



❁ STIFTERBRIEF 23.2017

UnternehmerKompositionen
Rechtsberatungsgesellschaft und
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Immobilienbezogene Familienstiftungen und die Gewerbesteuer – Diese beiden Fallstricke sollten beachtet werden
Von Christian Jaenecke

Niederlöricker Straße 48
40667 Meerbusch
Tel: +49 (0) 2132 915 74 90
Mobil: 0170 924 38 54

Kapitalgesellschaften, wie die GmbH oder AG, unterliegen in Deutschland aufgrund ihrer Rechtsform automatisch der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Zusammen führen beide Steuerarten zu einem Ertragsteuersatz von ca. 30 %, der je nach Höhe des Gewerbesteuer-Hebesatzes der Gemeinde variiert. Auf die inhaltliche Betätigung der Gesellschaft kommt es nicht an.

Entgegen einer weit verbreiteten Meinung unterliegen Familienstiftungen nicht kraft ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer. Wie bei natürlichen Personen kommt es auch bei Familienstiftungen darauf an, ob sie die Voraussetzungen eines Gewerbebetriebs im Sinne des Einkommensteuergesetzes erfüllt. Dies ist der Fall, wenn die Stiftung entweder selbst ein gewerbliches Unternehmen, also zum Beispiel einen Produktionsbetrieb, betreibt oder an einer gewerblichen Personengesellschaft beteiligt ist.

Vermietet die Stiftung Immobilien oder beteiligt sie sich an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft, die ihrerseits Immobilien vermietet, liegen die Voraussetzungen eines Gewerbebetriebs nicht vor. Hierin besteht eine steuerliche Attraktivität der Familienstiftung, die im Gegensatz zu Kapitalgesellschaften einen Steuersatz von 15 % statt 30 % auf die laufenden Mieteinkünfte zahlt und Grundstücke nach Ablauf einer Mindesthaltungsdauer von zehn Jahren steuerfrei verkaufen kann.

Es gibt jedoch zwei Konstellationen, in denen Familienstiftungen meist ungewollt in der Gewerbesteuerpflicht landen: die Betriebsaufspaltung und den gewerblichen Grundstückshandel.

Eine Betriebsaufspaltung unter Beteiligung einer Familienstiftung liegt zum Beispiel vor, wenn die Familienstiftung Eigentümerin eines Bürogebäudes ist und dieses an eine GmbH vermietet, an der sie mehrheitlich beteiligt ist. Aus steuerlicher Sicht gehören GmbH und Bürogebäude zu einem einheitlichen Gewerbebetrieb, den die Familienstiftung betreibt und mit dem sie nun der Gewerbesteuer unterliegt.

Hinzu kommt die Problematik, dass regelmäßig auch die Voraussetzungen einer umsatzsteuerlichen Organschaft erfüllt werden. Diese hat zur Folge, dass umsatzsteuerlich gesehen nur noch die Stiftung als Unternehmerin tätig ist und die GmbH zu einem unselbstständigen Teil dieses Unternehmens wird. Folglich hat die Familienstiftung die Umsatzsteuer für sämtliche Umsätze (ihre eigenen und die der GmbH) anzumelden und zu bezahlen. Dies ist vor allem dann ein Risiko, wenn die GmbH einen Liquiditätsengpass erleidet und der Stiftung keine liquiden Mittel zur Zahlung der Umsatzsteuer überweisen

STIFTERBRIEF 23.2017

kann. Um die Begründung einer Betriebsaufspaltung (und der umsatzsteuerlichen Organschaft) zu verhindern ist bei der Planung der Rechtsbeziehungen zwischen Stiftung und stiftungsbezogener Unternehmen also darauf zu achten, den Immobilienbestand an fremde Dritte und nicht an stiftungsverbundene Unternehmen zu vermieten.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken durch die Familienstiftung ist darauf zu achten, dass der Verkauf von mehr als drei Objekten innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren zu einem gewerblichen Grundstückshandel führt. Der erzielte Verkaufsgewinn bleibt in diesem Fall nicht körperschaftsteuerfrei, sondern unterliegt der laufenden Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer (ca. 30 %). Um die Steuerfreiheit nicht zu gefährden sollte deshalb darauf geachtet werden, dass bei jedem Grundstück eine Haltedauer von zehn Jahren zwischen Anschaffung und Verkauf eingehalten wird. Es handelt sich dann um kein *Zählobjekt* für die vorstehende *Drei-Objekt-Grenze* und der Verkauf erfolgt körperschaftsteuerfrei.

Werden beide Fallstricke beachtet unterliegen die laufenden Mieteinnahmen nur einem Körperschaftsteuersatz von 15 %, während der Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken steuerfrei bleibt. Der steuerbedingte Liquiditätsvorteil kann dazu genutzt werden, den Immobilienbestand im Schutze der Stiftungsstruktur kontinuierlich zu modernisieren und auszubauen.



Der Betriebswirt Christian Jaenecke ist im Team der UnternehmerKompositionen ausschließlich auf die Steuergestaltungsberatung im Zusammenhang mit der Errichtung und der laufenden Besteuerung von Stiftungen spezialisiert. Neben umfangreichen Analysen erstellt er mittel- und langfristige Steuerplanungsrechnungen. Christian Jaenecke hat an der Universität Duisburg-Essen sein Studium der Betriebswirtschaftslehre abgeschlossen.