

ALTERNATIVE VERMIETUNGSKONZEPTE

ZWISCHENSCHALTUNG VON GESELLSCHAFTEN BEI DER VERMIETUNG VON IMMOBILIEN



Meist erwerben Kapitalanleger Vermietungsobjekte so, dass sie selbst Eigentümer und Vermieter werden. Es kann aber vorteilhaft sein, eine Gesellschaft zwischenschalten, die diese Rollen einnimmt.

DAFÜR KÖNNEN BEREITS NICHTSTEUERLICHE GRÜNDE SPRECHEN, Z. B.:

- Bündelung von Kapital mehrerer Personen zum gemeinsamen Erwerb;
- Schrittweise Beteiligung von Familienmitgliedern am Vermögen („Familienpool“), ggf. auch unter Ausnutzung von Progressionsvorteilen durch Einkünftezurechnung an Familienmitglieder mit niedrigerem Steuersatz;
- Heranführen der Nachfolgeneration an die mit der Vermögensverwaltung einhergehenden Aufgaben, sofern die übertragende Generation die Geschäftsführung nicht allein ausüben möchte (was aber auch möglich ist);
- Vorbereitung von steuerlich optimierten Schenkungen (u. a. unter Ausnutzung der alle 10 Jahre neu entstehenden persönlichen Freibeträge; durch Zurückbehaltens eines Nießbrauchsrechtes kann sich die übertragende Generation weiter die Erträge sichern);
- Zusammenhalt von Immobilienvermögen;
- Ausschluss von (ehemaligen) Schwiegerkindern, Pflichtteilsberechtigten und Gläubigern durch entsprechende gesellschaftsvertragliche Regelungen.

DAFÜR KOMMT EINE KAPITAL- ODER PERSONENGESELLSCHAFT IN BETRACHT:

- Sollen Vermietungserträge anstelle ausgeschüttet zu werden in neue Vermietungsimmobilien investiert werden, kann die Gründung einer Immobilien-GmbH oder -UG sinnvoll sein. Sie hat den Vorteil, dass die von der Gesellschaft erwirtschafteten Gewinne bei ihr nur einer Körperschaftsteuerbelastung inkl. Solidaritätszuschlag i. H. v. 15,825 % unterliegen. Die bei Kapitalgesellschaften grds. anfallende Gewerbesteuer kann bei Vermietungsgesellschaften mittels „erweiterter Kürzung“ vermieden werden. Bei Ausschüttungen an die Gesellschafterebene würde es durch die Ausschüttungsbelastung aber zu einer höheren Ertragsteuerlast kommen.

KONTAKT

BDO DPI AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Sönke Christoph Wulf

Dipl. -Finanzwirt (FH)
Syndikusrechtsanwalt,
Fachanwalt für Steuerrecht,
Steuerberater, Partner
Tel. 0491 97880-363
soenkechristoph.wulf@bdo-dpiag.de

ÜBER UNS

Ihr Mittelstands-Berater in Nordwestdeutschland!

Als eigentümergeführte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft sprechen wir seit mehr als vier Jahrzehnten die Sprache der mittelständischen Unternehmer. Rechts- und Unternehmensberatung runden unser Angebot ab – unsere Mandanten erhalten Beratung aus einer Hand auf allen Ebenen!

Wir beraten. Ganzheitlich.

www.bdo-dpiag.de

• Eine Kapitalgesellschaft ist aber insbesondere nachteilig, wenn die Immobilien wieder veräußert werden sollen: Veräußerungsgewinne unterliegen losgelöst von Spekulationsfristen der Ertragsbesteuerung, da ihre Immobilien per se Betriebsvermögen sind. Insbesondere daher kann sich als Alternative eine Personengesellschaft (z. B. in der Rechtsform einer GbR oder GmbH & Co. KG) anbieten, rein vermögensverwaltend und „entprägt“ (was sich über bestimmte Regelungen zur Geschäftsführungsbefugnis erreichen lässt). Diese ist dann kein Gewerbebetrieb, hat also kein Betriebsvermögen, das „steuerverhaftet“ ist. Werden die Immobilien nach Ablauf der 10jährigen Spekulationsfrist veräußert, wären die hierbei erzielten Überschüsse – wie bei von natürlichen Personen direkt gehaltenen Immobilien – ertragsteuerfrei. Nachteilig bei der Wahl einer Personengesellschaft ist aber, dass sich o. a. niedriger Steuersatz einer Kapitalgesellschaft zumeist nicht erreichen lässt (sofern nicht die Thesaurierungsbegünstigung in Anspruch genommen oder zu einer Besteuerung wie eine Kapitalgesellschaft optiert wird). Grund ist, dass die Überschüsse einer Personengesellschaft – losgelöst davon, ob sie entnommen werden oder nicht – unmittelbar beim Gesellschafter mit seinem persönlichen Steuersatz (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) besteuert werden. Dadurch kommt es allerdings bei Entnahmen nicht mehr zu einer gesonderten Ausschüttungsbelastung.

Wie die Ausgestaltung erfolgen sollte, hängt also von den Gegebenheiten des Einzelfalles ab. Denkbar ist z. B. auch eine Stiftungslösung. Obige Ausführungen stellen das Thema natürlich nicht abschließend dar. Ein optimales Ergebnis bedarf einer auf den konkreten Einzelfall bezogenen Beratung.

„STEUERBERATUNG? - BDO DPI AG!“

Audit & Assurance | Tax & Legal | Advisory



Wir sind vorbereitet auf die Herausforderungen, die uns das neue Jahr bereiten wird. Gerne ziehen wir mit Ihnen an einem Strang und begleiten Ihr Unternehmen in die Zukunft.

Ihnen und Ihren Familien wünschen wir geruhsame Feiertage und einen erfolgreichen Start in das neue Jahr.

BDO DPI AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen. BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen.

© BDO

BDO DPI AG

Die Informationen in dieser Publikation haben wir mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Sie sind allerdings allgemeiner Natur und können im Laufe der Zeit naturgemäß ihre Aktualität verlieren. Demgemäß ersetzen die Informationen in unseren Publikationen keine individuelle fachliche Beratung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles. BDO DPI AG übernimmt demgemäß auch keine Verantwortung für Entscheidungen, die auf Basis der Informationen in unseren Publikationen getroffen werden, für die Aktualität der Informationen im Zeitpunkt der Kenntnisnahme oder für Fehler und/oder Auslassungen.

BDO DPI AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen. BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen.
Copyright © BDO 2021