



Vermietung ausländischer Immobilien durch eine deutsche Familienstiftung Von Christian Jaenecke

Aufgrund ihrer realen Wertbeständigkeit und der anhaltenden Niedrigzinsphase an den Finanzmärkten stellen Immobilien einen wichtigen Eckpfeiler einer langfristigen und ausgewogenen Anlagestrategie für Familienstiftungen dar.

Unter steuerlichen Gesichtspunkten ist die Vermietung von Immobilien unter anderem deshalb attraktiv, weil die Mieteinkünfte von Familienstiftungen nur der Körperschaftsteuer (15%) und nicht der Gewerbesteuer unterliegen, die meisten der für natürliche Personen geltenden Begünstigungen, wie erhöhte Abschreibungen für Baudenkmäler, ebenfalls für Stiftungen gelten und nach Ablauf einer Spekulationsfrist von zehn Jahren im Anschluss an die Anschaffung ein steuerfreier Verkauf einzelner Objekte möglich ist.

Die hohen Immobilienpreise in deutschen Großstädten und eine Diversifikation des Portfolios über die Landesgrenzen hinaus sind zwei Gründe, aus denen sich für Familienstiftungen Investitionen in ausländische Vermietungsobjekte anbieten können.

Familienstiftungen mit Geschäftsleitung (*Verwaltungssitz*) und Sitz laut Stiftungssatzung im Inland haben in Deutschland ihr weltweit erzielt Einkommen zu versteuern. Da jedoch auch im Belegenheitsstaat des ausländischen Vermietungsobjekts von einer Besteuerung der Mieteinkünfte auszugehen ist und somit eine Doppelbesteuerung derselben Einkünfte drohen würde, bestehen zwischen Deutschland und den meisten anderen Staaten sogenannte Doppelbesteuerungsabkommen (DBA). Nach der Sprache der DBA ist eine Familienstiftung, deren Geschäftsleitung und Sitz im Inland liegen, in Deutschland ansässig. Als Ansässigkeitsstaat ist Deutschland dafür zuständig, eine etwaige doppelte Besteuerung ausländischer Vermietungseinkünfte zu verhindern. Gleiches gilt für die Einkünfte aus dem Verkauf von Mietwohngrundstücken.

Zur Besteuerung der laufenden Vermietungseinkünfte und Veräußerungsgewinne ist der Belegenheitsstaat der Grundstücke berechtigt.

In den meisten Fällen wendet Deutschland die *Freistellungsmethode* an, um eine Doppelbesteuerung der Familienstiftung zu verhindern. Hierbei werden die im Ausland erzielten Einkünfte von der steuerlichen Bemessungsgrundlage in Deutschland abgezogen. Bei positiven Einkünften richtet sich die Steuerbelastung nach dem ausländischen Steuerniveau.

In einigen Fällen wird jedoch die *Anrechnungsmethode* angewendet, wie zum Beispiel nach den DBA mit Spanien oder der Schweiz. Bei der Anrechnungsmethode werden die ausländischen Einkünfte *regulär* mit der deutschen Körperschaftsteuer belastet. Anschließend wird die ausländische Steuer auf die deutsche Steuer angerechnet. In dieser Konstellation entspricht die Steuerbelastung der Einkünfte also dem deutschen Steuerniveau.

Damit die deutsche Finanzverwaltung eine Freistellung bzw. Anrechnung gewährt, muss der Stiftungsvorstand zum Beispiel anhand eines ausländischen Steuerbescheids nachweisen, dass die Einkünfte der Familienstiftung im Ausland auch tatsächlich besteuert wurden.



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.