
Informationsveranstaltung

Immobilien & Steuern

18.01.2011

SCHUBER & PARTNER

Steuerberatungsgesellschaft



Themenübersicht

- Gesetzliche Grundlagen für die steuerliche Berücksichtigung von Immobilien
- Erhöhung der Abschreibungssätze durch Verkauf, Einbringung oder Einlage
- Steuerliche Optimierung in einer GmbH der Wohnungswirtschaft
- Reduzierung der Erbschaftsteuer u.a. durch Bildung von produktiven Betriebsvermögen



Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung - § 21 EStG

- Immobilien im Privatvermögen
- Einkünfte ermitteln sich aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten
- Werbungskosten sind Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen
z.B. lfd. Ausgaben für Grundsteuern, Versicherungen, Reparaturen, Zinsen etc. sowie Ausgaben für die Anschaffung der Immobilie in Form von Abschreibungen (AfA)
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung fließen im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Einkommensteuer ein



Abschreibungen

- Absetzungen für Abnutzung (AfA) stellen Werbungskosten dar
- § 9 i.V.m. § 7 Abs. 4 EStG regelt die Abschreibung von Immobilien wie folgt:
 - für Gebäude, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt worden sind, jährlich 2 %
 - für vor dem 01.01.1925 fertig gestellt Gebäude, jährlich 2,5 %
- Sonderregelungen können sich für Altfälle noch aus § 7 Abs. 5 EStG ergeben, so genannte degressive Abschreibungen oder für denkmalgeschützte Immobilien
- ⇒ mit einem Abschreibungssatz von 2 % bzw. 2,5 % unterstellt der Gesetzgeber somit eine Nutzungsdauer für Immobilien von 50 oder 40 Jahren
- ⇒ Gesetzgeber geht bei Gebäuden von **typisierenden Abschreibungssätzen** aus, d.h. die Anwendung niedriger Abschreibungssätze ist **in der Regel** ausgeschlossen



Abschreibungen von Immobilien

- § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG

„Beträgt die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes weniger als 50 Jahre,.....weniger als 40 Jahre, so können anstelle der Absetzungen nach Satz 1 die der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechenden Absetzungen für Abnutzung vorgenommen werden.“

- Maßgebend ist danach der Zeitraum, in dem das Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann.

⇒ **Problem:**

Der Steuerpflichtige hat die für eine kürzere Nutzungsdauer sprechenden Umstände grundsätzlich darzulegen und nachzuweisen (z.B. durch ein entsprechendes Gutachten).



Ausgangsfall

Beispiel:

Der Immobilienbesitzer A vermietet ein Mehrfamilienhaus in seinem Privatbesitz. Er kaufte das Haus 1995 für 100.000 EUR und sanierte es 1996 für 500.000 EUR.

- Aktueller Verkehrswert 600.000 EUR
- Restbuchwert 70.000 EUR
(15 Jahre 2 % von 100.000 EUR = 30.000 EUR AfA , Sanierung bis 2006 durch Sonderabschreibungen in Höhe von 500.000 EUR abgeschrieben – Restbuchwert 70.000 EUR)

Zukünftiges Abschreibungsvolumen 70.000 EUR, jährliche AfA 2.000 EUR

- ⇒ A stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten bestehen, dass Abschreibungsvolumen zu erhöhen?



Erhöhung des Abschreibungsvolumen durch Verkauf oder Einbringung

▪ Verkehrswert durch Sachverständigen ermittelt:	600.000 EUR
▪ neue Anschaffungskosten	600.000 EUR
▪ neue Abschreibungen 2 % von 600.000 EUR	12.000 EUR
▪ neues Abschreibungsvolumen	530.000 EUR

⇒ **Erhöhung der jährlichen Abschreibungen um 10.000 EUR**

⇒ **4.500 EUR Steuerersparnis pro Jahr bei einem Steuersatz von 45 %**

⇒ **nach 20 Jahren belaufen sich die zusätzlichen Abschreibungen auf 200.000 EUR, was einer Steuerersparnis von ca. 90.000 EUR entspricht; insgesamt würde die Steuerersparnis 238.500 EUR betragen**

Welche Möglichkeiten gibt es – ohne sofortige steuerliche Belastung – diese zusätzlichen Abschreibungen in Anspruch zu nehmen?



Übertragung auf nahe Angehörige

Um die Immobilie in der privaten Vermögensverwaltung zu behalten, kommt die Übertragung auf die Ehefrau, Kinder, Enkelkinder etc. in Betracht.

1. Alternative

Übertragung der Immobilie zum Verkehrswert auf die Ehefrau. Hinsichtlich der Begleichung des Kaufpreises wird ein Darlehensvertrag geschlossen.



Übertragung auf nahe Angehörige

Lösung:

Verträge zwischen nahen Angehörigen werden grds. steuerlich anerkannt, wenn sie dem Maßstab des sog. Fremdvergleiches standhalten.

- ⇒ Einhaltung der zivilrechtlichen Form,
- ⇒ Vereinbarung der Hauptvertragsverpflichtungen, z.B. Zahlung Kaufpreis etc.
- ⇒ Art und Angemessenheit der Gegenleistung
- ⇒ tatsächliche Durchführung der Verträge

Die anfallenden Kapitalkosten führen zu Werbungskosten bei der Ehefrau und zu Kapitaleinkünften bei dem Ehemann, wobei die Einnahmen beim Ehemann dem allgemeinen Einkommensteuertarif unterliegen (keine Abgeltungsteuer).



Übertragung auf nahe Angehörige

2. Alternative

Übertragung der Immobilie zum Verkehrswert auf die Kinder. Zur Absicherung der Versorgung wird eine lebenslange Rente vereinbart, wobei die monatlichen Rentenzahlungen so bemessen werden, dass der Barwert der Rente dem Verkehrswert entspricht.

Lösung:

Die Kinder haben ebenfalls Anschaffungskosten in Höhe von 600.000 EUR, die als Bemessungsgrundlage für die zukünftigen Abschreibungen dienen.

Die Rentenzahlungen sind in einen Zins- und Tilgungsanteil aufzuteilen. Der Zinsanteil ist von A zu versteuern, jedoch haben die Kinder einen entsprechenden Werbungskostenabzug.



Übertragung auf nahe Angehörige

Praxishinweis:

- Die Grenze solcher Gestaltungen ist immer der sog. Gestaltungsmissbrauch, der im Vorfeld genau geprüft werden muss.
- Die Bewertung der Immobilien sollten durch einen Sachverständigen erfolgen und den Überprüfungen der Finanzverwaltung standhalten.
- Eine Übertragung einer Immobilie für die die Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen ist, macht steuerlich in der Regel keinen Sinn. Denn bei den dargestellten Varianten handelt es sich um entgeltliche Übertragungsgeschäfte, die im Rahmen des § 23 EStG zu erfassen sind.
- Neben den steuerlichen Auswirkungen beachten Sie die zivilrechtlichen Folgen.



Einbringung in eine gewerblich geprägte Personengesellschaft

Gewerblich geprägte Personengesellschaft

Ein Unternehmen in der Rechtsform der GmbH & Co. KG stellt einen steuerlichen Gewerbebetrieb dar, wenn

- ⇒ eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt wird oder
- ⇒ die Gesellschaft gewerblich geprägt ist.

Eine Personengesellschaft ist **gewerblich geprägt, wenn** ihre persönlich haftenden Gesellschafter ausschließlich Kapitalgesellschaften sind und nur diese oder gesellschaftsfremde Personen zur Geschäftsführung befugt sind. Dies ist bei der typischen GmbH & Co. KG der Fall.

Gleiches gilt auch für die Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) & Co. KG.



Einbringung in eine gewerblich geprägte Personengesellschaft

Praxishinweis:

Die Eintragung im HR ist eine unabdingbare Voraussetzung für die gewerbliche Prägung. Also erst eintragen lassen, dann übertragen.

Aber auch hier ist die Spekulationsfrist zu beachten!



Einlage statt Einbringung in ein Betriebsvermögen

Exkurs:

Auch für Eigentümer von Immobilien, die sich noch in der Spekulationsfrist befinden, kann sich Optimierungspotential ergeben.

Ist der Einlagewert der Immobilie zum Zeitpunkt der Einbringung (keine Veräußerung bzw. tauschähnlicher Vorgang) höher oder gleich den historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, sind die Abschreibungen ab dem Zeitpunkt der Einlage in ein Betriebsvermögen nach dem um die bereits in Anspruch genommenen Abschreibungen geminderten Einlagewert zu bemessen.

Praxishinweis:

Zwischen Anschaffung und Einlage muss aber eine Zeitspanne von mehr als drei Jahren liegen. Die Variante ist in der Regel nur im Einzelfall sinnvoll, zivil- und steuerrechtliche Folgen sind abzuwägen.



Einbringung in eine gewerblich geprägte Personengesellschaft

Gewerbesteuer

Grds. unterliegt eine gewerblich geprägte Personengesellschaft der Gewerbesteuer, wobei die Gewerbesteuer auf Grund der Anrechnung im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung nur noch eine untergeordnete Rolle spielt.

Des Weiteren ist die erweiterte Kürzungsvorschrift gem. § 9 Nr. 1 GewStG zu beachten. Danach erfolgt auf Antrag eine Kürzung des Gewerbeertrages um den Teil, der auf die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes entfällt.

Grunderwerbsteuer

Sowohl der Verkauf eines Grundstücks an den Ehegatten als auch an die Kinder (*Personen, die in gerader Linie verwandt sind*) unterliegt nicht der GrdESt. Auch die Einbringung von Grundstücken in eine Personengesellschaft ist unter bestimmten Voraussetzungen von der GrdESt befreit.



Optionale Gesellschaftsform für das Immobilieneigentum

Eine weitere denkbare Alternative wäre auch die Umwandlung der GmbH & Co. KG in eine GmbH.

	Thesaurierung		Ausschüttung	
	GmbH & Co. KG	GmbH	GmbH & Co. KG	GmbH
Steuerbelastung	29,8 %	15,83 %	45 %	38,04 %

Die richtige Wahl der Gesellschaftsform kann zu einer hohen Steuerersparnis führen!

Grunderwerbsteuer

Der Formwechsel (Umwandlung GmbH & Co. KG in GmbH) unterliegt nicht der GrdESt. Um der Gesamtplanrechtsprechung zu entgehen und diese Befreiung nutzen zu können, müssen besondere Formen und Fristen gewahrt werden.



Nachteile der Schaffung von neuem Abschreibungsvolumen

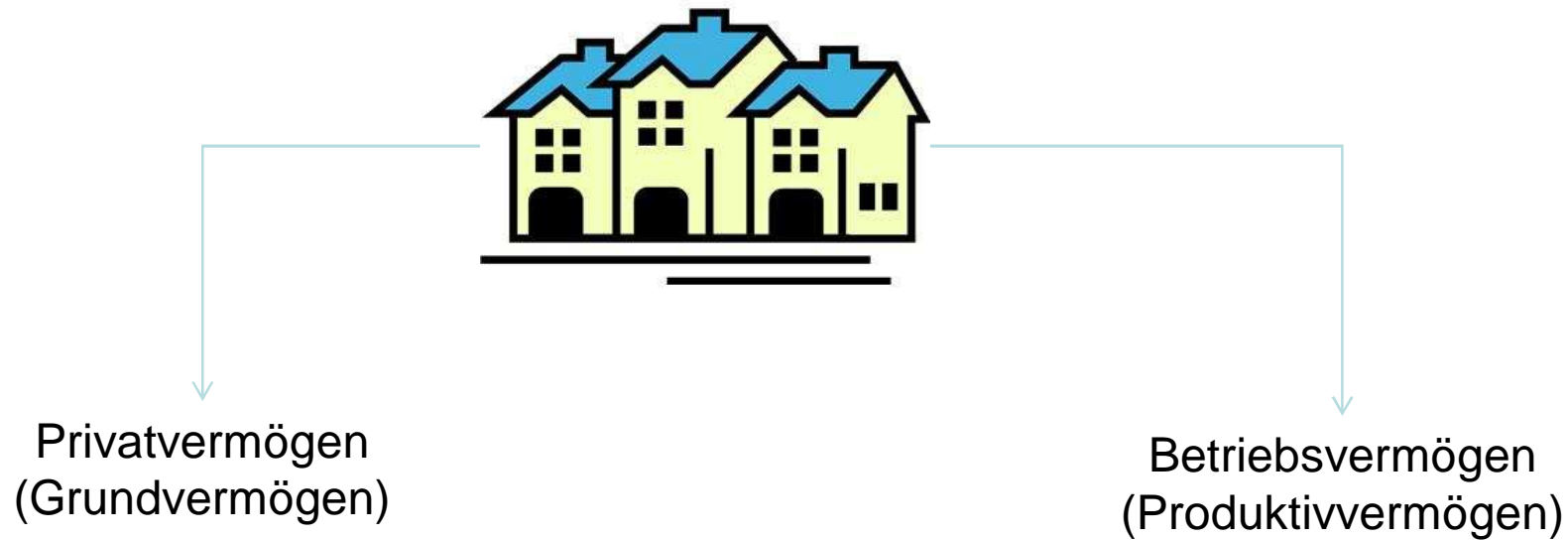
Wo Licht ist, ist auch Schatten.

- Durch die Einbringung des Grundbesitzes in eine GmbH & Co. KG entsteht Betriebsvermögen. Die Immobilien sind somit steuerlich verstrickt. Falls die Immobilien im Laufe der Zeit eine Wertsteigerung erfahren und aus der Gesellschaft heraus verkauft werden sollen, führt diese Veräußerung zu einem Veräußerungsgewinn. Der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung spielt hier keine Rolle mehr.
- Neben dem Abschluss der KG fallen auch für die GmbH administrative Kosten an, wobei diese im Vergleich zu den Steuervorteilen nachrangig sind. Deshalb sind im Vorfeld steuerliche Vorteile und zivilrechtliche Folgen genau abzuwägen.
- Umso größer das Immobilienvermögen ist und die Absicht besteht, den Bestand zu behalten bzw. auf die Erben zu übertragen, desto vorteilhafter sind die aufgezeigten Lösungen.



Überblick

Bei der Übertragung von Immobilien ist zu unterscheiden, ob diese Privat- oder Betriebsvermögen darstellen, da die Bewertung sowie die Steuerfreistellungen für diese „Vermögensarten“ unterschiedlich geregelt sind.



Bewertung von Immobilien im Privatvermögen

Die Bewertung von Immobilien erfolgt seit dem 1. Januar 2009 nach differenzierten Bewertungsmethoden:

- Vergleichswertverfahren
(Wohneigentum, Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Ertragswertverfahren
(Mietwohn-, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke)
- Sachwertverfahren
(sonstige bebaute Grundstücke)

Des Weiteren besteht die Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren Verkehrswertes durch ein Sachverständigengutachten!



Überführung von Immobilien im Privatvermögen

Beispiel:

A hat mehrere Mehrfamilienhäuser, die zu Wohnzwecken genutzt werden und schuldenfrei sind. Der Wert der Immobilien wird auf 1,5 Mio. EUR beziffert. Des Weiteren verfügt A noch über Kapitalvermögen (15 %iger Anteil an der X-GmbH, Geldvermögen etc.). Der Wert der Anteile an der X-GmbH beläuft sich auf 150.000 EUR und das restliche Vermögen wird mit 90.000 EUR beziffert.

A hat in seinem Testament seine Ehefrau (Alternative: Tochter) als Alleinerbin eingesetzt.

Welche steuerlichen Verpflichtungen kommen auf die Ehefrau/Tochter zu, wenn A verstirbt?



Überführung von Immobilien im Privatvermögen

Steuerkalkulation: Ehefrau Tochter

Privatvermögen

Kapitalvermögen	90.000 EUR	90.000 EUR
Immobilien	1.500.000 EUR	
Verschonungsabschlag	<u>150.000 EUR</u>	1.350.000 EUR
	1.350.000 EUR	

Nicht begünstigtes BV

15 %iger Anteil X-GmbH 150.000 EUR 150.000 EUR

verbleibende Werte

1.590.000 EUR 1.590.000 EUR

abzgl. persönlicher Freibetrag 500.000 EUR 400.000 EUR

x Steuersatz 19 % 19 %

Erbschaftsteuer 207.100 EUR 226.100 EUR



Übertragung von Betriebsvermögen

Die Übertragung von Betriebsvermögen ist – gegenüber Privatvermögen – schenkung- bzw. erbschaftsteuerlich privilegiert. Die §§ 13a, 13b und 19a ErbStG ermöglichen es, für Betriebsvermögen einen sog. Verschonungsabschlag in Anspruch zu nehmen.

Verschonungsabschlag 85 %	Verschonungsabschlag 100 %
Verwaltungsvermögen ≤ 50 %	Verwaltungsvermögen ≤ 10 %
Lohnsummenfrist 5 Jahre	Lohnsummenfrist 7 Jahre
Lohnsumme 400 % der Ausgangslohnsumme*	Lohnsumme 700 % der Ausgangslohnsumme*
Behaltefrist 5 Jahre	Behaltefrist 7 Jahre

* gilt nicht, wenn Lohnsumme 0 EUR oder weniger als 20 Beschäftigte



Übertragung von Betriebsvermögen

Was gehört zum Verwaltungsvermögen?

Unter Verwaltungsvermögen werden nicht produktiv geltende Wirtschaftsgüter subsummiert. Dazu zählen:

- Grundstücke, Grundstücksteile, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, die Dritten zur Nutzung überlassen sind (vermietete Grundstücke)
- Anteile an Kapitalgesellschaften, wenn die unmittelbare Beteiligung des Erblassers/Schenkens am Nennkapital nur bis 25 % beträgt oder bei umfangreicherer Beteiligung an der Kapitalgesellschaft diese mehr als 50 % Verwaltungsvermögen hat
- Anteile an Mitunternehmerschaften, wenn das Verwaltungsvermögen mehr als 50 % beträgt
- Wertpapiere und vergleichbare Forderungen
- Kunstgegenstände etc.



Übertragung von Betriebsvermögen

Ausnahmeregelungen Verwaltungsvermögen

- Vermietete Geschäftsimmobilien, wenn der Erblasser/Schenker wie bei **Betriebsaufspaltungen** sowohl im überlassenden als auch im nutzenden Betrieb einen einheitlichen geschäftlichen Betätigungswillen durchsetzen kann
- Nutzungsüberlassung von Grundstücken im Rahmen der **Verpachtung eines ganzen Betriebs**
- **Wohnungsunternehmen**, wenn ihr Betrieb bzw. die Verwaltung der Wohnungen für sich allein einen kaufmännisch eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert
- Fälle in denen die Schädlichkeitsgrenze nicht überschritten wird, aber das Verwaltungsvermögen dem Betrieb weniger als zwei Jahre zuzurechnen war (**junges Verwaltungsvermögen**)



Übertragung von Betriebsvermögen

Ausnahmeregelungen für Wohnungsunternehmen

Grundstücke gehören zum Betriebsvermögen einer Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft, deren Hauptzweck die Vermietung von Wohnungen i.S.d. §181 Abs. 9 BewG ist und einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert

Wohnungen:

Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist; Abgeschlossenheit der Wohnung; inkl. notwendige Nebenräume

Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb:

Über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgehend z.B. durch Gesellschaftszweck, Vorhandensein von Mitarbeitern, ein eigenes Büro, eine organisierte Buchhaltung und die Erbringung vermietungsnahe Dienstleistungen



Übertragung von Betriebsvermögen

Beispiel abgewandelt:

A hat seine Mehrfamilienhäuser, die zu Wohnzwecken genutzt werden, in eine GmbH & Co. KG eingebracht. Die GmbH & Co. KG erfordert einen kaufmännisch eingerichteten Geschäftsbetrieb. Des Weiteren verfügt A noch über Kapitalvermögen (35 %iger Anteil an der X-GmbH, Geldvermögen etc.). Der Wert der Anteile an der X-GmbH beläuft sich auf 350.000 EUR und das restliche Vermögen wird mit 90.000 EUR beziffert.

Welche steuerlichen Verpflichtungen kommen auf die Ehefrau/Tochter zu, wenn A verstirbt?



Überführung von Immobilien im Betriebsvermögen

Steuerkalkulation:	Ehefrau	Tochter
Privatvermögen		
Kapitalvermögen	90.000 EUR	90.000 EUR
begünstigtes BV		
35 %iger Anteil X-GmbH	350.000 EUR	
Anteil GmbH & Co. KG	1.500.000 EUR	
Verschonungsabschlag	<u>1.850.000 EUR</u>	
verbleibende Werte	90.000 EUR	90.000 EUR
abzgl. persönlicher Freibetrag	90.000 EUR	90.000 EUR
Erbschaftsteuer	0 EUR	0 EUR



Modelle zur Steuerersparnis bei Übertragung zu Lebzeiten

Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt	Übertragung gegen Versorgungsleistungen
Bewertung der Immobilie/Grundvermögen	Bewertung der Immobilie/ Grundvermögen
abzgl. Gesamtwert des Nießbrauchs <i>(jährlicher Nutzungswert beschränkt = max. Wert der Immobilie : 18,6)</i>	abzgl. Gesamtwert der Versorgungsleistungen <i>(keine Beschränkung)</i>

Praxishinweis:

- Ausnutzung des Zehnjahreszeitraums
- Zivilrechtliche Folgen beachten (z.B. Pflichtteilsergänzungsanspruch)



Haftungsausschluss

- Die zur Verfügung gestellten Informationen können naturgemäß weder allumfassend noch auf die speziellen Bedürfnisse eines bestimmten Einzelfalls zugeschnitten sein. Sie begründen keine Beratung, keine andere Form rechtsverbindlicher Auskünfte oder ein rechtsverbindliches Angebot unsererseits.
- Die Präsentation gibt unsere Interpretation der relevanten steuergesetzlichen Bestimmungen, die hierzu ergangene Rechtsprechung sowie die hierzu ergangenen Verlautbarungen der Finanzverwaltung wieder.
- Die vorliegende Präsentation beruht auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt des Datums der Präsentation. Im Zeitablauf treten Änderungen bei Steuergesetzen, Verwaltungsanweisungen, der Interpretation dieser Rechtsquellen sowie in der Rechtsprechung ein. Derartige Änderungen können die Gültigkeit der Aussagen dieser Präsentation beeinflussen.
- Wir sind nicht verpflichtet, Sie auf Änderungen in der rechtlichen Beurteilung von Themen hinzuweisen, die wir in dieser Präsentation behandelt haben.
- Wir übernehmen keine Gewährleistung oder Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Inhalte dieser Präsentation. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen wir keine Haftung für ein Tun oder Unterlassen, das Sie allein auf Information aus dieser Präsentation gestützt haben. Dies gilt auch dann, wenn diese Informationen ungenau oder unrichtig gewesen sein sollten.
- Der Vortrag sowie das Handout ersetzen keine Steuerberatung.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bernhard-Thiersch-Str. 6
38820 Halberstadt

Tel. 03941/5663-0
www.schuber-partner.de

Präsentation:

www.schuber-partner.de/Service/Downloads

SCHUBER & PARTNER
Steuerberatungsgesellschaft

