

VV GmbH

Prämissen

Kauf eines Mehrfamilienhauses

Wohnfläche:

Wohnungen 6

Fläche qm je 80

Gesamtfläche qm 480

Miete/qm netto/kalt 12

Miete p.a. 69.120,00 €

Erwerbs NK:

GrESt 6,00%

Notar/Gericht 1,50%

Makler 3,60% 11,10%

Kaufpreis - Miete x Vervielfältiger 20 1.382.400,00 €

Erwerbs NK 153.446,40 €

1.535.846,40 €

Aufteilung des KP

G + B 60%

Gebäude 40%

Darlehen 100% des KP

Zins % 1,20

Tilgung % 1,50 des Ausgangsbetrages

Mieterhöhung ab Jahr 4 20%

Wertpapierdepot 2.000.000

Rendite (Dividenden) 5% 100.000

VV GmbH

Natürliche Person		Liquidität		Steuern
Jahr 1 nach Erwerb				
Mieterträge		69.120,00 €		69.120,00 €
Ausgaben/Aufwendungen				
Zinsen		-18.430,16 €		-18.430,16 € 1)
Tilgungen		-23.037,70 €		0,00 €
Abschreibung 2%		0,00 €		-12.286,77 €
nicht weiterbelastbare WK 4,00 €/qm davon 60% = 2,40 € x 480 qm = 1.152		-13.824,00 €		-13.824,00 €
StB Kosten		<u>-4.000,00 €</u>		<u>-2.000,00 €</u>
		9.828,15 €		22.579,07 €
Dividenden	2)	100.000,00 €		100.000,00 €
ESt, SZ + KiSt		<u>-10.336,70 €</u>	% 45,78	<u>-10.336,70 €</u>
Überdeckung		<u><u>99.491,45 €</u></u>		
Jahr 4 nach Erwerb				
Ursprungsmiete	69.120 €			
Erhöhung	13.824 €	<u>13.824,00 €</u>		<u>13.824,00 €</u>
Überschuss ab Jahr 4		23.652,15 €		36.403,07 €
Dividenden	2)	100.000,00 €		100.000,00 €
ESt, SZ + KiSt		<u>-16.665,33 €</u>	% 45,78	<u>-16.665,33 €</u>
Überdeckung		<u><u>106.986,82 €</u></u>		

1)

VV GmbH

IV GmbH	Liquidität	Steuern
Jahr 1 nach Erwerb		
Zwischensummen	9.828,15 €	22.579,07 €
Dividenden	100.000,00 €	100.000,00 €
"Beteiligungssteuer"	-750,00 €	-750,00 €
KöSt + SZ	-3.386,86 €	15,000 -3.386,86 €
Überdeckung	105.691,29 €	
Jahr 4 nach Erwerb		
Ursprungsmiete	69.120 €	
Erhöhung	13.824 €	
	13.824,00 €	13.824,00 €
Überschuss ab Jahr 4	23.652,15 €	36.403,07 €
Dividenden	100.000,00 €	100.000,00 €
"Beteiligungssteuer"	-750,00 €	-750,00 €
KöSt + SZ	-5.460,46 €	15,000 -5.460,46 €
Überdeckung	117.441,69 €	
<p>1) Die Zinsen sinken in Folge der Tilgungen permanent. Im Jahre 4 wäre der Zinsaufwand von € 18.430 p.a. um ca. € 830 auf € 17.600 gesunken. Von diesen geringfügigen Ungenauigkeiten wird hier abstrahiert.</p> <p>2) abgegolten durch die KEST</p>		

VV GmbH

Der Gesetzgeber kennt drei unterschiedliche Ertragsarten von VV GmbH, nämlich erstens Erträge aus der Verwaltung eigenen Immobilienvermögens, zweitens Erträge aus Geldmitteln, Wertpapieren und Beteiligungen sowie drittens Erträge aus gewerblicher Tätigkeit.

Erträge aus der Verwaltung eigenen Immobilienvermögens sind solche, die lediglich mit 15% Körperschaftsteuer besteuert werden (hierzu siehe das vorherige Video zu der IV GmbH). Erträge aus Geldmitteln, Wertpapieren und Beteiligungen sind "normal" besteuert, d.h. mit 30% Gewerbe- und Körperschaftsteuer, sie infizieren aber die erstgenannte Ertragsart nicht. Die Erträge aus gewerblicher Tätigkeit jedoch infizieren die erstgenannten Erträge dahingehend, dass aus diese der 30%igen Besteuerung unterliegen.

Der Ausgangsfall der IV GmbH wird lediglich dahingehend ergänzt, dass neben einer Immobilie auch ein Wertpapierdepot unterhalten wird mit einem Wert von 2.000.000 €, welches eine Rendite von 5%, also 100.000 € p.a. abwirft.

Hält der Investor diese Papiere im Privatvermögen, so hat er ein Besteuerungswahlrecht, was darin besteht, dass er die bereits vor Dividendenzufluss einbehaltene KESt als "Abgeltungssteuer akzeptiert", d.h. die Wertpapiererträge nicht in der ESt Erklärung angibt. Alternativ kann er die Dividenden in der Einkommensteuererklärung angeben und die einbehaltene KESt von 25% auf die persönliche ESt anrechnen.

Letzteres wird nur für Steuerpflichtige mit niedrigen Einkünften von Vorteil sein, so dass hier von der Abgeltungssteuer ausgegangen wird.

Werden die Wertpapiere von der Vermögensverwaltenden GmbH (VV GmbH) gehalten, so sind diese Dividenden körperschaft- und gewerbsteuerfrei. Es wird lediglich unterstellt, dass 5% der zugeflossenen Dividenden als nicht abziehbare Betriebsausgaben bestünden. Der sich darauf ergebende körperschaftsteuerliche Effekt wird hier als "Beteiligungssteuer" bezeichnet.

In den Jahren 1 - 4 beträgt der jährliche Liquiditätsvorteil der VV GmbH im Vergleich zur natürlichen Person **€ 6.200**, in den Jahren ab Jahr 4 **€ 10.455**, was auf die zusätzliche Besteuerung der Dividenden bei der VV GmbH zurückzuführen ist.

Daraus folgt:

Der steuerliche Vorteil einer IV GmbH und einer VV GmbH liegt nur in der Besteuerung der Überschüsse aus Vermietung und Verpachtung. VV GmbH bringt in der Besteuerung der Wertpapiererträge keine Vorteile, sondern (allerdings vernachlässigenswert geringe) Nachteile.

Anders ausgedrückt: der steuerliche Vorteil liegt in der Besteuerung der Überschüsse aus Vermietung und Verpachtung, nicht aber in der Besteuerung der Wertpapiereinkünfte. Letztere führen jedoch nicht zu einem steuerschädlichen Effekt auf die Vermietungseinkünfte.

Mit Hinblick auf eine Vermögensnachfolge kann es sinnvoll sein, sowohl Immobilien als auch Wertpapiererträge in einer VV GmbH zu bündeln.