

## Immobilienholding

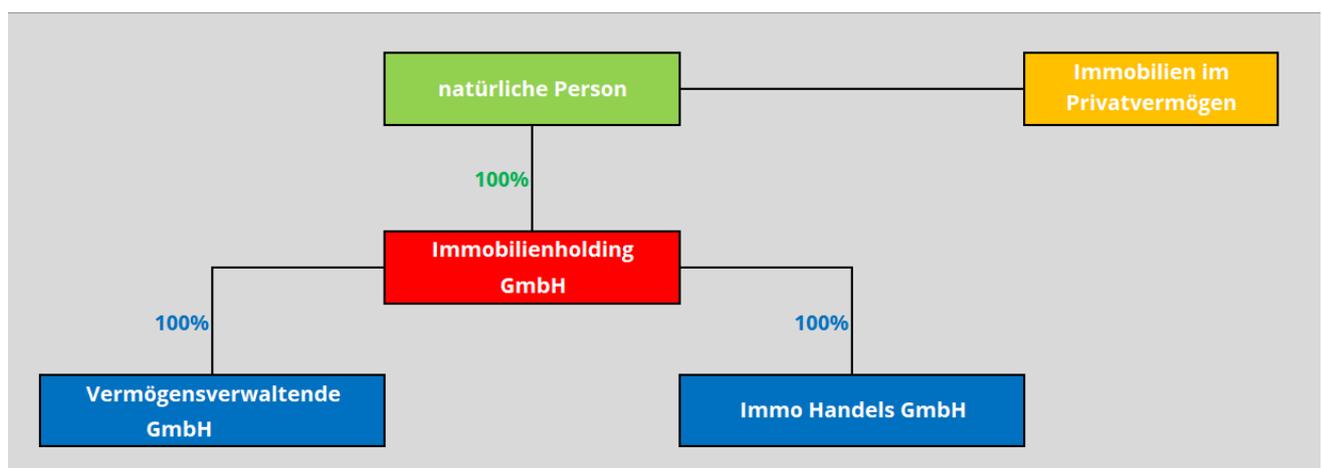
Immobilienbesitzer haben oftmals berechtigte Befürchtungen davor, dass ihre Betätigung seitens des Finanzamts als eine gewerbliche und nicht als eine vermögensverwaltende eingestuft werden könnte. Dies hätte erhebliche steuerliche Konsequenzen:

1. die Gewinne unterliegen der Gewerbesteuer
2. Veräußerungsgewinne unterliegen der Einkommen- und Gewerbesteuer
3. anfänglich als vermögensverwaltend klassifizierte Objekte könnten "infiziert" werden
4. eine einmal festgestellte Gewerblichkeit kann dazu führen, dass der "Makel des gewerblichen Grundstückshändlers" auf einen unabsehbar langen Zeitraum, evtl. lebenslang, anhaften bleibt.
5. diese Gefahren werden noch verstärkt bei Unternehmern, die Immobilienhändler sind oder einen artähnlichen Beruf bekleiden (Immobilienmakler, Bauunternehmer, Baubetreuer, Projektierer).

Dr. Lüders & Partner mbB empfiehlt diesen Personen eine "Teilung des Immobilienbestandes" dergestalt, dass

1. Renditeimmobilien, die im langfristigen Bestand verbleiben und nicht veräußert werden sollen, von einer **Vermögensverwaltenden GmbH** erworben werden.
2. zur kurzfristigen Vermarktung bestimmte Immobilien von einer weiteren GmbH (**Immo Handels GmbH**) erworben werden.
3. eigengenutzte Immobilien und ertragslose oder -arme zum langfristigen Eigentum bestimmte **Grundstücke im Privatvermögen** gehalten werden. Weiterhin bis zu 3 Objekte, die zum kurzfristigen Verkauf bestimmt sind.
4. zwischen der natürlichen Person und den GmbH kann eine **Immobilien-Holding** etabliert werden.

Eine solche Holdingstruktur hat folgendes Organigramm:



## Immobilienholding

Steuerliche Folgen:

Vermögensverwaltende GmbH	15 % Körperschaftsteuer keine Gewerbesteuer bei Ausschüttung an die Immobilien Holding GmbH entsteht eine 1,275 %-ige Ausschüttungssteuer Gesamt-Steuerbelastung mithin 16,275 % Immobilienverkäufe sind nicht vorgesehen
Immo Handels GmbH	15 % Körperschaftsteuer 15 % Gewerbesteuer Bei Ausschüttung 1,05 % Ausschüttungssteuer Gesamt-Steuerbelastung mithin 31,05 %
Immobilien im Privatvermögen	keinerlei laufende Besteuerung (Ausnahme Grundsteuer) Verkäufe sind nach 10 Jahren steuerfrei Verkäufe eigengenutzter Objekte sind immer steuerfrei

### Welche Ziele hat der Unternehmer durch dies Immobilien Holding Struktur erreicht?

- Die in der Immo Handels GmbH gehaltenen Objekte infizieren durch Verkauf die im Privatvermögen gehaltenen Objekte nicht.
- Die in der Immo Handels GmbH gehaltenen Objekte infizieren auch die in der Vermögensverwaltenden GmbH nicht.
- Die Gewinne unterliegen nach Ausschüttung an die Immo Holding GmbH einer Gesamtbesteuerung zwischen 16,275 % und 31,05 % (je nach Verhältnis der Gewinne der beiden tätigen Immo Tochtergesellschaften.  
Bei Erwerb der Immobilien im Privatvermögen fiele eine Einkommensteuer von 42 % - 45 % (im Falle einer Kirchenzugehörigkeit) an.

### Es ist Vorsicht geboten

- wenn diese Strukturen nicht von vornherein so durchgeführt worden sind, sondern erst später, wenn bereits ein bestimmter Immobilienbestand in Privatvermögen erworben wurde, ist oftmals eine Veränderung der Struktur zwar möglich aber oftmals mit steuerlichen Nachteilen verbunden.
- wenn bestimmte Verbindungen zwischen den drei Bereichen bestehen, die von der Finanzverwaltung als sog. Gestaltungsmissbrauch (§ 42 AO) eingestuft werden könnte, wäre der angestrebte steuerliche Erfolg ganz oder teilweise nicht erreicht.