

Vater		
vermietetes MFH		
AK 2002	GrB	50.000,00 €
HK 01.01.2003	Gebäude	450.000,00 €
Anteil GrB 10 %		
Fertigstellung	01.01.2003	
	AfA	
	§ 7 Abs. 4 Nr. 2	
	2%	9.000,00 €
AfA	2003	
bis 31.12.2020	18 Jahre	162.000,00 €
BW Gebäude	31.12.2020	288.000,00 €

Tochter		
Übertragung	01.01.2021	kein Kaufpreis vereinbart
unentgeltlicher Erwerb		
unentgeltlich	100%	§ 11d EStDV
100% v.HK des Vaters	450.000,00 €	2% 9.000,00 €
"Fußstapfen"		AfA der Tochter ab 2021
100 % RBW Vater		noch
.=AFA-Volumen	288.000,00 €	32 Jahre 9.000 € /Jahr
anschaffungsnahe Aufwendungen		178.500,00 €
komplett abziehbar, R 6.4 Abs. 1 S. 2		178.500,00 €

Weitere Auswirkungen: Fristen des § 23 EStG, § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG und alle Vorschriften, die an Fristen anknüpfen.

Vater		
vermietetes MFH		
AK 2001	GrB	50.000,00 €
HK 01.01.2003	Gebäude	450.000,00 €
	Kreditverbindl.	200.000,00 €
Anteil GrB 10 %	VKW	1.000.000,00 €
Fertigstellung	01.01.2003	
	AfA	
	§ 7 Abs. 4 Nr. 2	
	2%	9.000,00 €
AfA	2003	
bis 31.12.2020	18 Jahre	162.000,00 €
BW Gebäude	31.12.2020	288.000,00 €

Tochter		
Übertragung		
01.01.2021 kein Kaufpreis vereinbart, aber Übernahme der Kreditverbindlichkeit		
teilentgeltlicher Erwerb		
Beck StE 7/3	Tz. 9	
Aufteilung	Tz 14	
	Entgelt=Übern. Kreditverb.	200.000,00 €
	VKW	1.000.000,00 €
entgeltlich 20%		
eigene AK eigene AfA		
Gesamt 200.000,00 €		
Anteil GrB	10% -	20.000,00 €
Anteil Gebäude	AfA BMGL	180.000,00 €
AfA 2021	2%	3.600,00 €
RBW Gebäude	31.12.2021	176.400,00 €
anschaffungsnahe Aufwendungen		
§ 6 Abs. 1 Nr. 1a		
in 2022 brutto	178.500,00 €	35.700,00 €
netto	150.000,00 €	30.000,00 €
Prüfung 15 % von AK 01.01.2021	180.000 €	
Grenze netto	27.000,00 €	
als AK zu behandeln zum 01.01.2022 R 7.4 Abs. 9 S. 3 AK		
		180.000,00 €
	nachträgliche neue BMGL	35.700,00 €
		215.700,00 €
AfA 2022	2%	4.314,00 €
	neues AfA Volumen ab 01.01.2022	212.100,00 €
	(RBW 31.12.2021 + 35.700 €)	
unentgeltlich 80% § 11d EStDV		
80 % v.HK des Vaters	360.000,00 €	2% 7.200,00 €
"Fußstapfen"		AfA der Tochter ab 2021
80 % RBW Vater		noch
. = AfA-Volumen	230.400,00 €	32 Jahre 7.200 € /Jahr
komplett abziehbar, R 6.4 Abs. 1 S. 2		
80 % von 178.500 €	142.800,00 €	

Weitere Auswirkungen: Fristen des § 23 EStG, § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG und alle Vorschriften, die an Fristen anknüpfen.

Sachverhalt

Vater BV Bilanz zum Übertragungszeitpunkt

Aktiva		Passiva	
GrB:	50.000	Kapital:	100.000
Geb:	100.000	VB:	50.000
	150.000		150.000

ursprüngl. Gebäude AK 180.000,00 €
 AfA 3 %
 TW Betrieb 300.000,00 €

Übertragung an S

Übernahme privater VB 80.000

TW
 GrB 150.000,00 €
 Gebäude 200.000,00 €

Lösung

Entgelt liegt unter dem Kapitalkonto, Rz 38

Sohn BV Bilanz nach Übernahme

Aktiva		Passiva	
GrB:	50.000	Kapital:	20.000
Geb:	100.000	VB:	50.000
		priv VB	80.000
	150.000		150.000

Zinsen für die "private VB" sind BA, Rz. 40

voll unentgeltliche Übertragung, Rz 41

AfA 3 % von 180.000 € 5.700,00 €

Sachverhalt

Vater BV Bilanz zum Übertragungszeitpunkt

Aktiva	Passiva
GrB: 50.000	Kapital: 100.000
Geb: 100.000	VB: 50.000
150.000	150.000
ursprüngl. Gebäude AK	180.000,00 €
AfA 3 %	
TW Betrieb	300.000,00 €

Übertragung an S

Übernahme privater VB 150.000

TW	
GrB	150.000,00 €
Gebäude	200.000,00 €

Entgelt über Kapitalkonto, Rz 35

Lösung

Übernahme private VB
 Buchwert Kapitalkonto

Differenz

150.000,00 €	= AK des S und VP des V
100.000,00 €	
50.000,00 €	

Vater

§§ 16/34	50.000,00 €
Rz. 35	

Sohn

50.000,00 €	Aufstockung der Buchwerte Rz. 35	25%		
aufgedeckte sIR				
GruBo	BW alt	TW	Stille Reserve	Aufstockung
	50.000,00 €	150.000,00 €	100.000,00 €	25.000,00 €
Gebäude	100.000,00 €	200.000,00 €	100.000,00 €	25.000,00 €
	150.000,00 €	350.000,00 €	200.000,00 €	50.000,00 €

aufgedeckte sIR	50.000,00 €
gesamte sIR	200.000,00 €

Aufstockungssatz Rz 35 25%

Sohn BV Bilanz nach Aufdeckung sIR

Aktiva	Passiva
GrB: 75.000	Kapital: 0
Geb: 125.000	VB: 50.000
	priv VB 150.000
200.000	200.000,00 €

Zinsen für die "private VB" sind BA, Rz. 40

Entgeltlichkeit Rz. 37

gesamte AK des S	150.000,00 €
TW des Unternehmens	300.000,00 €

entgeltlich 50%
 unentgeltlich 50%

Rz. 41 § 6b etc nur für unentgeltlichen Teil
 für den entgeltlich erworbenen 6 Jahresfrist nicht erfüllt

AfA alt

AK des Vaters	180.000,00 €
AfA des Vaters	5.400,00 €

BW + sIR

75.000,00 €
125.000,00 €

neue AfA Gebäude

AK des Vaters	180.000,00 €
Aufstockung	25.000,00 € nachträgl AK Rz. 37
neue	
AfA BMGL	205.000,00 €
3%	6.150,00 €
Buchwert	125.000,00 €
AfA bis Veräuß -	6.150,00 €
BW bis Veräußer	118.850,00 €

Veräußerung des Grundstücks nach einem Jahr

VP	360.000,00 €
BW Gebäude -	118.850,00 €
BW GruBo -	75.000,00 €

VG 166.150,00 € Prüfung, ob 6b Rücklage

§ 6b EStG

50 % VP	180.000,00 €
50 % fortgeführter	
BW GruBO -	25.000,00 €
50 % fortgeführter	
BW Gebäude	50.000,00 €

3%	
50% -	2.700,00 € -
	47.300,00 €

mögl Rücklage 107.700,00 €
stpl VG 58.450,00 €