

# Nach Italien ziehen – Vermögen und Immobilien in Deutschland behalten

Wie Herr Fischer seinen Wegzug vorbereitet und eine mögliche Steuerbelastung von rund 7,2 Mio. € vermeiden könnte

Mehr Lebensqualität im Ruhestand – und gleichzeitig Ihr Vermögen langfristig erhalten

Herr Fischer hat sein Unternehmen über Jahrzehnte erfolgreich aufgebaut. In fünf Jahren möchten seine Frau und er ihren Lebensmittelpunkt nach Italien verlegen und dort den Ruhestand verbringen.

Doch ein großer Teil seines Vermögens bleibt im Unternehmen und in deutschen Immobilien gebunden. Ohne rechtzeitige Gestaltung können beim Wegzug erhebliche Steuerfolgen entstehen. Diese Fallstudie zeigt, welche Themen jetzt geklärt werden sollten.



Alter  
58 Jahre



Unternehmenswert  
ca. 25 Mio. €



Immobielieneinkünfte  
ca. 1,0 Mio. € p. a.



Wegzugssteuerrisiko  
ca. 7,2 Mio. €



## Persona & Ausgangssituation

Herr Fischer ist 58 Jahre alt und Gesellschafter-Geschäftsführer einer mittelständischen GmbH. Das Unternehmen hat einen Wert von rund 25 Mio. €. In fünf Jahren beginnt seine betriebliche Altersversorgung – zeitgleich mit dem geplanten Umzug nach Italien.

### Heute verfügt Herr Weber über:

- GmbH-Beteiligung im Wert von ca. 25 Mio. €
- umfangreichen deutschen Immobilienbesitz, überwiegend in GbRs mit seiner Frau
- ca. 1,0 Mio. € Vermietungseinkünfte p. a.
- Depotvermögen von 5,0 Mio. €

### Seine Planung:

- Ruhestand und Wegzug nach Italien in fünf Jahren
- betriebliche Altersversorgung von 5.000 € monatlich ab dem Zuzug
- Unternehmen und Immobilien bleiben zunächst in Deutschland
- Vermögen langfristig schützen und handlungsfähig bleiben



## Das Ziel von Herrn Fischer

Den Ruhestand in Italien ermöglichen, ohne durch den Wegzug unnötig Unternehmensvermögen zu belasten – und gleichzeitig Immobilien, Depot und Altersversorgung steuerlich sinnvoll strukturieren.

## Grundvoraussetzung

### Könnte diese Situation auch auf Sie zutreffen?

Viele Unternehmer planen ihren Ruhestand früh, betrachten den späteren Wegzug aber zunächst als rein private Entscheidung. Bei einer wesentlichen Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft kann bereits die Aufgabe der deutschen Steueransässigkeit erhebliche Steuerfolgen auslösen.



Begünstigte Regionen für das italienische 7%-Regime. Maßgeblich sind die gesetzlichen Voraussetzungen sowie die Wahl einer begünstigten Gemeinde.

### Die zentrale Herausforderung

#### Wegzugsbesteuerung frühzeitig vermeiden

§ 6 AStG kann beim Wegzug eine Besteuerung stiller Reserven in wesentlichen Beteiligungen auslösen - obwohl die Gesellschaftsanteile nicht verkauft wurden und keine Liquidität zufließt. Im Rechenbeispiel würde bei einem Unternehmenswert von rund 25 Mio. € eine Steuerbelastung von etwa 7,2 Mio. € entstehen.

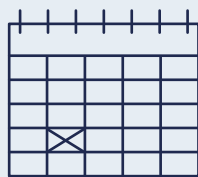
Deshalb beginnt die Planung nicht erst kurz vor dem Umzug. Ein möglicher Beratungsansatz kann eine **rechtzeitige gesellschaftsrechtliche Restrukturierung** sein, etwa über eine **geschäftsführende Holding**. Ob und wie eine solche Lösung tragfähig ist, muss individuell steuerlich und rechtlich geprüft werden.

## Die wichtigsten Voraussetzungen auf einen Blick



#### Wesentliche Beteiligung

Die GmbH-Anteile können beim Wegzug § 6 AStG auslösen.



#### Fünf Jahre Vorlauf

Restrukturierungen benötigen Zeit und müssen wirtschaftlich tragfähig sein.



#### Geschäftsleitung

Die tatsächliche Leitung und Substanz der Unternehmensstruktur sind entscheidend.



#### Gesamtvermögen

Unternehmen, Immobilien, Depot und Altersversorgung müssen gemeinsam betrachtet werden.



### Warum ist das so wichtig?

Die fünfjährige Vorlaufzeit ist ein entscheidender Vorteil: Unternehmensstruktur, Geschäftsleitung, Immobiliengesellschaften und persönlicher Wegzug können aufeinander abgestimmt werden, bevor unumkehrbare Entscheidungen getroffen werden.

# Steuerliche Entscheidungsfelder

## Wegzugssteuer, Immobilienvermögen und italienische Sonderregime im Zusammenspiel

### Berechnungsgrundlage:

|                                |                                                       |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ausgangslage:                  | ca. 25 Mio. € (Unternehmenswert)                      |
| Vermietungseinkünfte:          | ca. 1,0 Mio. € p. a.                                  |
| Depotwert:                     | 5,0 Mio. € mit unterstellten 400.000 € Erträgen p. a. |
| betriebliche Altersversorgung: | 60.000 € p. a.                                        |

| Aspekt                         | Ausgangslage                            | <br>Italien<br>(regulär) | <br>Italien<br>(7 %-Regime) | <br>Italien<br>(Flat Tax) |
|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wegzugs-<br>besteuerung        | ca. 7,2 Mio. €<br>Risiko                | unabhängig vom<br>Regime                                                                                  | unabhängig vom<br>Regime                                                                                       | unabhängig vom<br>Regime                                                                                     |
| Deutsche<br>Vermietung         | ca. 1,0 Mio. €<br>p. a.                 | deutsche Steuer<br>bleibt relevant                                                                        | zusätzlich zur<br>deutschen Steuer<br>7 % Pauschal-<br>steuer in Italien                                       | deutsche Steuer<br>und zusätzlich<br>italienische<br>Flat Tax                                                |
| IVIE auf<br>Immobilien         | 1,03 % nach<br>Fallannahme              | grundsätzlich<br>relevant                                                                                 | nach Fallannahme<br>befreit                                                                                    | nach Fallannahme<br>befreit                                                                                  |
| IVAFE auf Depot                | 0,2 %, ca. 10.000<br>€ p. a.            | grundsätzlich<br>relevant                                                                                 | nach Fallannahme<br>befreit                                                                                    | nach Fallannahme<br>befreit                                                                                  |
| Deutsche Steuer-<br>anrechnung | Einzelfallprüfung                       | nach regulären<br>Regeln prüfen                                                                           | regelmäßig nicht<br>auf Pauschale an-<br>rechenbar                                                             | regelmäßig nicht<br>auf Pauschale an-<br>rechenbar                                                           |
| Zentrale Chance                | –                                       | keine Pauschal-<br>Doppelbesteue-<br>rung                                                                 | niedriger Pau-<br>schalsatz                                                                                    | Planbarkeit hoher<br>Auslandseinkünfte                                                                       |
| Zentrales Risiko               | Liquiditäts-<br>belastung               | IVIE und IVAFE                                                                                            | Doppelbelastung<br>der Mieten                                                                                  | Pauschale kann zu<br>hoch sein                                                                               |
| <b>Handlungsansatz</b>         | <b>frühzeitig re-<br/>strukturieren</b> | <b>Gesamtbelas-<br/>tung berechnen</b>                                                                    | <b>Struktur der Im-<br/>mobilien prüfen</b>                                                                    | <b>Kosten-<br/>Nutzen-Vergleich<br/>erstellen</b>                                                            |

Die Darstellung zeigt die zentralen Wirkungsrichtungen, ersetzt jedoch keine Gesamtsteuerberechnung. Insbesondere die steuerliche Einordnung der Immobiliengesellschaften, die deutsche Besteuerung und die Voraussetzungen der italienischen Regime müssen vor dem Wegzug verbindlich geprüft werden.

**CA. 7,2 MIO. €  
MÖGLICHE WEGZUGS-  
STEUER**

**Das größte unmittelbare Risiko entsteht nicht erst in Ita-  
lien, sondern bereits durch den Wegzug aus Deutschland.  
Deshalb muss die Unternehmensstruktur vor allen weiteren  
R regimeentscheidungen geklärt werden.**

## Diese Themen sollte Herr Fischer vor dem Wegzug klären

Ein erfolgreicher Wegzug nach Italien besteht aus weit mehr als der Wahl des richtigen Steuerregimes. Diese Themen sollten vor dem Umzug frühzeitig geprüft werden.

☐

### Unternehmensbeteiligung

Wegzugssteuerrisiko belastbar berechnen und mögliche Restrukturierungen rechtzeitig prüfen.

☐

### Geschäftsleitende Holding

Wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Tragfähigkeit einer möglichen Holdingstruktur untersuchen.

☐

### Immobilien Gesellschaften

Jede GbR und deren italienische Qualifikation analysieren; mögliche Umstrukturierungen dürfen nicht isoliert erfolgen.

☐

### Steuerregime in Italien

Regelbesteuerung, 7 %-Regime und Global Flat Tax einschließlich IVIE, IVAFE und Doppelbelastung vergleichen.

☐

### Depot & Altersversorgung

Kapitalerträge, Quellensteuern und die ab Zuzug laufende betriebliche Altersversorgung einbeziehen.

☐

### Zeitplan & Dokumentation

Geschäftsleitung, Wohnsitz, Rentenbeginn und tatsächlichen Lebensmittelpunkt eindeutig planen und dokumentieren.

Meine Notizen



„Bei Unternehmern mit Immobilienvermögen gibt es keine Standardlösung. Entscheidend ist, alle Vermögensbereiche vor dem Wegzug gemeinsam zu strukturieren.“

**Dr. Oliver Mensching**

Steuerberater und Geschäftsführer ETL mensching+

# Ihr Weg nach Italien

## Schritt für Schritt zum Ruhestand in Italien

Fünf Jahre Vorbereitungszeit ermöglichen eine belastbare Gestaltung – wenn Unternehmens-, Immobilien- und Privatvermögen gemeinsam betrachtet werden.



## Gut geplant statt teuer überrascht

Der Fall von Herrn Fischer zeigt: Bei Unternehmern mit Immobilienvermögen entscheidet nicht ein einzelnes Steuerregime über die richtige Lösung. Erst eine abgestimmte Struktur für Beteiligung, Geschäftsleitung, Immobilien, Depot, Altersversorgung und Wohnsitz kann Wegzugssteuer, Vermögensabgaben und Doppelbelastungen begrenzen.



## Vom ersten Strukturgespräch bis zur laufenden Betreuung

Sie sind Unternehmer, halten wesentliche Gesellschaftsanteile oder besitzen umfangreiches Immobilienvermögen? Dann sollte ein geplanter Wegzug deutlich vor dem Ruhestand geprüft werden.

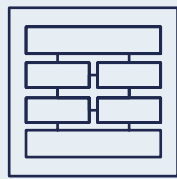
Ich begleite Sie bei der Strukturierung Ihres Unternehmens- und Privatvermögens, bei der Abstimmung mit Ihren Beratern in Deutschland und Italien sowie bei der Umsetzung des Wegzugs.

## Was Sie von der Beratung erwarten können



### Wegzugssteuer

Risiken früh erkennen und gestalten.



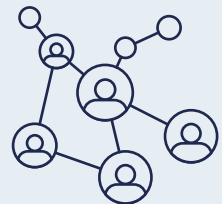
### Gesamtstruktur

Unternehmen, Immobilien und Privatvermögen verbinden.



### Regimevergleich

Regulär, 7% und Flat Tax belastbar vergleichen.



### Starkes Netzwerk

Steuerliche, rechtliche und praktische Umsetzung begleiten.

## Lassen Sie Ihre Wegzugsstrategie frühzeitig prüfen

Ob Holdingstruktur, Immobilienrestrukturierung oder Wahl des italienischen Steuerregimes: Welche Lösung tragfähig ist, hängt von Ihrer Beteiligungs-, Vermögens- und Einkommensstruktur ab.



**Jetzt Erstgespräch buchen**

(040) 368 09 69-0

info@etl-menschingplus.de

www.italien-clever-genießen.de

**Persönliches Beratungsgespräch vereinbaren**

Ich freue mich Sie persönlich kennenzulernen

**Oliver Mensching**