



❁ STIFTERBRIEF 03-1.2018

UnternehmerKompositionen  
Rechtsberatungsgesellschaft und  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

**Verkauf von Vermögen an eine Familienstiftung – Das sollte beachtet werden**  
**Teil 1 von 2**  
**Von Christian Jaenecke**

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

*Wer eine Familienstiftung errichten möchte, hat in der Stiftungssatzung unter anderem festzulegen, welche Teile des privaten und/ oder betrieblichen Vermögens an die Stiftung übertragen werden sollen. Möchten der Stifter oder Mitglieder der Stifterfamilie anschließend weitere Vermögenswerte an die Stiftung übertragen, stellt sich aufgrund der steuerlichen Rahmenbedingungen die Frage, ob eine unentgeltliche Übertragung oder ein Verkauf den günstigeren Übertragungsweg darstellt. Der Beitrag dieser Woche geht der Frage nach, aus welchen steuerlichen Erwägungen heraus ein Verkauf von Grundstücken gegenüber einer unentgeltlichen Übertragung vorzugswürdig sein kann.*

Hat sich der Stifter in der Satzung nicht zur Übertragung eines Vermögenswerts verpflichtet, kann das sogenannte Steuerklassenprivileg für Familienstiftungen nicht angewendet werden. Stattdessen wird die unentgeltliche Übertragung zwingend auf Basis der ungünstigsten Steuerklasse III nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) besteuert. Bei Werten oberhalb von EUR 6 Mio. beträgt der Steuersatz 50% auf den Verkehrswert des Vermögens. Als Freibetrag abzugsfähig sind lediglich EUR 20.000. Wird das Vermögen stattdessen an die Stiftung verkauft, kann der erzielte Gewinn maximal mit einem Einkommensteuersatz von 45% belastet werden. Versteuert werden also die stillen Reserven (Verkehrswert abzüglich des Buchwerts oder der Anschaffungskosten) und nicht der ungeminderte Verkehrswert.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf inländischer Grundstücke stellt sich bei einem Verkauf stets die Frage nach den Möglichkeiten einer Steuerminimierung, da eine alternativ mögliche unentgeltliche Übertragung von der Grunderwerbsteuer freigestellt würde. Bei größeren Vermögen kann sich zunächst eine Übertragung durch den Stifter an eine vermögensverwaltende Personengesellschaft anbieten. Nach Ablauf einer Sperrfrist von fünf Jahren können dann bis zu 94,9% der Anteile an die Stiftung verkauft werden, ohne dabei eine Grunderwerbsteuerzahlung in Kauf nehmen zu müssen.

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, die Grunderwerbsteuer in Kauf zu nehmen und die Rechtsstruktur des Stiftungsvermögens möglichst einfach auszugestalten. Ein Verkauf von vermieteten Grundstücken aus dem Privatvermögen des Stifters ist nach einer zehn Jahre langen Mindesthaltedauer zwischen Anschaffung und Verkauf einkommensteuerfrei möglich. In diesem Fall können die Übertragungen auch nicht zu einem gewerblichen Grundstückshandel und der einhergehenden Steuerpflicht sämtlicher Veräußerungsgewinne führen.

Als verbleibende Steuer ist die Grunderwerbsteuer zu beachten, deren Belastungswirkung gegenüber anderen Steuerarten vergleichsweise moderat ausfällt: Selbst der höchste Steuersatz von 6,5% (unter anderem in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein) liegt

STIFTERBRIEF 03-1.2018

unterhalb des geringst möglichen Schenkungsteuersatzes bei einer alternativ möglichen unentgeltlichen Übertragung. Hinzu kommt, dass die Grunderwerbsteuer (insoweit sie auf das Gebäude entfällt) als Anschaffungsnebenkosten erfasst wird und damit zu einem höheren Volumen der Gebäudeabschreibungen führt.



*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.*