



UnternehmerKompositionen

Rechtsberatungsgesellschaft und
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Am Meerkamp 26
40667 Meerbusch

Tel: +49 (0) 2132 915 74 90
Mobil: 0170 924 38 54

So nutzen Sie die laufende Besteuerung einer immobilienbezogenen Familienstiftung für Ihren Vermögensaufbau Von Christian Jaenecke

Nachdem wir in den letzten beiden Beiträgen mit Ihnen und Ihrem Immobilienbestand den Weg in die Familienstiftung erfolgreich bewältigt haben, beschäftigen wir uns in dieser Woche mit der laufenden Immobilienbesteuerung auf Stiftungsebene.

Die laufende Besteuerung Ihrer Renditelienschaften auf Stiftungsebene bzw. in den stiftungsverbundenen Gesellschaften empfehlen wir stets im Vorfeld der Stiftungsgründung in die strategische Planung Ihrer künftigen Vermögensstruktur einzubeziehen. In der Regel bietet sich für jedes Objekt oder zumindest für einzelne Teilbereiche Ihres Portfolios eine eigene Strategie an, bei deren Festlegung Sie sich unter anderem an den folgenden Fragen orientieren können:

Möchten Sie Grundstücke langfristig zur Erzielung laufender Mieterträge in Ihrem Bestand halten und ggf. mittelfristig verkaufen?

Dann bietet Ihnen die Familienstiftung als Grundstückseigentümerin den Vorteil, dass sie auf ihre Mieteinnahmen lediglich 15% Körperschaftsteuer zahlt und nicht der Gewerbesteuer unterliegt. Der Stiftung stehen damit von EUR 1.000.000 Mieteinnahmen aus ihrem Portfolio nach Steuern EUR 850.000 zur Verfügung. Gegenüber der finanzierenden Bank können Sie mit den Argumenten punkten, dass die Familienstiftung durch die Besteuerung mit lediglich 15% über mehr Liquidität zur Tilgung von Darlehen verfügt als Privatpersonen mit einer Steuerbelastung von bis zu 45%. Gleichzeitig kann die Stiftung nicht sterben, sodass die Bank das Risiko eines Forderungsausfalls in Folge eines Erbfalls und einer anschließenden Ausschlagung des Erbes ausschließt.

Auch steuerliche Begünstigungen, wie die hohen Abschreibungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie bei Baudenkmälern können von Stiftungen in Anspruch genommen werden. Neben dem Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten steht der Stiftung außerdem ein jährlicher Freibetrag in Höhe von EUR 5.000 zu.

Bei der Vermietung zu Wohnzwecken empfehlen wir zu beachten, dass die von der Vermietung durch natürliche Personen bekannte „66%-Grenze“ nach Meinung der Finanzverwaltung nicht auf juristische Personen anwendbar sein soll. Im speziellen Fall der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken können natürliche Personen die vollen Werbungskosten steuermindernd gelten machen, wenn die vereinbarte Miete (Kaltmiete + Umlagen) zumindest 66% der ortsüblichen Marktmiete entspricht. Stiftungen droht damit bei Festlegung der Miete unterhalb des Marktniveaus vor Ort ein anteiliger Verlust der abzugsfähigen Werbungskosten. Als weitere Konsequenz kommt hinzu, dass die verbilligte oder gar kostenlose Überlassung einer Wohnung an einen Begünstigten laut Stiftungssatzung zu einem einkommensteuerpflichtigen Sachbezug des Begünstigten führt.

Neben der günstigen laufenden Besteuerung kommt Ihnen beim Vermögensaufbau auf Stiftungsebene der steuerliche Vorteil zu Gute, dass Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken durch die Stiftung nach einer Haltedauer von zehn Jahren steuerfrei bleiben.

Möchten Sie Renditeobjekte, wie Hochhäuser oder Einkaufszentren, kurz- bis mittelfristig gewinnbringend verkaufen?

Bei dieser Zielsetzung bietet sich die Vorausplanung eines Share Deals an, indem die Familienstiftung zunächst eine vermögensverwaltende GmbH gründet. Bei größeren Objekten hat sich in unserer Projekterfahrung eine eigene GmbH pro Immobilie bewährt. Anschließend erwirbt die stiftungsverbundene GmbH das Grundstück. Setzen Sie diese Struktur um, vermeiden Sie sämtliche Haltefristen und die Familienstiftung kann die Beteiligung kurzfristig begünstigt verkaufen. Auf den Gewinn fallen lediglich 0,75% Körperschaftsteuer. In den Verhandlungen mit dem Käufer können Sie nun mit dem Angebot punkten, entweder 94,9% (bei Inkrafttreten der Grunderwerbsteuerreform: 89,9%) der Anteile grunderwerbsteuerfrei oder aber die vollen 100% der Anteile zu verkaufen. Auf diese Weise optimieren Sie den Verkauf von Großobjekten steuerlich und können den Veräußerungserlös nahezu vollständig in den Ausbau des Stiftungsvermögens reinvestieren.

Betreiben Sie als Bauträger aktiv Handel mit Grundstücken?

Dann bietet Ihnen die Rechtsform zumindest einer operativen GmbH den Vorteil, dass die operativen Risiken des Geschäfts auf GmbH-Ebene verbleiben, während die Anteile auf Ebene der Stiftung geschützt sind. Gewinnausschüttungen der Bauträger-GmbH an die Stiftung (bei einer Beteiligungshöhe von mindestens 10%) werden lediglich mit 0,75% besteuert. Gewinne aus dem Verkauf der Beteiligung werden unabhängig von der Beteiligungshöhe nur mit 0,75% besteuert. Auf diese Weise können Sie die ausschüttungsfähigen Gewinne nahezu steuerfrei von den operativen Risiken auf Unternehmensebene trennen und auf Stiftungsebene absichern.

Welche laufenden steuerlichen Vorteile bietet die Familienstiftung gegenüber einer vermögensverwaltenden GmbH?

Bei der laufenden Besteuerung von Immobilien bietet die Familienstiftung zunächst den Vorteil, dass sie ihre Mieteinnahmen planungssicher mit 15% Körperschaftsteuer versteuert und die Gewerbesteuer sicher ausschließt. Dagegen unterliegt eine vermögensverwaltende GmbH kraft ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer, sodass sie ihre Mieteinnahmen grundsätzlich mit 30% versteuert (Körperschaftsteuer plus Gewerbesteuer). Als Ausweg sieht das Gewerbesteuergesetz für Gewerbebetriebe, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten, eine Befreiung der Mieteinnahmen von der Gewerbesteuer vor („erweiterte Grundstückskürzung“ nach § 9 Nummer 1 Satz 2 GewStG). Diese erweiterte Grundstückskürzung unterliegt jedoch zahlreichen Restriktionen: sobald eine Betriebsvorrichtung (zum Beispiel ein Lastenaufzug, eine Hebebühne oder Laderampe) mitvermietet wird, streicht das Finanzamt die Begünstigung. Gerade bei Gewerbeimmobilien, wie Fabriken oder Lagerhallen, scheidet die erweiterte Grundstückskürzung regelmäßig aus. Bei Mietwohngrundstücken führt im Regelfall die Mitvermietung einer Einbauküche zur Streichung der erweiterten Grundstückskürzung.

Zweiter Vorteil der Familienstiftung: Sie kann Grundstücke aus ihrem Bestand nach einer Haltedauer von zehn Jahren steuerfrei verkaufen, während die vermögensverwaltende GmbH lediglich nach einer Haltedauer von sechs Jahren eine Rücklage bilden und den Gewinn auf meist 33 Jahre verteilt besteuern kann. Dies setzt jedoch eine begünstigte Reinvestition der GmbH in ein neues Grundstück voraus. Außerdem ist zu beachten, dass der Verkauf des letzten Grundstücks aus dem Bestand einer vermögensverwaltenden GmbH zum Ausschluss der erweiterten Grundstückskürzung führt.

Wann bietet sich eine vermögensverwaltende GmbH als Tochtergesellschaft einer Familienstiftung an?

Die vermögensverwaltende GmbH bietet sich zum einen als „Objekt-Gesellschaft“ an, um Großobjekte in Form eines Share Deals steuerbegünstigt zu verkaufen. Zum anderen hat sich die vermögensverwaltende GmbH bei großen Beständen an Mietwohngrundstücken bewährt, die langfristig gehalten werden sollen und deren Erwerb weitgehend fremdfinanziert wird. Gelingt außerdem die erweiterte Grundstücks Kürzung, kombinieren Sie die Vorteile der Familienstiftung ideal mit denen der GmbH: die GmbH umschließt die Finanzierungsrisiken und tritt gegenüber Mitarbeitern, Mietern und Banken unmittelbar als Geschäftspartnerin auf, während die Familienstiftung selbst nicht am Markt in Erscheinung tritt, die Anteile der GmbH schützt und sämtliche Mieterträge in der Struktur lediglich mit 15% Körperschaftsteuer belastet werden. Ein weiteres Plus: die Beteiligung an einer GmbH mit einem Bestand von über 300 Wohnungen (R E 13b.17 Absatz 3 Satz 2 ErbStR 2019) kann nach aktueller Auffassung der Finanzverwaltung als sogenanntes Wohnungsunternehmen (§ 13b Absatz 4 Nummer 1 Satz 2 Buchstabe d) ErbStG) von der Erbersatzsteuer freigestellt werden, denen das Vermögen einer Familienstiftung im Turnus von 30 Jahren unterliegt.



Unser Steuerberater und Betriebswirt Christian Jaenecke verfügt über eine umfangreiche Erfahrung in der Steuergestaltungsberatung im Zusammenhang mit der Errichtung und laufenden Besteuerung von Stiftungen sowie stiftungsverbundenen Unternehmen. Neben umfassenden Umsetzungskonzepten erstellt er kurz- bis mittelfristige Steuerplanungsrechnungen. Das Studium der Betriebswirtschaftslehre hat er an der Universität Duisburg-Essen absolviert.

Gerne verweisen wir an dieser Stelle auf unseren Auftritt in den sozialen Netzwerken [LinkedIn](#) • [XING](#) • [facebook](#)