

Holdings - immobilienverwaltende GmbH

Liebe Zuschauer, Liebe Zuhörer,

ich freue mich, Euch heute wieder auf dem Kanal von Dr. Lüders & Partner (Dr. L & P) begrüßen zu können.

Wir werden von Mandanten und von Interessenten, die durch das Internet zu uns stoßen, zunehmend auf immobilienverwaltende GmbH angesprochen.

Dies ist Anlass für mich, erneut dieses Thema aufzugreifen und darzustellen, was eine immobilienverwaltende GmbH ist, welche Vorteile sie bietet und welche Risiken es zu vermeiden gilt.

Was ist eine immobilienverwaltende Gesellschaft?	Eine immobilienverwaltende Gesellschaft ist eine solche, die (fast ausschließlich) eigene Immobilien verwaltet. Es wird verwiesen auf unsere Spezialisierung Immobilien Videos Nr. 4 und Nr. 5						
Worin liegen die Vorteile einer immobilienverwaltenden Gesellschaft?	<p>Solche Unternehmen können in Form einer Personengesellschaft oder einer Kapitalgesellschaft betrieben werden.</p> <p>Personengesellschaften: Die Gewinnanteile werden den Personengeschaftern direkt zugerechnet und unterliegen dort der persönlichen Steuer und dem persönlich geltenden Steuersatz. Ist der Geschafter eine natürliche Person, so gilt im Regelfall der Spitzen-Einkommensteuersatz zuzüglich ggfs. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer, mithin ca. 44 - 45 %</p> <p>Kapitalgesellschaften: Diese sind gegenüber Personengesellschaften ohnehin bereits steuerlich begünstigt, solange keine Gewinnausschüttungen vorgenommen werden. Es entsteht folgende Gesamtbelastung</p> <table><tr><td>Körperschaftsteuer</td><td>15 %</td></tr><tr><td>Gewerbsteuer</td><td><u>ca. 15 %</u></td></tr><tr><td></td><td>ca. 30 %</td></tr></table> <p>Für Immobilienverwaltende Kapitalgesellschaften (GmbH) entfällt die Gewerbsteuer <u>-ca. 15 %</u> 15 %</p> <p>Der Steuervorteil beträgt mithin (45 - 15 %) 30 %.</p>	Körperschaftsteuer	15 %	Gewerbsteuer	<u>ca. 15 %</u>		ca. 30 %
Körperschaftsteuer	15 %						
Gewerbsteuer	<u>ca. 15 %</u>						
	ca. 30 %						

Holdings - immobilienverwaltende GmbH

GmbH vs. Personengesellschaft	Aus steuerlicher Sicht ist die Kapitalgesellschaft (hier gehen wir von der GmbH aus) deutlich vorteilhafter.
Woraus ergibt sich der Fortfall der GewSt?	Er ergibt sich aus einer Kürzungsvorschrift in § 9 Nr. 1 GewStG.
Umfang der Vergünstigungsvorschrift	<p>Die Vergünstigung umfasst den Ertrag, der aus der Verwaltung und der Nutzung eigenen Grundbesitzes erzielt wird. Daneben sind steuerunschädliche weitere Tätigkeiten (sog. Unschädliche Leistungen):</p> <ol style="list-style-type: none">1. Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens2. Betreuung von Wohnbauten3. Errichtung und Veräußerung von Einfamilien-, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen <p>Die aus diesen Tätigkeiten erzielten Erträge sind zwar un- schädlich für die o.g. Vergünstigung, jedoch selbst nicht begünstigt. Hier bleibt es also bei der 30%igen Besteuerung.</p>
Abgrenzung von 1. steuerbegünstigter 2. unschädlicher 3. schädlicher Tätigkeit	<p>Die Abgrenzung von Tätigkeit 1. und 2. ist lediglich inso- fern von Bedeutung, als es die Aufteilung des Ergebnisses in die Anteile angeht, die einer 15%igen bzw. einer 30%i- gen Besteuerung unterliegen, von Bedeutung. Eine unter 3. entfallende Tätigkeit jedoch würde die Begünstigung auch des auf die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes entfallenden Ergebnisanteil infizieren.</p> <p>Zwar gibt es neuerdings eine Grenze, bis zu der diese grundsätzlich schädlichen Tätigkeiten der steuerlichen Vergünstigung nicht entgegenstehen. Wir raten aber da- von ab, diese Unschädlichkeitsgrenze in die Planung einzubeziehen, weil auch hier die gleiche Gefahr, nämlich die der geringfügigen Überschreitung der Grenze das Konzept insgesamt zerstört. Die Grenzen sollten daher immer der Abdeckung nicht planbarer Unvorhersehbarkeiten oder Versehen in der Durchführung des Konzepts vorbehalten bleiben.</p>

Holdings - immobilienverwaltende GmbH

Abgrenzungsprobleme begünstigter Tätigkeiten	<p>In diesem Bereich werden oft folgenschwere Fehler begangen, da die Problematik nicht erkannt wurde, z. B. (Dies ist keine abschließende, sondern lediglich beispielhafte Aufzählung):</p> <ol style="list-style-type: none">1. Erbringung von Nebenleistungen zur Vermietung (= Verwaltung eigener Immobilie) wie etwa hotelähnlicher Tätigkeiten.2. Vermietung von Mobiliar3. Vermietung von Betriebsvorrichtungen4. Vermietung in einer Form, die an sich gewerblichen Charakter hat (Boarding-Houses, AirBnB u. ä.5. etc. <p>Speziell in den Fällen 3. + 4. ist die Problematik gar nicht von vornherein erkennbar, wenn das Mobiliar zu Beginn des Mietverhältnisses vorhanden gewesen ist. Es mag auch im Mietvertrag nicht ausdrücklich erwähnt sein. Wenn es aber vom Mietvertrag erfasst wurde, liegt eine schädliche Tätigkeit vor.</p> <p>Diese Ausführungen gelten für Betriebsvorrichtungen in mindestens demselben Maße. Betriebsvorrichtungen sind oft im Gebäude fest und nicht immer erkennbar eingebaut. Sie werden schlicht vom Mietvertrag mit erfasst, ohne dass der Vermieter diese Tatsache bedacht hat.</p> <p>Wir haben kürzlich eine bis dahin nicht den Kriterien der eigenen Grundbesitzverwaltung entsprechende GmbH in eine solche umgestaltet und wissen, wie arbeitsaufwendig dieser Prozess ist.</p> <p>In dem Fall war vermietete Büroeinrichtung ebenso wie Betriebsausstattung durch Verkauf an eine andere Gesellschaft erforderlich. Hinzu kam noch ein Grundstück, dessen Vermietung den erforderlichen Kriterien nicht genügen konnte und zunächst durch Verkauf aus der immobilienverwaltenden GmbH entfernt werden musste.</p>
--	--

Holdings - immobilienverwaltende GmbH

Beginn der Immobilienverwaltung	<p>Sie beginnt, sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind und sie müssen während des gesamten Veranlagungszeitraums erfüllt sein.</p> <p>Wenn das Wirtschaftsjahr der GmbH dem Kalenderjahr entspricht, müssen also ab 01.01. bis einschließlich 31.12. die Voraussetzungen ununterbrochen erfüllt sein.</p> <p>Wenn also, wie in dem oben skizzierten Fall die Voraussetzungen zunächst hergestellt werden müssen, dann muss der Vorgang bis zum 31.12. des Vorjahres abgeschlossen sein.</p> <p>In dem Fall, dass das Wirtschaftsjahr vom Kalenderjahr abweicht, kommen noch weitere zu beachtende Probleme hinzu.</p>
Veräußerung eigenen Grundvermögens	<p>Besonders interessant ist, dass der Verkauf von eigenen Grundstücken so lange gewerbesteuerfrei ist, wie die Grenzen des gewerblichen Grundstückshandels nicht überschritten werden. Hier gelten die allgemeinen Grundsätze (Stichwort: 3 Objekt Grenze). Hierzu verweise ich auf Spezialisierung Immobilien Video Nr. 6.</p> <p>Die Steuervergünstigung erstreckt sich nicht auf die Körperschaftsteuer, eine 15%ige Besteuerung verbleibt mithin.</p> <p>Auch hierfür aber gibt es eine Lösung.</p>
§ 6 b EStG	<p>Das KStG, welches auf das EStG zurückgreift, lässt es zu, dass bei der Veräußerung von Immobilien erzielte Gewinne auf andere innerhalb von 2 Jahren erworbene Immobilien übertragen werden, d. h. die Körperschaftsteuer wird vermieden.</p>
Anwendungsfälle für immobilienverwaltende GmbH`s	<p>Die immobilienverwaltende GmbH bietet sich an für</p> <ol style="list-style-type: none">1. Personen, die Immobilienvermögen haben oder erwerben wollen, aber auf die Überschüsse nicht an gewiesen sind, da sie andere Einkunftsquellen haben, aus denen sie Ihre Lebensbedürfnisse abdecken können.2. Personen, die Grundvermögen langfristig halten wollen und die keine steuerfreie Verwertung nach Ablauf der EStlichen 10 Jahresfrist planen.

Holdings - immobilienverwaltende GmbH

	<p>3. Personen, die generationenübergreifend einen Immobilienbestand aufbauen, erhalten und auf die nächsten Generationen übertragen wollen.</p> <p>4. Personen, die die unter 1. - 3. genannten Ziele mit der günstigen Besteuerung von lediglich 15% kombinieren wollen.</p>
Holding	<p>Sofern das Geschäft der Immobilienverwaltung und -nutzung Risiko beinhaltet, kann dieses auf die Immobilienverwaltende GmbH beschränkt werden, indem eine Holding-Muttergesellschaft der immobilienverwaltenden GmbH vorgeschaltet wird.</p> <p>Wenn beabsichtigt ist, dass durch die Immobilienverwaltung entstehende Geldvermögen steuerschädlich, z. B. gewerblich, zu verwenden, kann dieses Ziel ebenfalls durch die Vorschaltung einer Holding-Muttergesellschaft erreicht werden.</p> <p>In beiden Fällen erfolgt das, indem die entstehenden Gewinne an diese ausgeschüttet werden.</p>
Stiftung ggfs. Familienstiftung	<p>Sofern der Begründer dieses Immobilienvermögens oder evtl. auch spätere Nachkommen über ihren Tod hinaus die Geschicke und die Verwendung des Vermögens bestimmen wollen, so bietet sich die Einbringung des Vermögens in eine (Familien-)Stiftung an.</p>

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben sollten, wenden Sie sich bitte an Annika Wichmann - Tel. 040 298733-0 und vereinbaren einen Besprechungstermin.



Holdings - immobilienverwaltende GmbH

Dr. Lüders & Partner mbB

Steuerberater - Rechtsanwälte - Fachanwälte für Steuerrecht

Bachstraße 50 - 22083 Hamburg

Tel. +49-40-298733-0 / Fax: -99

kanzlei@drltp.com - www.drltp.com

