



Reinvestitionsrücklage nach §§ 6b, 6c EStG bei Grundstücksgeschäften

Hintergrund der Rücklage

Grundstücke sowie Gebäude sind, sofern sie Betriebsvermögen sind, ewig steuerverhaftet, d.h. bei einer Entnahme aus dem Betriebsvermögen bzw. Veräußerung aus dem Betriebsvermögen werden die sog. „stille Reserven“ aufgedeckt. Vereinfacht gesagt ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem bisherigen Buchwert und dem tatsächlichen Wert als Ertrag zu versteuern.

Dies macht vor allem Unternehmensumstrukturierungen schwierig, da des Öfteren Grundstücke veräußert werden müssen bzw. auf andere Betriebe übertragen werden. Um die sofortige Versteuerung zu verhindern, wurde das Instrument der **steuerneutralen Rücklage** geschaffen.

Voraussetzungen zur Rücklagenbildung

Die Rücklage kann nur gebildet werden, sofern es sich um Grundstücke handelt, welche als Anlagevermögen (also zur dauernden betrieblichen Nutzung) gedient haben. Daneben ist die Dauer der **Betriebszugehörigkeit des veräußerten Grundstücks von 6 Jahren** entscheidend (für Grundstücke die nicht 6 Jahre zum Betrieb gehört haben ist keine Rücklage möglich). Des Weiteren muss die Besteuerung (der stillen Reserven) in Deutschland sichergestellt sein, d.h. ausländischer Grundbesitz ist i.d.R. nicht begünstigt.

Beachte:

Die Überführung von Betriebsvermögen in Privatvermögen (sog. **Entnahme**) ist nicht begünstigt.

Funktionsweise

Wird ein Grundstück veräußert, sind entweder im Jahr der Veräußerung die stillen Reserven zu versteuern bzw. in Höhe der stillen Reserven kann die Rücklage gebildet werden. Diese Rücklage kann dann im Wirtschaftsjahr der Veräußerung bzw. in den **folgenden 4 Wirtschaftsjahren** (bei **neuhergestellten Gebäuden 6 Wirtschaftsjahren**, wenn vor Ablauf des 4. Wirtschaftsjahres der Baubeginn erfolgt) auf neue Investitionen

z.B. Grundstücke und/oder Gebäude übertragen werden.

Die Übertragung der Rücklage ist auf:

- Grund und Boden, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden
- Aufwuchs, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden oder Aufwuchs
- Gebäuden, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden, Aufwuchs oder Gebäuden (z. B. Wirtschaftsgebäude, ggf. gewerbliche Wohngebäude, Verbrauchermärkte; gewerbliche Immobilienfonds); nicht jedoch auf Maschinen oder Betriebsvorrichtungen;

entstanden ist, möglich.

Beachte:

- Die Übertragung von Reinvestitionsrücklagen auf Gebäude **schmälert die AfA-Bemessungsgrundlage**, d.h. es kann von den Gebäudeherstellungskosten weniger als Betriebsausgaben „abgesetzt“ werden.
- Sollte keine Investition getätigt werden, ist die Rücklage spätestens im 4. Wirtschaftsjahr nach der Rücklagenbildung gewinnerhöhend aufzulösen. Dazu kommt eine jährliche **Verzinsung** der Rücklage von 6 % pro Wirtschaftsjahr. Die Rücklage kann auch vorzeitig bzw. zeitlich „gestreckt“ über die Dauer von 4 Jahren gleichmäßig aufgelöst werden.
- Eine Rücklage kann auf ausländische Grundstücke nicht übertragen werden. Innerhalb der Europäischen Union kann der Gewinn aus der Auflösung der stillen Reserven auf Antrag auf 5 Jahre verteilt werden (Antrag muss im Wirtschaftsjahr der Veräußerung gestellt werden).

Weitergehende Informationen

Sollten Sie jedoch weitere Fragen haben, so lassen Sie es uns bitte wissen!

Wir werden Ihnen gern weiterhelfen.

Stand: 03.08.2021 / Gr.