.

04 / Geplanter Folgeverkauf

Notiere den Stand des späteren Verkaufs, den Interessenten und den geplanten Zeitpunkt.

05 / Bekannte Werte

Halte historischen Kaufpreis, Buchwert und eigene Preisvorstellung getrennt fest.

06 / Kredite und Ablösungen

Trag offene Kredite und geplante Ablösungen ein.

07 / Fehlende Unterlagen

Notiere, welche Belege die Steuerberatung noch braucht.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wann die Beratung beide Vorgänge gemeinsam darstellt und wem du Änderungen meldest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ESTG-6\] ESTG § 6](#)

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

[\[ESTG-23\] ESTG § 23](#)

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-P05-0099-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.