



72-Stunden-Objektprüfung Beispielbericht

Ankauf einer V+V Immobilien GmbH mit Hotelimmobilie in Wiesbaden

Objektprüfung im Auftrag eines Family Offices zur Beurteilung des Erwerbs einer immobilienhaltenden GmbH mit bestehender Gewerbesteuerpflicht.

Ziel der Prüfung

Die vorliegende Prüfung analysiert die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit des Erwerbs der bestehenden V+V Immobilien GmbH. Im Fokus steht die Bewertung, ob eine alternative Strukturierung durch einen Asset Deal oder eine Neugründung die Rendite des Investments verbessern würde.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Analyse der Ursachen für die bestehende Gewerbesteuerpflicht sowie der Identifikation konkreter Optimierungsmöglichkeiten. Die Prüfung erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen institutioneller Investoren und Family Offices, die eine langfristige, stabile Rendite bei überschaubarem Risikoprofil anstreben.

Durch eine ganzheitliche Betrachtung von steuerlichen, rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Aspekten wird eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Transaktion geschaffen.

01

Steueranalyse

Gewerbesteuerpflicht prüfen

02

Strukturbewertung

Optimierungspotenziale identifizieren

03

Renditevergleich

Szenarien gegenüberstellen

04

Handlungsempfehlung

Entscheidungsgrundlage schaffen

Objektdaten

Merkmal	Beschreibung
Adresse	Wilhelmstraße 72, 65183 Wiesbaden
Nutzung	Hotelimmoblie (Gebäude im Eigentum der GmbH, vollständig verpachtet)
Baujahr / Sanierung	1988 / 2017
Grundstücksfläche	1.120 m²
Nutzfläche	1.850 m²
Zimmeranzahl	42
Pächter	Hotelbetriebsgesellschaft (unabhängig von der GmbH)
Pachtvertrag	Laufzeit 15 Jahre, indexiert
Kaufpreis (Share Deal)	4.600.000 €
Jahrespachteinnahme	315.000 €
Jahresüberschuss laut Bilanz	185.000 €
Gewerbesteueraufwand	107.000 € p. a.
Käuferstruktur	Family Office mit langfristiger Halteabsicht
Zielrendite	≥ 6 % netto vor Steuern

Ausgangslage

Die zu prüfende **V+V Immobilien GmbH** hält ausschließlich das Grundstück und die Hotelimmobilie in der Wilhelmstraße 72 in Wiesbaden. Nach der Gesellschaftssatzung handelt es sich um eine vermögensverwaltende Gesellschaft, deren ausgewiesener Geschäftszweck die Vermietung und Verpachtung eigenen Grundbesitzes ist.

Trotz dieser klaren Positionierung als vermögensverwaltende Gesellschaft weist die Bilanz seit mehreren Jahren eine erhebliche **Gewerbesteuerbelastung von 107.000 € jährlich** aus. Diese Belastung reduziert die Nettorendite des Investments deutlich und wirft die Frage auf, ob die steuerliche Behandlung der Gesellschaft noch optimiert werden kann.

Die Gesellschaft verfügt über eine solide Bilanzstruktur und einen langfristigen, indexierten Pachtvertrag mit einem etablierten Hotelbetreiber. Das operative Geschäft beschränkt sich auf die Verpachtung der Immobilie – dennoch unterliegt das gesamte Einkommen der Gewerbesteuer.

107K€

**Jährliche
Steuerbelastung**

Gewerbesteueraufwand
schmälert Rendite
erheblich

42

Hotelzimmer

Vollständig verpachtet
an Betreiber

15

**Jahre
Vertragslaufzeit**

Langfristige
Planungssicherheit

Ursache der Gewerbesteuerpflicht

Im Rahmen der detaillierten steuerlichen Analyse wurden zwei zentrale gewerbesteuerliche Infektionsquellen identifiziert, die gemeinsam zur vollständigen Gewerbesteuerpflicht der Gesellschaft führen:



Möblierungsvermietung

Die GmbH vermietet die Hotelzimmer **inklusive Einrichtung und Inventar**. Dies gilt steuerlich als aktive wirtschaftliche Tätigkeit, die über die reine Grundstücksverwaltung hinausgeht.

Folge: Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG.



Mitvermietung des Aufzugsbetriebs

Der Personenaufzug wird nicht als Bestandteil der Gebäudeinfrastruktur, sondern als **gesondert betriebene technische Anlage** mit Serviceleistungen an den Pächter überlassen.

Folge: Gewerbliche Prägung im Sinne der Abgabenordnung.



Entscheidende Erkenntnis: Damit ist die Gesellschaft insgesamt **gewerblich infiziert** – sämtliche Einkünfte unterliegen der Gewerbesteuer, auch wenn die überwiegende Tätigkeit in der reinen Grundstücksverpachtung besteht.

Steuerliche Analyse

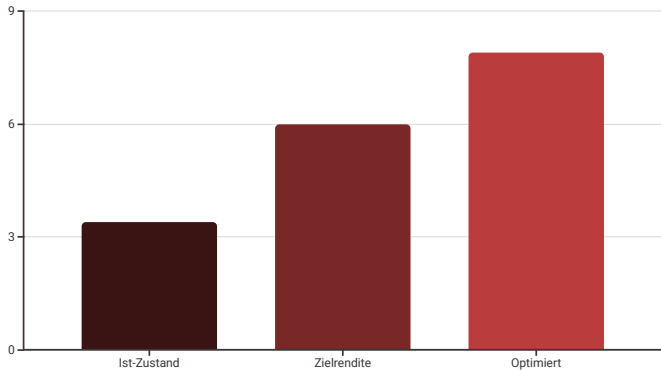
Die quantitative Auswertung der steuerlichen Situation zeigt ein erhebliches Optimierungspotenzial. Der Vergleich zwischen dem aktuellen Ist-Zustand und einem steuerlich optimierten Szenario verdeutlicht die finanzielle Dimension der Gewerbesteuerpflicht:

Kennzahl	Ist-Zustand (gewerblich)	Optimiert (vermögensverwaltend)
Jahrespacht	315.000 €	315.000 €
AfA / Zinsen / Kosten	130.000 €	130.000 €
Gewerbesteuer	107.000 €	0 €
Jahresüberschuss nach Steuern	78.000 €	185.000 €
Netto-Rendite (auf EK-Basis)	3,4 %	7,9 %

Finanzielle Auswirkung

Durch die Wiederherstellung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung kann die Steuerbelastung vollständig entfallen. Dadurch verbessert sich die jährliche Liquidität um rund **107.000 €**, was einer Renditeverbesserung von **4,5 Prozentpunkten** entspricht.

Bei einer angestrebten Mindestrendite von 6 % wird das Ziel im optimierten Szenario mit 7,9 % deutlich übertroffen, während der aktuelle Zustand mit 3,4 % weit hinter den Erwartungen zurückbleibt.



Rechtliche und strukturelle Bewertung

Die rechtliche und strukturelle Durchleuchtung der V+V Immobilien GmbH ergibt ein durchweg positives Bild. Die Gesellschaft ist solide aufgestellt und weist keine versteckten rechtlichen oder finanziellen Risiken auf.

Bilanzielle Solidität

Die GmbH verfügt über eine **Eigenkapitalquote von 42 %**, was auf eine gesunde Finanzstruktur und ausreichende Kapitalpuffer hinweist. Die Bilanzierung erfolgt nach handelsrechtlichen Vorschriften ohne erkennbare Unregelmäßigkeiten.

Rechtliche Absicherung

Es bestehen **keine offenen Rechtsstreitigkeiten** oder Grundbuchbelastungen. Alle Miet- und Pachtverhältnisse sind vertraglich gesichert und entsprechen marktüblichen Standards. Der Pachtvertrag wurde von Fachanwälten geprüft und weist keine kritischen Klauseln auf.

Gesellschafterstruktur

Die Gesellschafterstruktur ist transparent dokumentiert. Es gibt **keine verdeckten Gewinnausschüttungen** oder ungewöhnliche Transaktionen zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß.

Steuerliche Einordnung

Die Gewerbesteuerpflicht resultiert **ausschließlich aus strukturbedingten Gründen**, nicht aus operativer Tätigkeit oder fehlerhafter Buchführung. Die bisherigen Steuererklärungen wurden anerkannt, es bestehen keine Prüfungsverfahren.

Bewertung: Die Gesellschaft ist rechtlich sauber strukturiert und die identifizierte Gewerbesteuerpflicht ist steuerlich korrigierbar. Es bestehen keine grundsätzlichen rechtlichen Hindernisse für eine Transaktion oder eine nachfolgende Umstrukturierung.

Technischer Zustand



Der technische Zustand der Immobilie wurde durch unabhängige Baugutachter überprüft und bewertet. Die Ergebnisse zeigen eine gepflegte, investitionssichere Immobilie mit langfristigem Werterhaltungspotenzial.

Sanierungsstand

Im Jahr 2017 wurde eine umfassende Sanierung abgeschlossen, die alle wesentlichen Gebäudeteile umfasste. Renoviert wurden sämtliche Hotelzimmer, die Haustechnik, Brandschutzanlagen sowie das Dach. Die Arbeiten erfolgten nach aktuellen baulichen und energetischen Standards.

Energetische Bewertung

Der aktuelle Energieausweis weist einen Energieverbrauch von **142 kWh/m² pro Jahr** aus, was der **Effizienzklasse D** entspricht. Dies ist für den Gebäudetyp und das Baujahr ein akzeptabler Wert, der mittelfristig keine zusätzlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen erforderlich macht.



Wartungsverträge

Für alle technischen Anlagen bestehen aktuelle Wartungsverträge mit Fachfirmen. Die regelmäßige Instandhaltung ist dokumentiert und entspricht den gesetzlichen Anforderungen.



Investitionsbedarf

Der kurz- bis mittelfristige Investitionsbedarf liegt bei weniger als **1 % des Gebäudewertes** und umfasst lediglich routinemäßige Erhaltungsmaßnahmen.



Zertifizierungen

Alle erforderlichen Betriebsgenehmigungen, Brandschutzzertifikate und Prüfbescheinigungen liegen vor und sind auf aktuellem Stand.



Bewertung: Die Immobilie befindet sich in einem langfristig werthaltigen, gepflegten Zustand. Die durchgeführte Sanierung von 2017 sichert die Nutzbarkeit für die nächsten 15-20 Jahre ohne nennenswerte Kapitalmaßnahmen.

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse untersucht die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Hotelimmobilie im Wiesbadener Markt.

Mikrolage

Die Wilhelmstraße liegt in der **Wiesbaden-Altstadt**, einer attraktiven innerstädtischen Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Die Umgebung ist geprägt von Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt weniger als einen Kilometer.

Nachfragesituation

Wiesbaden verzeichnet eine **hohe Nachfrage nach Business- und Freizeitübernachtungen**. Als Landeshauptstadt von Hessen profitiert die Stadt von einer stabilen Wirtschaftsstruktur, Kongressveranstaltungen und touristischen Attraktionen wie den Thermalbädern.

Pachtvertrag

Der **langfristige Pachtvertrag mit einem erfahrenen Betreiber** sichert die Einnahmen über 15 Jahre ab. Die Indexierung schützt vor Inflationseffekten. Der Betreiber verfügt über ein etabliertes Portfolio und nachgewiesene operative Kompetenz.

Marktvvergleich

Die vereinbarte Vergleichspacht von circa **17 € pro m² Nutzfläche ist marktgerecht** und liegt im mittleren Segment vergleichbarer Hotelimmobilien in Wiesbaden. Es besteht kein Hinweis auf Über- oder Untervermietung.

Standortqualität

- Zentrumsnähe
- ÖPNV-Anbindung
- Parkmöglichkeiten
- Infrastruktur

Wirtschaftsstruktur

- Verwaltungssitz
- Kongressstadt
- Kurbetrieb
- Kulturangebot

Risikobewertung

- Niedriges Leerstandsrisiko
- Stabile Nachfrage
- Erfahrener Pächter
- Langfristvertrag

Bewertung: Der Standort ist stabil und risikoarm mit konstantem Cashflow. Die Kombination aus attraktiver Lage, langfristigem Pachtvertrag und etabliertem Betreiber schafft eine solide Basis für ein wertbeständiges Investment.

Optimierungsempfehlung

Strategisches Ziel

Die Wiederherstellung der **erweiterten Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG** steht im Mittelpunkt der Optimierungsstrategie. Durch gezielte strukturelle Anpassungen kann die Gesellschaft von einer gewerblich geprägten zu einer rein vermögensverwaltenden Gesellschaft transformiert werden.

Abspaltung der Möblierung

Gründung einer separaten Betriebsgesellschaft (z. B. Service-GmbH), die das gesamte bewegliche Inventar übernimmt und eigenständig an den Hotelpächter vermietet. Die V+V Immobilien GmbH beschränkt sich dadurch auf die reine Grundstücksvermietung.

Vertragliche Anpassung Aufzug

Umstellung der Aufzugsnutzung von „betriebener technischer Anlage“ auf „fest integrierter Gebäudebestandteil“. Die Wartungskosten werden künftig über die Nebenkosten abgerechnet, ohne separate Leistungsvereinbarung.

Dokumentation und Nachweis

Erstellung eines steuerlichen Gutachtens durch einen Fachberater und Einreichung der neuen Vertragsstruktur beim zuständigen Finanzamt. Nachweis der ausschließlich vermögensverwaltenden Tätigkeit.

Erwartete Effekte der Umstrukturierung

Wegfall Gewerbesteuerpflicht

Ab dem Folgejahr entfällt die Gewerbesteuerpflicht vollständig. Die Gesellschaft gilt steuerlich als vermögensverwaltend.

Liquiditätsverbesserung

Die Rückstellung von 107.000 € pro Jahr entfällt, was zu einer unmittelbaren Verbesserung der Nettoliquidität führt.

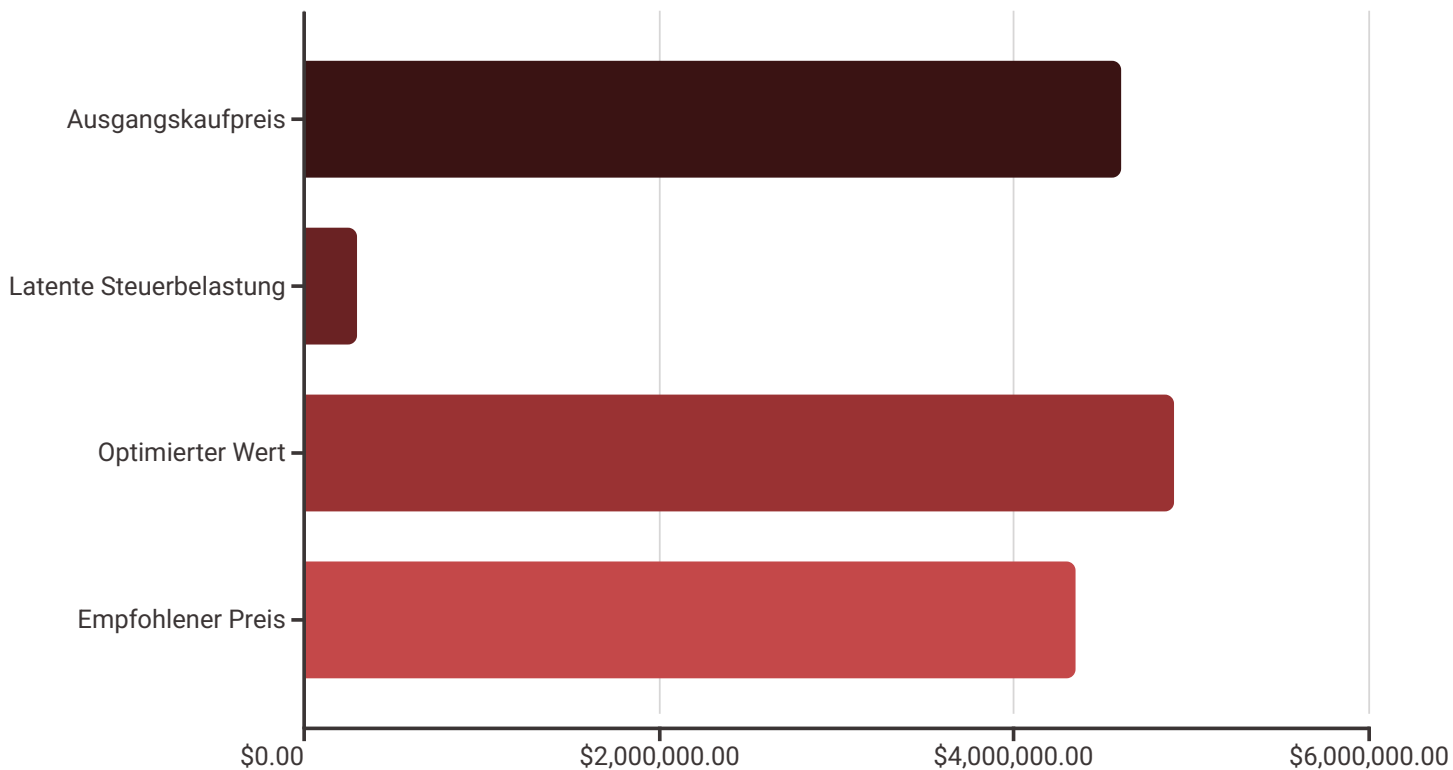
Unternehmenswerterhöhung

Der Unternehmenswert steigt um circa **1,1 Millionen Euro** (Faktor 10 der Steuerentlastung), was die Position für zukünftige Refinanzierungen stärkt.

📌 **Strategische Empfehlung:** Die bestehende GmbH soll **nicht verworfen, sondern steuerlich bereinigt und fortgeführt** werden. Ein Share Deal mit anschließender Optimierung ist wirtschaftlich deutlich vorteilhafter als ein Asset Deal oder eine Neugründung.

Kaufpreis- und Verhandlungsempfehlung

Auf Basis der durchgeführten Analyse ergibt sich eine differenzierte Betrachtung des Kaufpreises unter Berücksichtigung der identifizierten steuerlichen Belastungen und Optimierungspotenziale.



1

Ausgangskaufpreis (Share Deal)

Der vom Verkäufer geforderte Kaufpreis für die GmbH-Anteile beträgt **4,6 Millionen Euro**. Dieser Preis basiert auf einer Bewertung ohne Berücksichtigung der steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten.

2

Berücksichtigung latenter Steuern

Die bestehende Gewerbesteuerpflicht führt zu einer latenten Steuerbelastung, die wertmindernd zu berücksichtigen ist. Dieser Abschlag beläuft sich auf circa **300.000 Euro**.

3

Bereinigter Unternehmenswert nach Optimierung

Nach erfolgreicher Umstrukturierung und Wegfall der Gewerbesteuerpflicht erhöht sich der Unternehmenswert auf **4,9 Millionen Euro**, basierend auf der verbesserten Renditeerwartung.

4

Empfohlener Erwerbspreis

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wird ein Erwerbspreis zwischen **4,3 und 4,4 Millionen Euro** empfohlen, abhängig vom Bilanzstichtag und bestehenden Rückstellungen.

Gesamturteil

Die umfassende 72-Stunden-Prüfung der V+V Immobilien GmbH führt zu einem positiven Gesamturteil mit klarer Handlungsempfehlung für den Erwerb.

Kernerkenntnisse

Die V+V Immobilien GmbH ist **grundsätzlich förderfähig für eine steuerfreie**

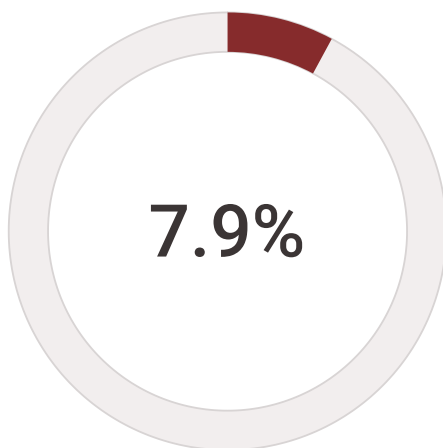
Vermögensverwaltung. Die derzeitige Gewerbesteuerpflicht stellt kein strukturelles oder operatives Risiko dar, sondern ist ausschließlich die Folge einer suboptimalen Vertragsgestaltung, die ohne Weiteres korrigiert werden kann.

Die Immobilie selbst befindet sich in einem hervorragenden Zustand, der Standort ist attraktiv und die Pachteinahmen sind durch einen langfristigen Vertrag mit einem etablierten Hotelbetreiber abgesichert. Die bilanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind einwandfrei.

Finanzielle Perspektive

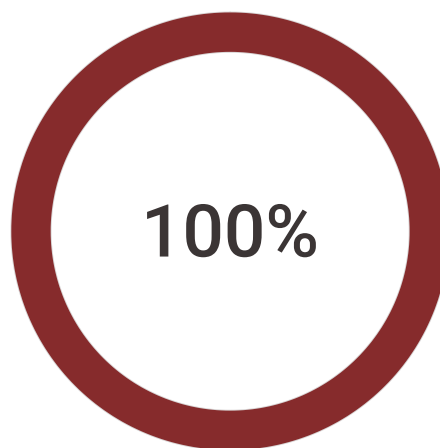
Nach erfolgter Umstrukturierung ergibt sich eine **Renditeverbesserung von 3,4 % auf 7,9 %**, was einer Steigerung um 4,5 Prozentpunkte entspricht. Diese Verbesserung übertrifft die angestrebte Zielrendite von mindestens 6 % deutlich und macht das Investment aus finanzieller Sicht hochattraktiv.

Die jährliche Liquiditätsverbesserung von 107.000 € durch den Wegfall der Gewerbesteuer wirkt sich unmittelbar positiv auf den Cashflow aus und erhöht die Planungssicherheit für das Family Office erheblich.



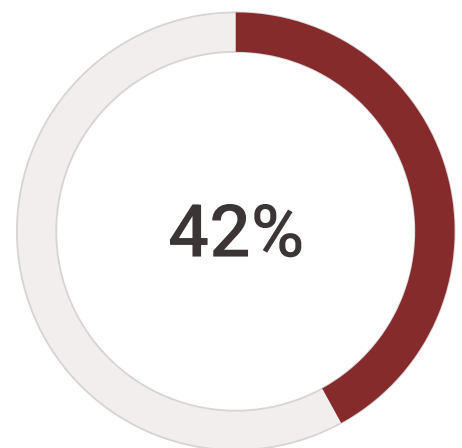
Optimierte Rendite

Nach steuerlicher
Umstrukturierung



Gewerbesteuerersparnis

Vollständiger Wegfall der
Belastung



Eigenkapitalquote

Solide Bilanzstruktur

Investitionseignung

Hervorragend geeignet für langfristig orientierte Investoren, die Wert auf stabile Cashflows und Wertsteigerungspotenzial legen.

Risikoprofil

Niedrig bis moderat – durch langfristigen Pachtvertrag, solide Immobilie und etablierten Betreiber minimiertes Ausfallrisiko.

Umsetzbarkeit

Die empfohlenen Optimierungsmaßnahmen sind rechtlich und steuerlich unkompliziert innerhalb von 6-9 Monaten umsetzbar.

Ersteller



Consultio Beratung GmbH

Grünberger Straße 143
35394 Gießen

www.consultio-beratung.de

Verantwortlicher Berater:

Francisco Fernandez Jimenez

Datum der Prüfung:

08.10.2025



Prüfungsumfang

Vollumfängliche 72-Stunden-Objektprüfung mit steuerlicher, rechtlicher und technischer Due Diligence



Vertraulichkeit

Alle Daten und Analysen unterliegen strengster Vertraulichkeit und dienen ausschließlich dem beauftragenden Family Office



Beratungsmandat

Diese Prüfung erfolgte im Rahmen eines Beratungsmandats zur Investitionsvorbereitung ohne Haftungsübernahme für zukünftige Entwicklungen

Hinweis zur Dokumentstruktur

Dieser Bericht dient als **Beispieldokument** zur Demonstration einer vollständigen 72-Stunden-Objektprüfung für GmbH-Akquisitionen mit steuerlicher Optimierung. Die Struktur wurde speziell für die Präsentation in Gamma.app entwickelt und nutzt moderne Visualisierungstechniken.



Kernbotschaft: Eine systematische 72-Stunden-Objektprüfung deckt nicht nur Risiken auf, sondern identifiziert konkrete Optimierungspotenziale. Im vorliegenden Fall führt die steuerliche Umstrukturierung zu einer **Renditesteigerung von 4,5 Prozentpunkten** – ein entscheidender Wettbewerbsvorteil für professionelle Investoren.

Diese Vorlage demonstriert die Leistungsfähigkeit einer professionellen Immobilienprüfung und kann als Muster für zukünftige Analysen dienen. Die Kombination aus fundierter Fachexpertise und klarer visueller Kommunikation schafft Vertrauen bei Investoren und Family-Office-Entscheidern.