

# Strukturierung von Immobilienvermögen

(Inhaber-)strategische, rechtliche und steuerliche Ansätze



Ohne klare Struktur drohen steuerliche Nachteile und rechtliche Fallstricke. Das Seminar zeigt, wie Sie Immobilienvermögen strategisch führen, rechtlich gestalten und steuerlich absichern – inklusive Nachfolge und Auslandsbezug.

<b>Datum &amp; Uhrzeit:</b>	Dienstag, 04.11.2025, 09:00–16:00 Uhr
<b>Ort:</b>	Berlin   Online
<b>Referierende:</b>	Dr. Maren Gräfe, Regine Wieland
<b>Zertifizierung:</b>	5 Zeitstunden nach § 15 FAO
<b>Preis zzgl. MwSt:</b>	Präsenz-Frühbucherpreis: 445,00 € <b>Nur bis 17.10.2025! Danach 495,00 €</b> Präsenz-Abopreis: 395,00 € Gültig für Abonnements von <a href="#">Die steuerliche Betriebsprüfung (StBp)</a>
	Online-Frühbucherpreis: 445,00 € <b>Nur bis 17.10.2025! Danach 495,00 €</b> Online-Abopreis: 395,00 € Gültig für Abonnements von <a href="#">Die steuerliche Betriebsprüfung (StBp)</a>

Alle Infos und Anmeldung unter [www.esv-akademie.de](http://www.esv-akademie.de)

## Inhalte

Immobilien zählen zu den bedeutendsten Vermögensklassen – dennoch werden selbst umfangreiche Immobilienbestände nicht immer professionell strukturiert oder betreut.

Dieses Seminar beleuchtet zentrale Entscheidungsparameter und gibt Immobilienbestandshaltern, Familien mit Aufbauplänen sowie Beratern konkrete Impulse, wie sich Immobilienvermögen individuell und zukunftsfest strukturieren lässt. Aktuelle Herausforderungen des Immobilienmarkts werden dabei ausdrücklich berücksichtigt.

### Schwerpunkte des Seminars:

- **Strategische Zielsetzung und Vermögenssteuerung:** Inhaberstrategien, wertebasierte Ausrichtung, Strukturierung von Investitionsentscheidungen
- **Rechtliche Strukturen und Gestaltungsmöglichkeiten:** Kapital- und Personengesellschaften, Governance-Fragen, Einbindung von Familienmitgliedern, Grundbuch- und Haftungsthemen
- **Steuerliche Gestaltung und Risiken:** Steuerneutrale Einbringung, laufende Besteuerung, Exitoptionen, Vermeidung des gewerblichen Grundstückshandels
- **Nachfolgeplanung bei Immobilienvermögen:** Erbfolge, Nießbrauchslösungen, Immobilienpools, rechtssichere Gestaltung von Gesellschafts-, Erb- und Eheverträgen
- **Besonderheiten bei Auslandsimmobilien:** Rechtliche und steuerliche Herausforderungen im internationalen Kontext

## Programm

- Ab 09:00 Uhr

Start der Registrierung vor Ort

- 10:00 Uhr

### I. Einleitung und Vorstellung

### II. Wirtschaftliche und inhaberstrategische Überlegungen

- Status quo der Bestandsimmobilien: Dokumentation, Liquidität und Finanzierung, wichtige Kennzahlen
- Inhaber- und strategische Überlegungen für den Auf- und Ausbau: Ziele, Teilhabe, Ausrichtung, Strukturen, Regeln und Management des Immobilienportfolios
- Schnittstellen zur Inhaberstrategie des operativen Unternehmens

- 11:30 Uhr

Kaffeepause

- 11:45 Uhr

### III. Rechtliche Aspekte

- Status quo bei Bestandsimmobilien
- Überlegungen beim Auf- und Ausbau eines Portfolios

- Kapital- und Personengesellschaften: Gründung, laufende Verwaltung, Governance
- Einbindung von Minderjährigen/Ergänzungspflegern, Kündigungsmöglichkeiten
- Grundbuchrechtliche Aspekte, Haftung
- Ausblick: Nachhaltigkeit, energetische Auflagen, Koalitionsvertrag
- 13:00 Uhr

Mittagspause

- 14:00 Uhr

#### **IV. Steuerliche Aspekte**

- Status quo bei Bestandsimmobilien
- Überlegungen beim Auf- und Ausbau eines Portfolios
- Kapital- und Personengesellschaften: steuerneutrale Einbringung, Restrukturierung, laufende Besteuerung, Exit-Strategien
- Gewerblicher Grundstückshandel
- Mögliche Abschaffung steuerfreier Veräußerungsgeschäfte
- Fallbeispiele zur Gestaltung
- 15:30 Uhr

Kaffeepause

- 15:45 Uhr

#### **V. Nachfolge (vorweggenommene und erbweise) in Immobilien**

- Grundlagen: Erbfolge, Erbschaftsteuer, Bewertung, Steuerbefreiungen
- Umsetzung inhaberstrategischer Überlegungen
- Auseinandersetzung eines Immobiliennachlasses

Fallbeispiele:

- Immobilien-/Familienpool-Gesellschaft
- Wohnungsunternehmen und unbebaute Grundstücke
- Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt
- Gestaltung durch Gesellschaftsvertrag, Testament, Ehevertrag
- Abspaltung von Immobilienvermögen

#### **VI. Herausforderungen bei Auslandsimmobilien**

- 17:00 Uhr

Ende der Veranstaltung

## Zielgruppe

- Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Steuerberaterinnen und Steuerberater
- Notarinnen und Notare
- Mitarbeitende von Family Offices
- Fachanwältinnen und Fachanwälte für Steuerrecht
- Fachanwältinnen und Fachanwälte für Handels- und Gesellschaftsrecht

## Referentinnen

### **Dr. Maren Gräfe**

Rechtsanwältin LL.M. und Steuerberaterin | Gründerin der GRÄFE Tax & Legal GmbH

### **Regine Wieland**

Rechtsanwältin, Mediatorin und systemischer Coach | ebel & team GmbH