GESUNDHEITSTAG BONN · 12. NOVEMBER 2026 · STEUER-SPAR-TIPPS

Finanzielle Gesundheit: Ihr Zuschuss vom Finanzamt

Warum die private Ebene so teuer ist, wie eine GmbH Ihr Geld arbeiten lässt und wie es steuerfrei zurückkommt.

Immobilien-SteuerRecht kompakt

Der Investoren-Steuerkompass

Cornelius Tschirdewahn, Steuerberater und Chefredakteur

VERMÖGEN STATT STEUERN
CORNELIUS TSCHIRDEWAHN · STEUERBERATER



SCHÄTZEN SIE MAL

Von 100 € Gewinn – was können Sie sich am Ende kaufen?

Spitzenverdiener ab 2027, nach Einkommensteuer, Soli und Mehrwertsteuer.

A 70 €

B 55 €

C 42 €

Antwort C: 42,37 €. Der Rest geht an den Staat – zweimal: beim Verdienen und beim Ausgeben.

Quelle: eigene Berechnung: 47 % ESt (Regierungsentwurf 2027) + 5,5 % Soli, 19 % USt; ohne Kirchensteuer · Stand: 10.11.2026

Ihr steuerlicher Gesundheits-Check

1	Untersuchung	So rechnet das Finanzamt	
2	Erste Hilfe	Fünf Sofort-Tipps für Ihre nächste Steuererklärung	
3	Diagnose	Die private Ebene ist teuer. Stichwort: Spitzensteuersatz	
4	Therapie A	In der GmbH anlegen: 1,5 % statt 26 %	Investoren-Steuerkompass
5	Therapie B	15,825 % Steuer auf Ihre Immobilienerträge	Immobilien-SteuerRecht kompakt
6	Rezept	Therapieplan für Ruhestand und Nachfolge: Eile mit Weile	

Das Steuersystem in einer Zeile – im Vergleich zum eigenen Gesundheitssystem

Einnahmen	–	Ausgaben	=	Bemessungs-grundlage	×	Steuersatz	=	Steuer
≙ Ernährung		≙ Sport, Bewegung		≙ Kalorienbilanz		≙ Stoffwechsel		≙ Gewicht

→ Gilt für Arbeitnehmer, Vermieter, Selbstständige und die GmbH gleichermaßen.

→ Beim Körper zählen zusätzlich Schlaf, Stress und Fitnessgrad. Beim Finanzamt nicht.

→ Drei Stellschrauben: die Einnahmen, die Ausgaben und der Steuersatz. Um alle drei geht es.

> Simpel. Und genau darin liegt der Hebel.

Quelle: § 2 EStG; § 8 KStG · Stand: 10.11.2026

Jede Ausgabe bezuschusst das Finanzamt

Von 1.000 € abziehbarer Ausgabe trägt der Staat über die Steuerersparnis mit:

300 €

bei 30 % Steuersatz

z. B. GmbH: 15 % KSt + Soli + Gewerbesteuer

420 €

bei 42 % Steuersatz

Spitzensteuersatz, 2027 ab 70.600 € zvE (geplant)

470 €

bei 47 % Steuersatz

geplanter neuer Höchstsatz ab 280.000 € zvE

> Je höher Ihr Steuersatz, desto größer der Zuschuss. Und desto teurer jeder Euro Gewinn.

Quelle: § 32a EStG; Regierungsentwurf Einkommensteuerreformgesetz 2027 (BMF, 02.09.2026); ohne Soli/KiSt · Stand: 10.11.2026

Fünf Sofort-Tipps für Ihre Steuererklärung

Das holen Sie schon mit der nächsten Erklärung zurück.

1 **Krankheitskosten bündeln**
Zahnersatz, Hörgerät, Brille, Zuzahlungen: in einem Jahr ballen, damit die zumutbare Belastung überschritten wird.

2 **Pflege und Haushalt**
Pflegedienst, Hausnotruf, Haushaltshilfe: 20 % von bis zu 20.000 € = bis 4.000 € direkt von der Steuer, Handwerker bis 1.200 €.

3 **Pauschbeträge ohne Belege**
Grad der Behinderung feststellen lassen: 384 € bis 2.840 € im Jahr. Pflege eines Angehörigen: bis 1.800 €.

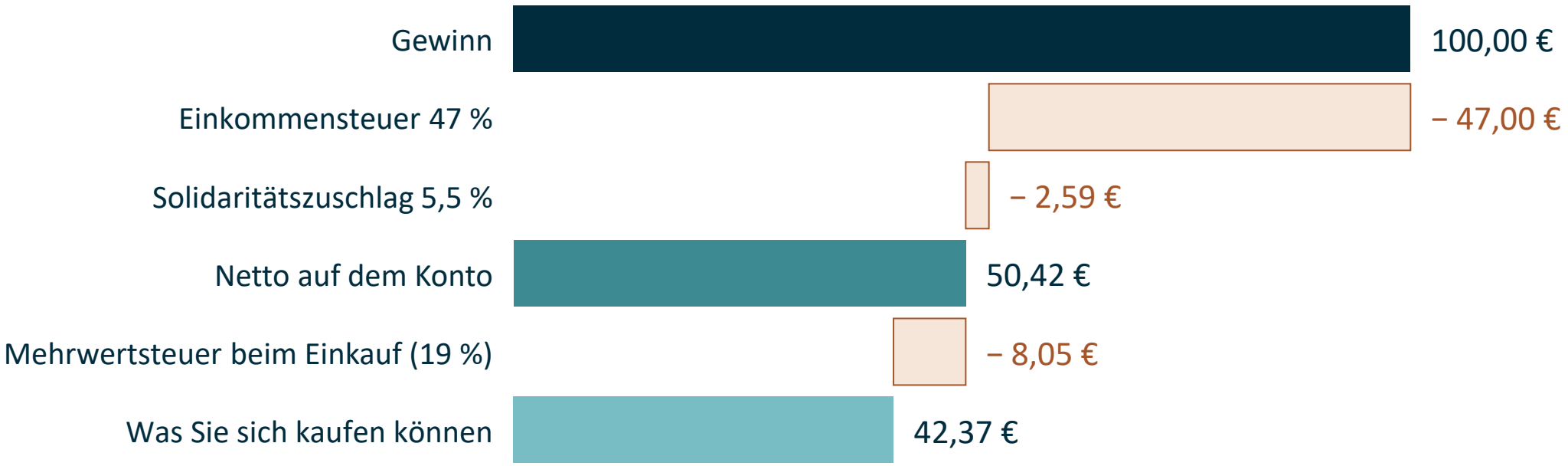
4 **Zinsen und Dividenden**
Freistellungsauftrag (1.000 / 2.000 €), NV-Bescheinigung, Günstigerprüfung: Wer unter 25 % liegt, holt Steuer zurück.

5 **Aktivrente**
Nach der Regelaltersgrenze als Arbeitnehmer weiterarbeiten: bis 2.000 € im Monat steuerfrei (seit 2026).

Quelle: §§ 32d Abs. 6, 33, 33b, 35a, 44a EStG; Aktivrentengesetz (BMF-FAQ) · Stand: 10.11.2026



Der komplette Weg von 100 € Gewinn im Spitzensteuersatz



Der Staat kassiert 57,63 € – erst beim Verdienen, dann beim Ausgeben. Der arme Staat?

Quelle: eigene Berechnung; 47 % lt. Regierungsentwurf ESt-Reformgesetz 2027 (ab 280.000 € zvE); ohne Kirchensteuer · Stand: 10.11.2026

Privat bis 49,6 % – in der GmbH rund 30 %

Private Ebene

→ Einkommensteuer bis 45 %, ab 2027 geplant 47 %

→ plus Soli 5,5 % auf die Steuer = 49,6 %

→ plus ggf. Kirchensteuer 9 % = 53,815 %

→ Gilt für Gehalt, Gewinn, Mieten

GmbH-Ebene

→ Körperschaftsteuer 15 % + Soli

→ plus Gewerbesteuer (Hebesatz 400 %: 14 %)

→ zusammen rund 30 %

→ KSt sinkt ab 2028 schrittweise auf 10 % (2032)

Warum? Unternehmensgewinne sollen Gehälter und Investitionen bezahlen.

⚠ Wer ausschüttet, zahlt 26,375 % Abgeltungsteuer obendrauf: gesamt rund 48 %. Der Vorteil wirkt im Wesentlichen, solange das Geld in der GmbH arbeitet.

Quelle: § 32a EStG, RegE ESt-Reformgesetz 2027; § 23 KStG i. d. F. Investitionssofortprogramm 2025; § 11 GewStG; § 32d EStG · Stand: 10.11.2026

Liquidität in der GmbH anlegen

1,5 % statt 26,375 % auf Aktiengewinne

Was ich im Investoren-Steuerkompass regelmäßig vertiefe: wie Sie freie Liquidität am Kapitalmarkt steuerschonend arbeiten lassen.

THERAPIE A

100.000 € Kursgewinn mit Aktien

Gleiche Aktie, gleicher Gewinn. Nur der Eigentümer ist ein anderer.

Privat

26,375 %

Steuer: 26.375 €

Bleibt zum Wiederanlegen: 73.625 €

Abgeltungsteuer + Soli

In der GmbH

rund 1,5 %

Steuer: 1.491 €

Bleibt zum Wiederanlegen: 98.509 €

95 % steuerfrei, 5 % × rund 30 %

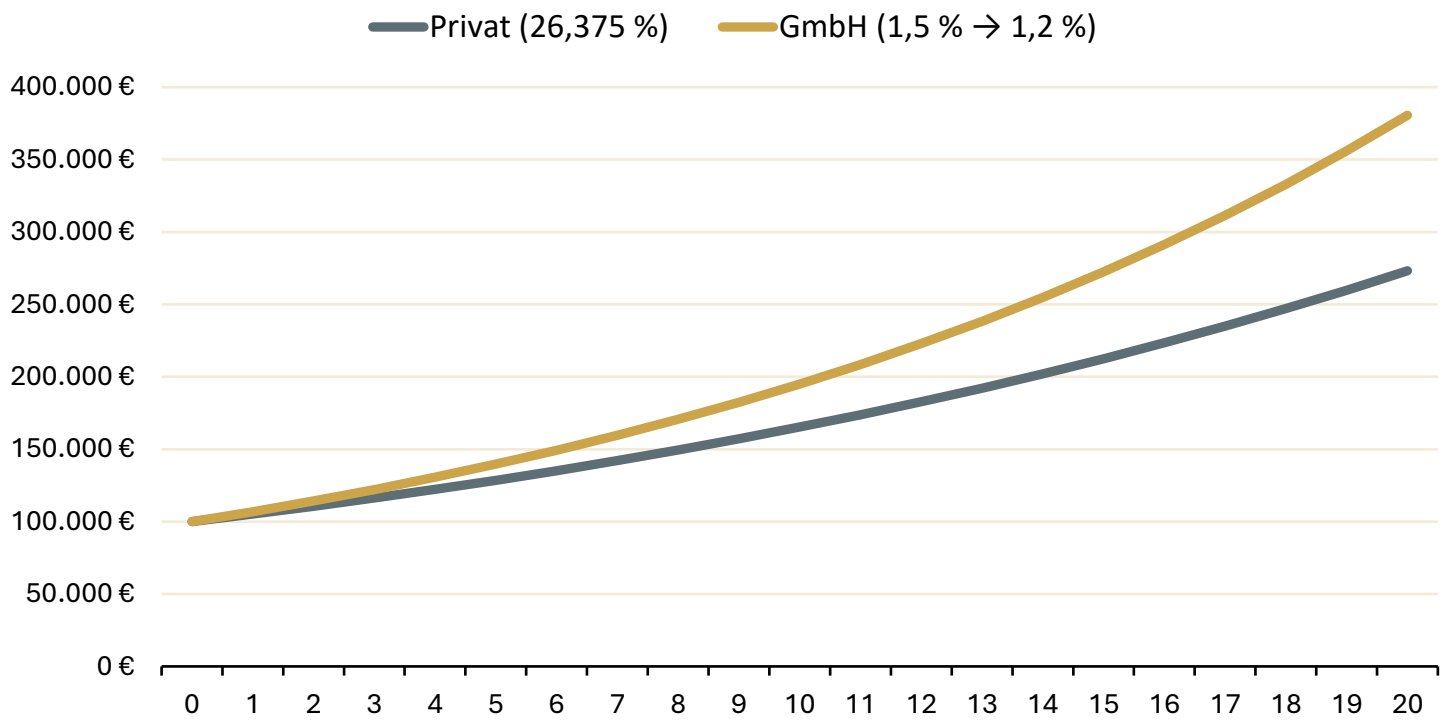
Unterschied: 24.884 € mehr Kapital, das sofort wieder für Sie arbeitet.

Quelle: § 8b Abs. 2 und 3 KStG; § 20 Abs. 2, § 32d EStG; Hebesatz 400 %, ohne Kirchensteuer · Stand: 10.11.2026

THERAPIE A

Der Zinseszins macht aus 1,5 % einen Vorsprung

100.000 € Startkapital, 7 % Rendite p. a., Gewinne jährlich realisiert und versteuert. KSt sinkt ab Jahr 2 um je 1 Punkt auf 10 %.



273.209 €

privat nach 20 Jahren

380.603 €

in der GmbH nach 20 Jahren

+ 107.394 €

Vorsprung – für Sie oder Ihre Erben

Quelle: eigene Berechnung, typisierend; KSt sinkt bis 2032 auf 10 %; Rendite ist Annahme, keine Prognose · Stand: 10.11.2026

THERAPIE A · BEISPIEL

Rentner-Ehepaar Müller: 600.000 € im Depot

20 % Rendite = 120.000 € Kapitalertrag im Jahr. Zum Leben brauchen die beiden 60.000 € (5.000 € im Monat).

Jahr 1	Privat	GmbH
Kapitalertrag	120.000 €	120.000 €
Steuer	− 31.122 €	− 1.800 €
Entnahme zum Leben	− 60.000 €	− 60.000 €
Bleibt zur Wiederanlage	28.878 €	58.200 €

In der GmbH ist die Entnahme eine steuerfreie Darlehensrückzahlung.

NACH 10 JAHREN

1.178.501 €
privat

2.088.583 €
in der GmbH (Darlehen getilgt)

+ 910.082 €
Vorsprung

Steuern in 10 Jahren: 415.015 € privat, 31.806 € in der GmbH.

Quelle: eigene Berechnung, vereinfacht; Rendite 20 % ist Annahme; Sparer-Pauschbetrag 2.000 €; § 8b KStG; ohne GmbH-Kosten · Stand: 10.11.2026

THERAPIE A

Die Spielregeln der 1,5 %

Gilt für

✓ Gewinne aus dem Verkauf von Aktien

✓ Dividenden ab 10 % Beteiligung

✓ Gewinne aus GmbH-Anteilen

Gilt nicht für

✗ Dividenden aus Streubesitz unter 10 %: voll steuerpflichtig (rund 30 %)

✗ Aktien-ETFs: nur Teilfreistellung, mit 6 % deutlich mehr als 1,5 %, aber immer noch günstig!

Beachten

→ Verluste aus Aktien wirken in der GmbH nicht

→ Gründung, Buchführung und Bilanz kosten Geld

→ Break-even: ab rund 9.000 € Erträgen pro Jahr

Bleibt die Frage: Wie kommt das Geld später wieder zu Ihnen nach Hause?

Quelle: § 8b Abs. 2–4 KStG; § 20 Abs. 1 und 5 InvStG · Stand: 10.11.2026

Die Ergänzung der Strategie: Ihre Immobilie nach 10 Jahren an die eigene GmbH verkaufen, die das Geld hat.



THERAPIE B

So läuft der Verkauf an die eigene GmbH

Sie privat

→ Besitzen eine vermietete Immobilie seit mehr als 10 Jahren

→ Verkauf ist einkommensteuerfrei (§ 23 EStG)

Der Verkauf

→ Notarvertrag zum Verkehrswert, belegt durch Gutachten

→ GmbH zahlt aus ihrer angesparten Liquidität

Ihre GmbH

→ Erhält die Immobilie und eine neue Abschreibung auf den Kaufpreis

→ Mieten künftig mit rund 15,8 % (erweiterte Kürzung)

Ergebnis: steuerfreies Geld für den Ruhestand. Ohne Ausschüttung, ohne 26,375 %.

Quelle: § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG; § 7 Abs. 4 EStG; § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG · Stand: 10.11.2026

THERAPIE B

1.000.000 € aus der GmbH holen – zwei Wege

Unternehmer, 62, GmbH mit 1 Mio. € Liquidität, Mietshaus in Bonn seit 2014 im Privatbesitz.

	Ausschüttung	Verkauf der Immobilie
Auf dem Privatkonto	1.000.000 €	1.000.000 €
Einkommensteuer + Soli	263.750 €	0 €
Grunderwerbsteuer NRW 6,5 % (zahlt GmbH)	–	65.000 €
Notar und Grundbuch (rund 1,5 %)	–	15.000 €
Steuern und Kosten zusammen	263.750 €	80.000 €

Vorteil Verkauf: rund 183.750 €. Plus neue Abschreibung in der GmbH.

Quelle: eigene Berechnung, vereinfacht; § 20 Abs. 1 Nr. 1, § 32d EStG; GrEStG NRW 6,5 %; Notarkosten geschätzt · Stand: 10.11.2026

Vier Fallstricke, die Sie kennen müssen

Preis muss fremdüblich sein

Zu hoch: verdeckte Gewinnausschüttung, das wird teuer. Zu niedrig: verdeckte Einlage, hier meist unkritisch. Deshalb: Gutachten.

10 Jahre taggenau

Es zählen die Daten der notariellen Kaufverträge. Ein Tag zu früh, und der Gewinn ist voll steuerpflichtig.

Gewerblicher Grundstückshandel

Mehr als drei Objekte in fünf Jahren verkauft? Dann droht Gewerbesteuer. Vorher prüfen.

Erweiterte Kürzung

Die 15,8 % gibt es nur, wenn die GmbH ausschließlich Grundbesitz und eigenes Kapital verwaltet. Ab 2028 sinkt die KSt von 14 % bis 2032 auf 10 % (dann rund 10,6 %).

Quelle: § 8 Abs. 3 KStG; § 23 EStG; BMF v. 26.03.2004 (gewerblicher Grundstückshandel); § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG · Stand: 10.11.2026

1
Privat ist teuer
bis 49,6 % plus Mehrwertsteuer

2
Gewinne in der GmbH
rund 30 %, ab 2028 sinkend

3
Anlegen in der GmbH
Aktiengewinne mit rund 1,5 %

4
Zurück über die Immobilie
nach 10 Jahren steuerfrei, als Rente

5
Weitergeben
alle 10 Jahre neu schenken: Kind 400.000 € frei

Ihr Rezept: Erst die Struktur, dann das Einkommen.

Lassen Sie sich die Dosierung individuell verschreiben, bevor Sie Geld bewegen.

FÜR IHRE KAPITALANLAGE

Der Investoren-Steuerkompass

Damit Ihr Depot mehr Rendite und weniger Steuer bringt.

Chefredakteur
Cornelius Tschirdewahn, Steuerberater

IHRE VORTEILE

Steuerstrategien für Ihr Depot

Aktien, ETFs, Edelmetalle, vermögensverwaltende GmbH, Holding und Stiftung verständlich erklärt.

Privat oder GmbH? Durchgerechnet

Jede Strategie mit konkreten Zahlen, so wie heute bei 1,5 % statt 26,375 %.

Aktuell eingeordnet

Neue Gesetze, Urteile und Pläne aus Berlin mit klarer Empfehlung, was Sie jetzt tun.

Vom Steuerberater, nicht vom Verkäufer

Unabhängig von Banken und Produktanbietern, mit allen Risiken und Fallstricken.

IHRE VORTEILE

Steuern sparen mit Immobilien

Abschreibung, Denkmal-AfA, Restnutzungsdauer, Sanierung und Spekulationsfrist auf den Punkt.

Gestaltungen, die funktionieren

Verkauf an die eigene GmbH, Übertragung an Kinder, Nießbrauch, Erbschaftsteuer: durchgerechnet.

Ihre Leserfragen beantwortet

Echte Fälle aus der Praxis, verallgemeinert zu Regeln, die Sie sofort nutzen können.

Live-Webinar mit Fragerunde

Das Thema des Monats live erklärt, Ihre Fragen direkt an den Steuerberater.



FÜR DIE GÄSTE DES GESUNDHEITSTAGS

Jetzt scannen und weiterlesen

Handy-Kamera auf den Code richten und dem Link folgen. Dort finden Sie beide Informationsdienste:

- Immobilien-SteuerRecht kompakt
- Der Investoren-Steuerkompass

gevestor-verlag.de · seniorentag2026

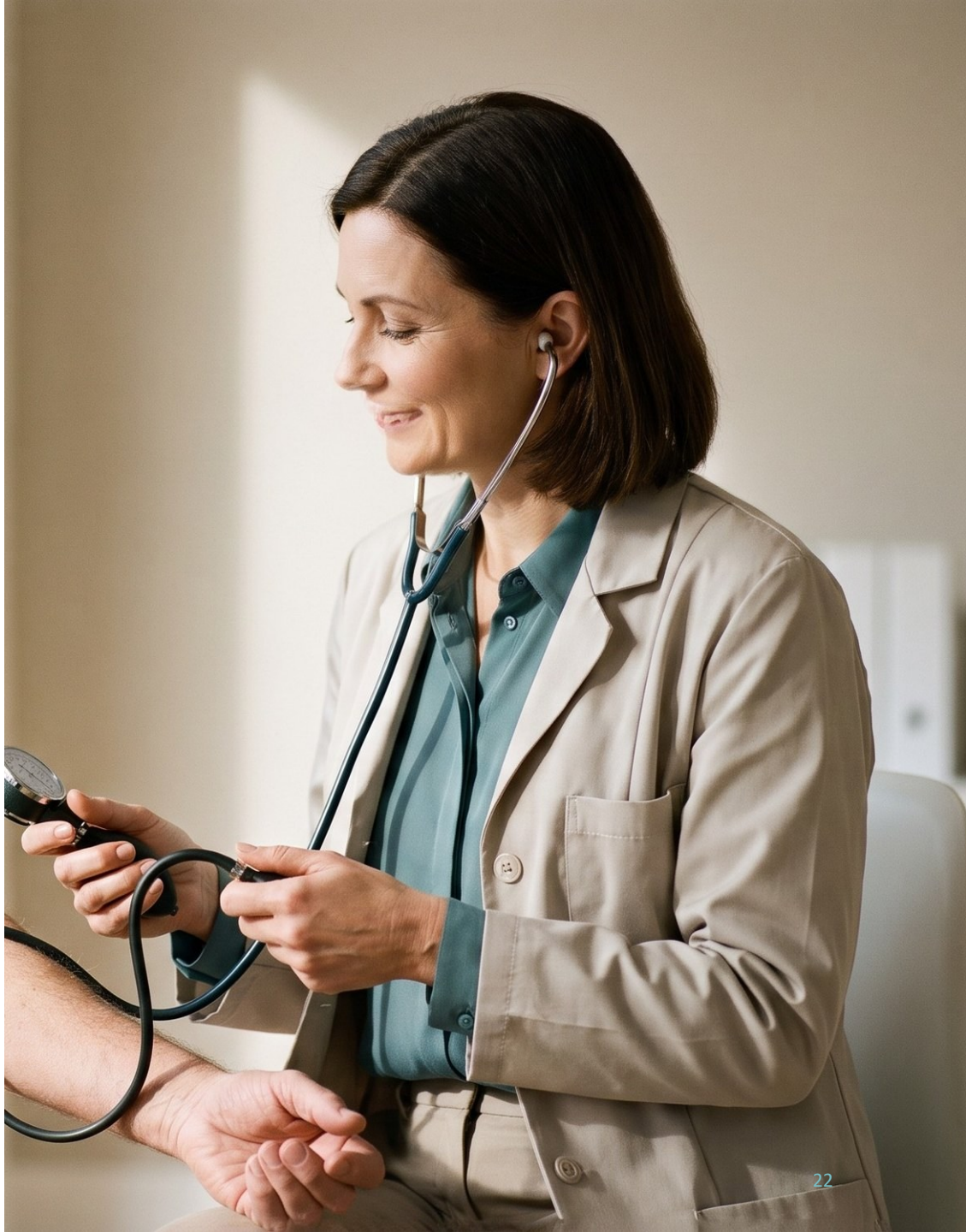
IHRE FRAGEN

Was möchten Sie wissen?

Jeden Monat neue Strategien:

Immobilien-SteuerRecht kompakt

Der Investoren-Steuerkompass





VIELEN DANK

Vermögensaufbau basiert auf einem System, das mehr ist als die Summe seiner Einzelteile.

Cornelius Tschirdewahn
Steuerberater
www.vermoegen-statt-steuern.de

VERMÖGEN STATT STEUERN
CORNELIUS TSCHIRDEWAHN · STEUERBERATER

Allgemeine Information, keine Steuerberatung im Einzelfall. Dieser Vortrag ersetzt keine individuelle steuerliche oder rechtliche Beratung. Gesetzentwürfe sind als solche gekennzeichnet. Stand: 10.11.2026.

© 2026 Tschirdewahn Steuerberatungsgesellschaft mbH

Quellen (Stand: 10.11.2026)

→ §§ 2, 20, 23, 32a, 32d EStG; §§ 8, 8b, 23 KStG; §§ 9 Nr. 1 S. 2, 11 GewStG; § 20 InvStG (gesetze-im-internet.de)

→ BMF: Entwurf eines Einkommensteuerreformgesetzes 2027 v. 02.09.2026 (42 % ab 70.600 €, 45 % ab 250.000 €, 47 % ab 280.000 € zvE); 1. Lesung Bundestag 08.10.2026 – noch nicht beschlossen

→ Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm (2025): KSt-Satz sinkt 2028–2032 jährlich um 1 Prozentpunkt auf 10 %

→ Bundestag, Abstimmung v. 08.10.2026: Antrag auf Abschaffung der Spekulationsfrist für Immobilien abgelehnt

→ BMF-Schreiben v. 26.03.2004, BStBl I 2004, 434 (gewerblicher Grundstückshandel, Drei-Objekt-Grenze)

→ Grunderwerbsteuer Nordrhein-Westfalen: 6,5 %

→ Sofort-Tipps: §§ 33, 33b Abs. 3 und 6, 35a EStG; § 32d Abs. 6 EStG (Günstigerprüfung); § 44a EStG (NV-Bescheinigung); Aktivrente: BMF-FAQ zur Aktivrente; § 16 ErbStG (Freibeträge)

→ Rechenbeispiele: eigene Berechnungen, vereinfacht (Gewerbesteuer-Hebesatz 400 %, ohne Kirchensteuer, Rendite 7 % als Annahme)

→ Bilder: Gamma (KI-generiert) und eigene Fotos