

Vermögensverwaltende Kapitalgesellschaft

Vor- und Nachteile und woran man denken muss



Fachberaterzentrum Rhein-Main, Dreieich
28. September 2021

Inhaltsübersicht

1. Vorbemerkungen
2. Vor- und Nachteile der Immobilien-Kapitalgesellschaft
 - 2.1 Steuerbelastung im Privatvermögen oder über GmbH-Struktur
 - 2.2 Steuerbelastung über Holdingstruktur
 - 2.3 Vorteile der Immobilien-Kapitalgesellschaft
 - 2.4 Nachteile der Immobilien-Kapitalgesellschaft
3. Erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer
 - 3.1 Tätigkeitsbezogene Ausschließlichkeit
 - 3.2 Grundbesitzbezogene Ausschließlichkeit
 - 3.3 Zeitraumbezogene Ausschließlichkeit
4. Grunderwerbsteuerliche Probleme bei der Umgestaltung
5. Praktische Fälle und Lösungsmöglichkeiten
6. Ergänzende Aspekte

1. Vorbemerkungen

➤ Klärung von Vorfragen:

- Wo befindet sich der Grundbesitz und wie lange schon? Privatvermögen oder Betriebsvermögen?
- Wie umfangreich ist der Grundbesitz?
- Wie sieht es mit dem individuellen Steuersatz des Mandanten aus?
- Was ist mit den laufenden Erträgen? Thesaurierung und Reinvestition oder Verwendung für die private Lebensführung?
- Langfristiges Invest oder Veräußerungsabsicht?

2.1 Steuerbelastungsvergleich im Privatvermögen oder über GmbH-Struktur Besteuerung laufende Gewinne

Alt. 1: Invest im Privatvermögen



Gewinn aus Vermietung		100,0
./. Est	45,0%	-45,0
./. SolZ	5,5%	-2,5
Gewinn nach Steuern		52,5



Alt. 2: Invest über GmbH



Abgeltungsteuer ¹⁾		84,2
Dividende		-84,2
Abgeltungsteuer	26,38%	-22,2
Gewinn nach Steuern		62,0
Gewinn vor Steuern		100,0
./. KSt	15,0%	-15,0
./. SolZ	5,5%	-0,8
./. GewSt (erweiterte Kürzung)	0,0%	0,0
Gewinn nach Steuern		84,2

Immo-GmbH



¹⁾ Wahlrecht, ob Teileinkünfteverfahren oder Abgeltungsteuer;
hier wird aus Vereinfachungsgründen nur mit der Abgeltungsteuer gerechnet.

Bei Thesaurierung: Steuerbelastung GmbH-Lösung nur **15,8 %** ggü. **47,5 %** im Privatvermögen.

Bei Vollausschüttung: Steuerbelastung GmbH-Lösung **38,0 %** ggü. **47,5%** im Privatvermögen.

2.1 Steuerbelastungsvergleich im Privatvermögen oder über GmbH-Struktur Besteuerung Veräußerungsgewinne nach Ablauf von 10 Jahren

Alt. 1: Veräußerung im Privatvermögen



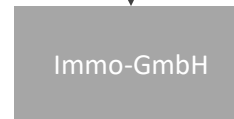
Gewinn aus Veräußerung nach 10 Jahren		100,0
./. ESt	0,0%	0,0
./. SolZ	0,0%	0,0
Gewinn nach Steuern		100,00



Alt. 2: Veräußerung über GmbH



Abgeltungsteuer ¹⁾		84,2
Dividende		-22,2
Abgeltungsteuer	26,38%	-22,2
Gewinn nach Steuern		62,0
Gewinn vor Steuern		100,0
./. KSt	15,0%	-15,0
./. SolZ	5,5%	-0,8
./. GewSt (erweiterte Kürzung)	0,0%	0,0
Gewinn nach Steuern		84,2



¹⁾ Wahlrecht, ob Teileinkünfteverfahren oder Abgeltungsteuer;
hier wird aus Vereinfachungsgründen nur mit der Abgeltungsteuer gerechnet.

Bei Thesaurierung: Steuerbelastung GmbH-Lösung nur **15,8 %** ggü. **0,0 %** im Privatvermögen.

Bei Vollausschüttung: Steuerbelastung GmbH-Lösung **38,0 %** ggü. **0,0 %** im Privatvermögen.

2.1 Steuerbelastungsvergleich im Privatvermögen oder über GmbH-Struktur Besteuerung Veräußerungsgewinne vor Ablauf von 10 Jahren

Alt. 1: Veräußerung im Privatvermögen



Gewinn aus Veräußerung vor Ablauf von 10 Jahren		100,0
./. ESt	45,0%	-45,0
./. SolZ	5,5%	-2,5
Gewinn nach Steuern		52,5



Alt. 2: Veräußerung über GmbH



Abgeltungsteuer ¹⁾		84,2
Dividende		-84,2
Abgeltungsteuer	26,38%	-22,2
Gewinn nach Steuern		62,0
Gewinn vor Steuern		100,0
./. KSt	15,0%	-15,0
./. SolZ	5,5%	-0,8
./. GewSt (erweiterte Kürzung)	0,0%	0,0
Gewinn nach Steuern		84,2

Immo-GmbH



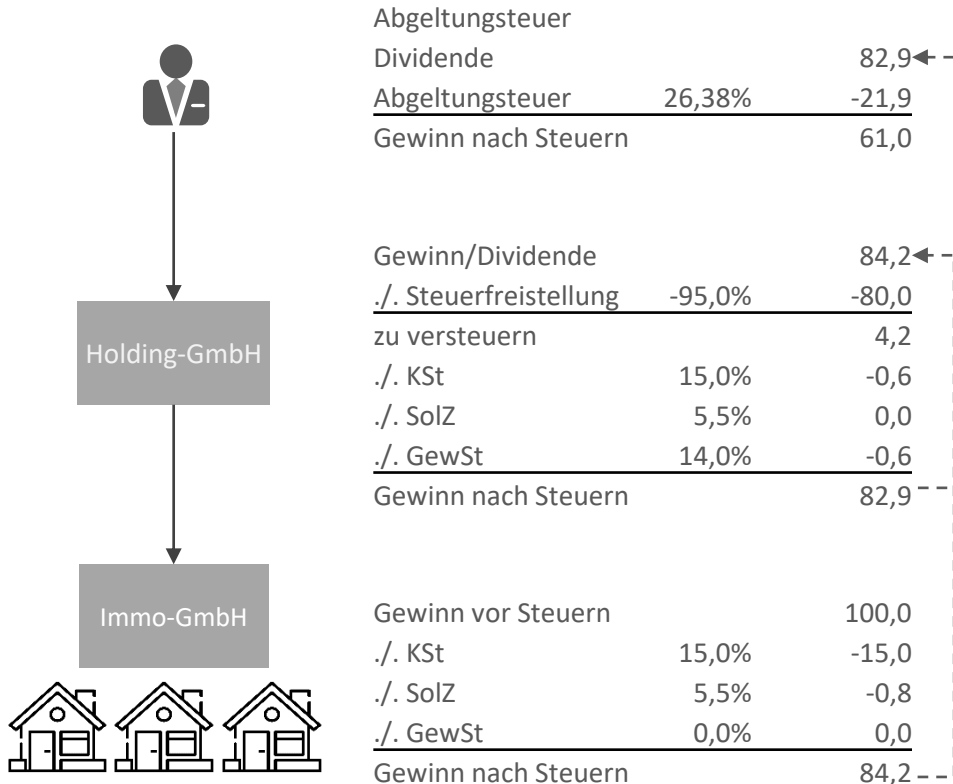
¹⁾ Wahlrecht, ob Teileinkünfteverfahren oder Abgeltungsteuer;
hier wird aus Vereinfachungsgründen nur mit der Abgeltungsteuer gerechnet.

Bei Thesaurierung: Steuerbelastung GmbH-Lösung nur **15,8 %** ggü. **47,5 %** im Privatvermögen.

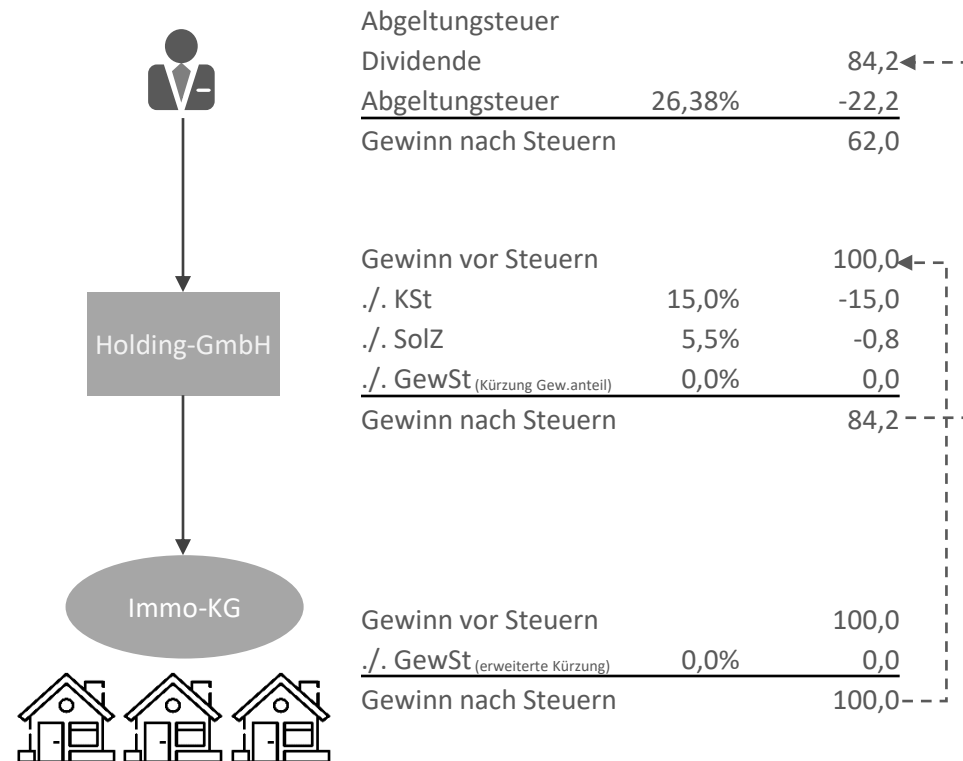
Bei Vollausschüttung: Steuerbelastung GmbH-Lösung **38,0 %** ggü. **47,5 %** im Privatvermögen.

2.2 Steuerbelastungsvergleich über Holdingstruktur Besteuerung laufender Gewinne

Alt. 1: GmbH-Struktur



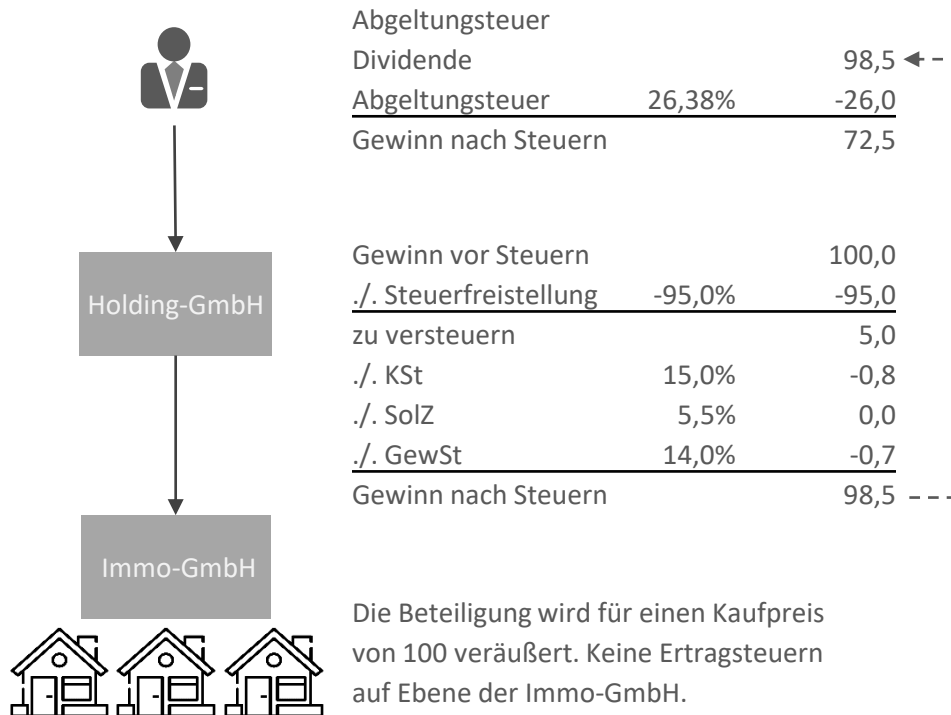
Alt. 2: GmbH-KG-Struktur



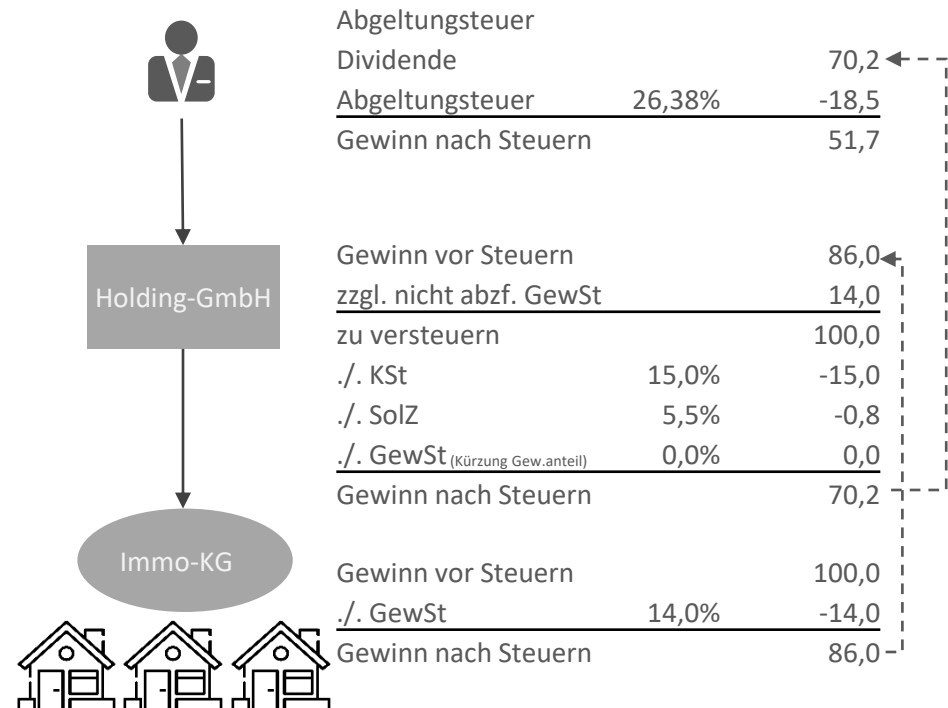
Es bestehen keine nennenswerten Unterschiede bei der Besteuerung laufender Gewinne.

2.2 Steuerbelastungsvergleich über Holdingstruktur Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Alternative 1: GmbH-Struktur



Alternative 2: GmbH-KG-Struktur



Bei Thesaurierung: In der GmbH-Struktur kann die Immo-GmbH mit einer Steuerbelastung von nur rd. **1,5 %** veräußert werden. In der KG-Struktur entsteht eine Steuerbelastung von rd. **29,8 %**.

Bei Vollausschüttung: Steuerbelastung: GmbH-Struktur: **27,5 %**; KG-Struktur: **48,3 %**

2.3 Vorteile der Vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft

- **Laufende Besteuerung zu 15 % Körperschaftsteuer**
- **Keine Gewerbesteuer, wenn die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer greift**
- **Erheblichere Liquidität bei Thesaurierung**
- **Unbeschränkte Berücksichtigung von Veräußerungsverlusten**
- **Steueroptimierung über Holding-Konstruktion möglich**
- **Neues AfA-Volumen bei Erwerb vom Gesellschafter außerhalb der Spekulationsfrist**

aber: - wirkt sich nur zu 15 % aus
- bei Veräußerung wird AfA zurückgedreht

2.4 Nachteile der Vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft

- **Besteuerung der Stillen Reserven/ Veräußerungsgewinn zu 15 % KSt**

aber: - kein Nachteil, wenn Immobilie bereits im Betriebsvermögen ist
- kein Nachteil, wenn bei Veräußerung private Spekulationsfrist nicht abgelaufen war
- **Nachbesteuerung bei Ausschüttung**
- **Höherer Aufwand, höhere Kosten**
- **Grunderwerbsteuer bei Übertragung des Grundbesitzes**
aber: - kein Nachteil, wenn Befreiungsvorschriften greifen (§§ 5, 6, 6a GrEStG)
- **Keine Steuerbefreiung gem. § 13d ErbStG**
- **Steuerpflicht bei Wegzug ins Ausland**
- **Weg aus der Immobilien-GmbH nicht ohne steuerliche Belastung**

3. Erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer

Die steuerliche Vorteilhaftigkeit der Immobilien-GmbH hängt entscheidend an der **erweiterten Kürzung (Gewerbesteuerbefreiung)**.

Die niedrigere Gesamtsteuerbelastung der Immobilien-GmbH ist somit davon abhängig, dass die Voraussetzungen der **erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG** erfüllt werden.

*„An Stelle der Kürzung nach Satz 1 (1,2 % des Einheitswertes) tritt auf Antrag bei Unternehmen, die **ausschließlich** eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, errichten und veräußern, die Kürzung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.“*

3.1 Tätigkeitsbezogene Ausschließlichkeit

- Es darf **ausschließlich** eine **vermögensverwaltende Tätigkeit** ausgeübt werden.
- **Unschädlich** ist neben der ausschließlichen Verwaltung des eigenen Grundbesitzes das **Verwalten und Nutzen von eigenem Kapitalvermögen**, (Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 20 EStG)
- **Schädlich jede eigengewerbliche Tätigkeit**
 - **Gewerbliche Einkünfte als Mitunternehmer**
 - **Betriebsaufspaltung / Grundstücksüberlassung an Gewerbebetrieb des Gesellschafters**
 - **Gewerblicher Grundstückshandel** (mit gesetzlicher Ausnahme)
 - **Photovoltaikanlage**

3.2 Grundbesitzbezogene Ausschließlichkeit

- Es darf **ausschließlich eigener Grundbesitz** verwaltet werden.
- Keine Mitvermietung von angemietetem Grundbesitz
- Keine Vermietung von **Maschinen** und **Betriebsvorrichtungen**
- **Betriebsvorrichtungen** können insbesondere bei **Gewerbeimmobilien** eine Rolle spielen.
- Keine Bagatellgrenze
- Keine Mitvermietung von Einbauküchen und sonstigen Möblierungen bei der **Vermietung von Wohnraum und Büroflächen**

3.3 Zeitraumbezogene Ausschließlichkeit

- Erfüllung der vermögensverwaltenden Tätigkeit während des **gesamten Erhebungszeitraums**
- **Keine zeitanteilige Kürzung**, weil Jahressteuer
- Problematisch **erstmalige Aufnahme**
- **Unterjähriger Verkauf** des letzten bzw. einzigen Grundstücks

4. Grunderwerbsteuerliche Probleme bei Umgestaltungen

- Steuerpflichtige Vorgänge nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)
- Grundtatbestand des Rechtsträgerwechsels an einem Grundstück
- Ersatztatbestände auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage
- Befreiungstatbestände, insbesondere § 6a GrEStG

4. Grunderwerbsteuerliche Probleme bei Umgestaltungen

➤ Steuervergünstigungen bei Umstrukturierungen im Konzern, § 6a GrEStG

„Für einen nach § 1 Absatz 1 Nummer 3 Satz 1, Absatz 2 bis 3 oder Absatz 3a steuerbaren Rechtsvorgang auf Grund einer Umwandlung im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 des Umwandlungsgesetzes, einer Einbringung oder eines anderen Erwerbsvorgangs auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage wird die Steuer nicht erhoben.

Satz 1 gilt auch für entsprechende Umwandlungen, Einbringungen sowie andere Erwerbsvorgänge auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage auf Grund des Rechts eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Staats, auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum Anwendung findet.

Satz 1 gilt nur, wenn an dem dort genannten Rechtsvorgang ausschließlich ein herrschendes Unternehmen und ein oder mehrere von diesem herrschenden Unternehmen abhängige Gesellschaften oder mehrere von einem herrschenden Unternehmen abhängige Gesellschaften beteiligt sind.

Im Sinne von Satz 3 abhängig ist eine Gesellschaft, an deren Kapital oder Gesellschaftsvermögen das herrschende Unternehmen innerhalb von fünf Jahren vor dem Rechtsvorgang und fünf Jahren nach dem Rechtsvorgang unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar zu mindestens 95 vom Hundert ununterbrochen beteiligt ist.

4. Grunderwerbsteuerliche Probleme bei Umgestaltungen

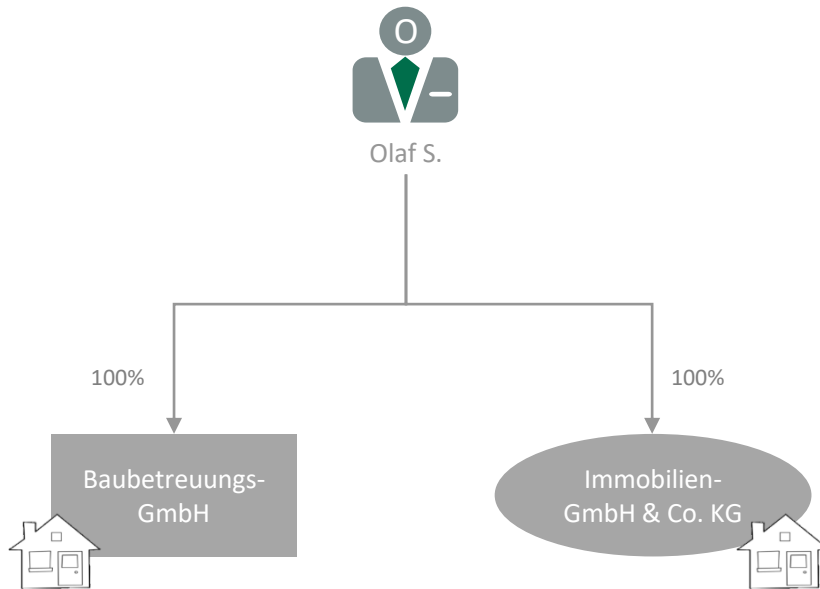
- Steuervergünstigungen bei Umstrukturierungen im Konzern, § 6a GrEStG
 - Umwandlungsvorgänge nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 UmwG oder Einbringungen auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage
 - Steuerbare Rechtsvorgänge
 - § 1 Abs. 1 Nr. 3 (Umwandlungsvorgänge),
 - § 1 Abs. 2 (Verschaffung der Verwertungsbefugnis),
 - § 1 Abs. 2a (Wechsel im Gesellschafterbestand einer PersG),
 - § 1 Abs. 2b (Wechsel im Gesellschafterbestand einer KapG),
 - § 1 Abs. 3 (Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung) und
 - § 1 Abs. 3a GrEStG (wirtschaftliche Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung)
 - Beteiligung ausschließlich eines herrschenden Unternehmens und abhängiger Gesellschaften
 - Abhängige Gesellschaften, wenn herrschendes Unternehmen 5 Jahre ununterbrochen zu mindestens 95 % vor und nach Umwandlungsvorgang beteiligt
 - BFH-Urteile vom 21.08.2019 und 22.08.2019
 - Gleichlautender Ländererlass vom 22.09.2020

5. Praktische Fälle und Lösungsmöglichkeiten

Olaf S. ist seit 14 Jahren Alleingesellschafter einer Baubetreuungs-GmbH, deren Geschäftsbetrieb auf die Immobilienverwaltung und die Baubetreuung gerichtet ist. In dem Vermögen der Gesellschaft befinden sich zwei Eigentumswohnungen, die die Gesellschaft fremd vermietet.

Olaf S. ist alleiniger Kommanditist einer Immobilien GmbH & Co. KG in Form einer Einheits-GmbH & Co. KG, welche umfangreichen Grundbesitz hält und fremd vermietet. Herr S. hatte die Gesellschaft vor 14 Jahren errichtet. Im Anschluss daran hatte die Gesellschaft den Grundbesitz erworben und vermietet heute an fremde Unternehmen.

Ausgangssituation



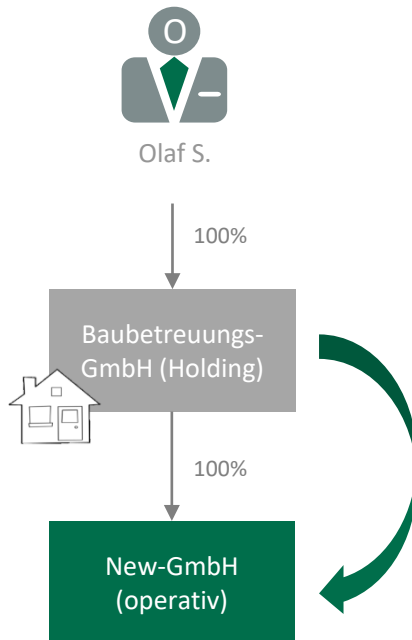
Vermögenssituation

- Olaf S. hält eine 100%-Beteiligung an einer operativen GmbH. Zu deren Betriebsvermögen gehören nicht funktional wesentliche Immobilien.
- Des Weiteren hält er 100% der Kommanditanteile an einer gewerblich geprägten Einheits-GmbH & Co. KG.

Legende:

- = Kapitalgesellschaft
- = Personengesellschaft
- = inländisches Grundstück

1. Schritt: Ausgliederung



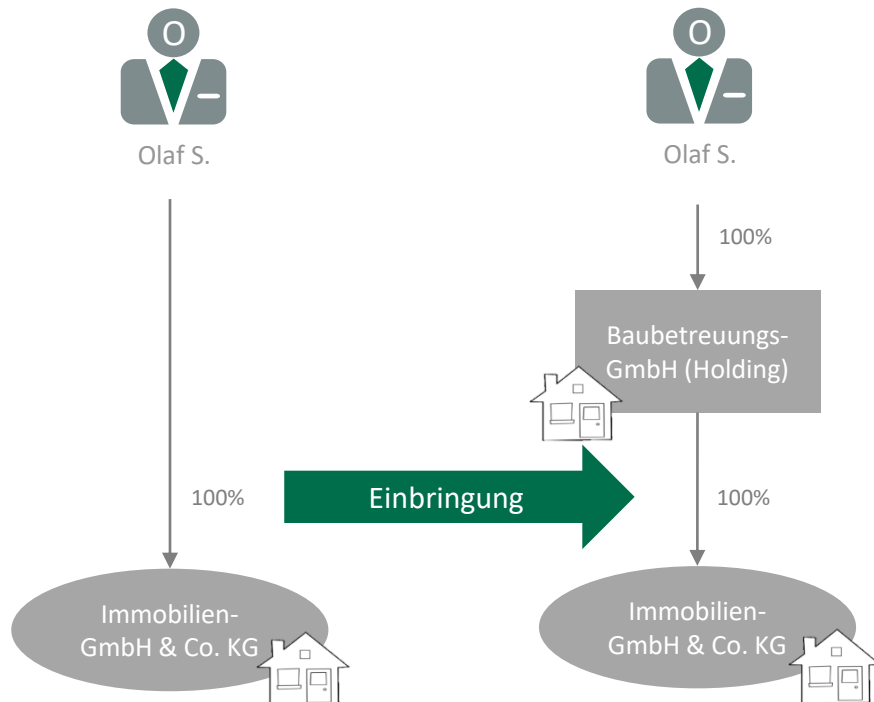
Ausgliederung, § 123 ff. UmwG

- Teilbetrieb wird ausgegliedert...
- Das nicht funktional wesentliche Immobilienvermögen verbleibt in der Baubetreuungs-GmbH (Funktion einer Holding)..
- Holding übt nur Vermögensverwaltung aus..
- New-GmbH führt den operativen Betrieb fort..

Legende:

- = Kapitalgesellschaft
- = Personengesellschaft
- = inländisches Grundstück

2. Schritt: Einbringung



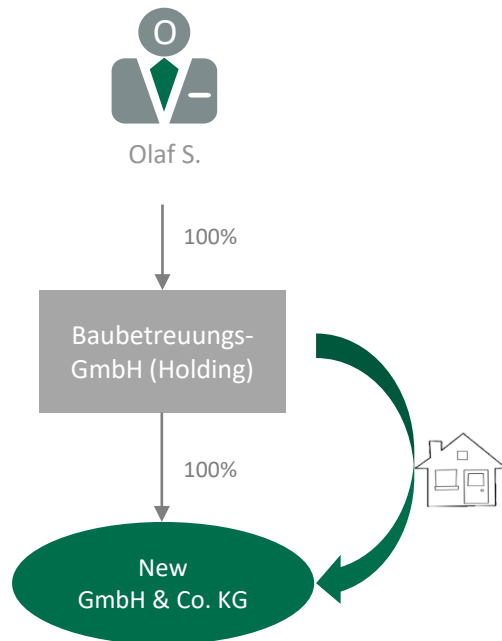
Einbringung der GmbH & Co. KG

- Die Anteile an der GmbH & Co. KG werden in die Holding eingebracht
- Ertragsteuerlich §§ 20 ff. UmwStG, Kapitalerhöhung
- Buchwertantrag
- Sperrfristen und Nachweispflichten, § 22 UmwStG
- Grunderwerbsteuerfrei unter den Voraussetzungen des § 6a GrEStG
- Erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer bei Tochter-Gesellschaft, § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG
- Beteiligungsergebnis auf Holdingebene gekürzt nach § 9 Nr. 2 GewStG
- aber übrige Einkünfte der Holding gewerbesteuerpflichtig, weil Beteiligung an Tochter gewerblich

Legende:

- = Kapitalgesellschaft
- = Personengesellschaft
- = inländisches Grundstück

3. Schritt: Optional



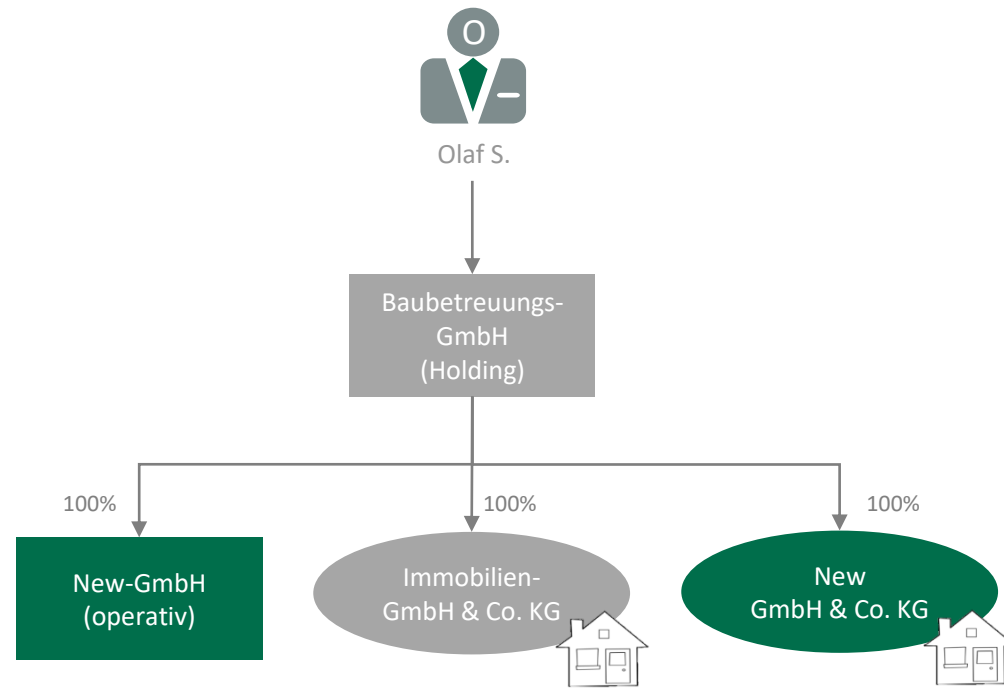
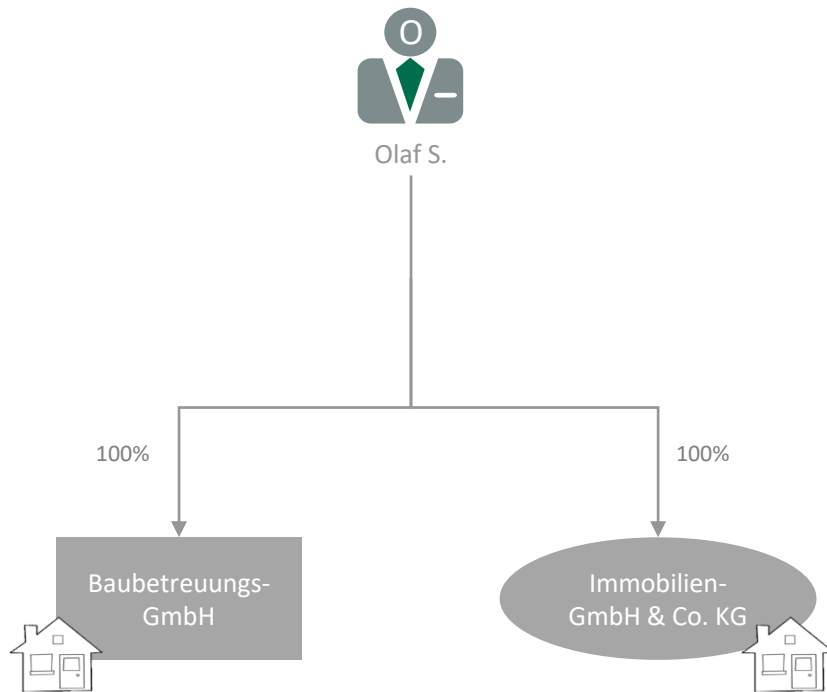
Überführung in Tochter-PersG

- § 6 Abs. 5 Satz 3 Nr. 1 EStG in gewerblich geprägte PersG zum Buchwert
- Nachbehaltensfrist 3 Jahre, § 6 Abs. 5 Satz 4 EStG
- Nachbehaltensfrist 7 Jahre, § 6 Abs. 5 Satz 5, 6 EStG (Formwechsel in GmbH)
- Grunderwerbsteuerfrei nach § 5 Abs. 2 GrEStG..
- Nachbehaltensfrist 10 Jahre, § 5 Abs. 3 GrEStG (Formwechsel in GmbH)

Legende:

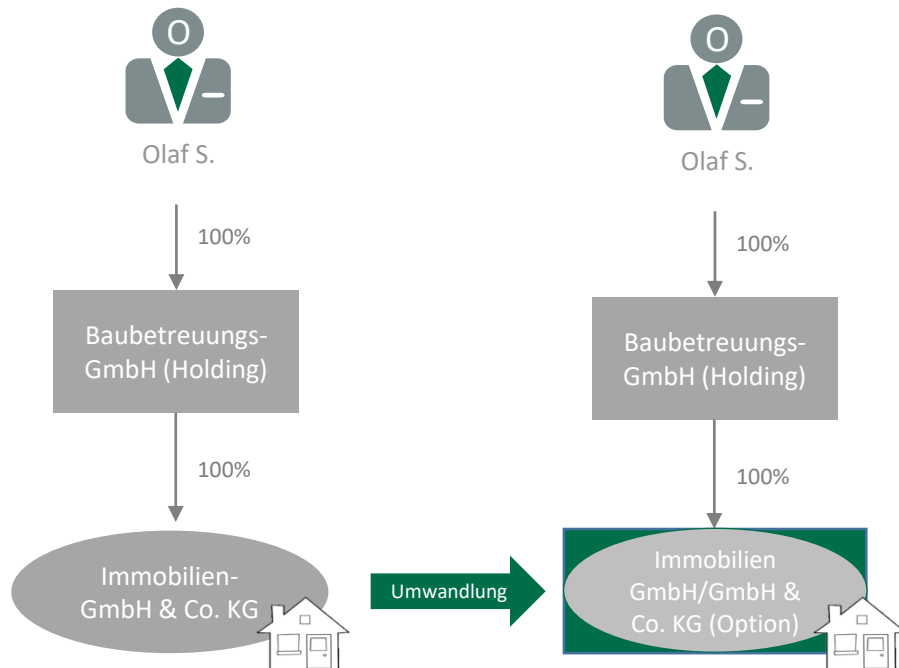
- = Kapitalgesellschaft
- = Personengesellschaft
- = inländisches Grundstück

Zwischenergebnis



- Legende:
- = Kapitalgesellschaft
 - = Personengesellschaft
 - = inländisches Grundstück

4. Schritt: Optional



Formwechsel

- Formwechsel der Immobilien GmbH & Co. KG in eine GmbH gem. §§ 190 ff. UmwG
- Kein Rechtsträgerwechsel
- Ertragsteuerlich §§ 25, 20 ff. UmwStG
- Buchwertantrag
- Sperrfristen und Nachweispflichten, § 22 UmwStG
- Nicht Grunderwerbsteuerbar, aber Nachbehaltensfrist § 5 Abs. 3 GrEStG



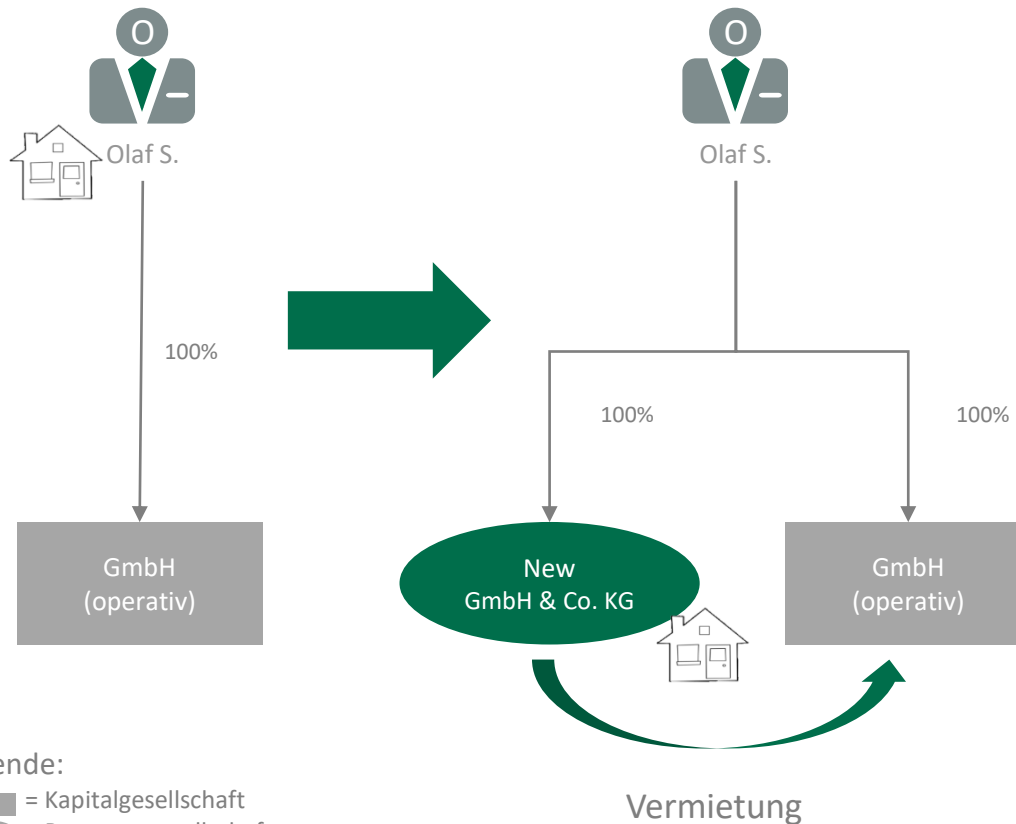
Option KöMoG

- Fiktiver Formwechsel zur Kapitalgesellschaft nach § 1a KStG
- Antrag fristgebunden
- Option wirkt nur ertragsteuerlich (KSt, GewSt)
- Fiktiver Formwechsel gem. §§ 1 Abs. 3 Nr. 3, 25 UmwStG
- Buchwertantrag
- Sperrfristen und Nachweispflichten, § 22 UmwStG
- Zivilrechtlich weiterhin Personengesellschaft
- Keine notarielle Beurkundung
- Erbschaftsteuerlich keine Mindestquote

Legende:




- = Kapitalgesellschaft
- = Personengesellschaft
- = inländisches Grundstück

Betriebsaufspaltung (1)

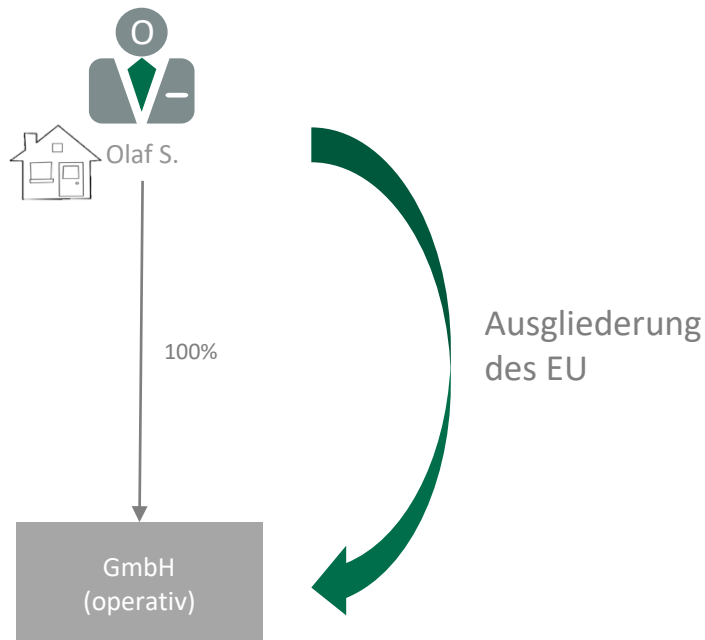


Vermeidung Aufdeckung der stillen Reserven

- Überführung Grundbesitz gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 Nr. 1 EStG in gewerblich geprägte PersG zum Buchwert
- Nachbehaltensfrist 3 Jahre, § 6 Abs. 5 Satz 4 EStG
- Nachbehaltensfrist 7 Jahre, § 6 Abs. 5 Satz 5, 6 EStG (Formwechsel in GmbH)
- Grunderwerbsteuerfrei nach § 5 Abs. 2 GrEStG
- Nachbehaltensfrist 10 Jahre, § 5 Abs. 3 GrEStG (Formwechsel in GmbH)
- Vermietung Grundbesitz zum individuellen Steuersatz
- Veräußerung/Liquidation der Betriebs-GmbH

- Legende:
-  = Kapitalgesellschaft
 -  = Personengesellschaft
 -  = inländisches Grundstück




Betriebsaufspaltung (2)



Vermeidung Aufdeckung der stillen Reserven

- Ausgliederung gem. §§ 123 ff., 152 ff. UmwG
- Voreintragung des Besitz-EU als e.K. erforderlich
- Ertragsteuerlich §§ 20 ff. UmwStG, Kapitalerhöhung
- Buchwertantrag
- Entnahme der Geschäftsanteile in das Privatvermögen, Rz 20.09 UmwSt-Erlass
- Sperrfristen und Nachweispflichten, § 22 UmwStG
- Veräußerung der Assets der Betriebs-GmbH nach Ausgliederung (außer Grundbesitz)
- Grunderwerbsteuerfrei unter den Voraussetzungen des § 6a GrEStG (e.K. „herrschendes Unternehmen“, Vor- und Nachbesitzzeit beachten)
- Erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer

Legende:

-  = Kapitalgesellschaft
-  = Personengesellschaft
-  = inländisches Grundstück

6. Ergänzende Aspekte:

6.1 Verlustverrechnung

Eine Holding-GmbH mit Tochter-Immobilien-GmbH ist wie vorstehend dargestellt unter gewissen Umständen steuerlich sehr vorteilhaft (**Nur-GmbH-Struktur**). Im Verhältnis zu einer Holding-GmbH mit Tochter-Immobilien-KG (**GmbH-KG-Struktur**) ist allerdings noch folgender Aspekt zu bedenken:

In einer **Nur-GmbH-Struktur** gibt es **keinerlei Verlustverrechnungsmöglichkeiten** zwischen Holding-GmbH und den Tochter-GmbHs.

Es gibt auch keine Verlustverrechnungsmöglichkeiten zwischen den Tochter-GmbHs. Erzielt die Tochter-GmbH 1 einen Verlust, so kann dieser nur mit künftigen Gewinnen der Tochter-GmbH 1 verrechnet werden, nicht jedoch mit Verlusten der Tochter-GmbH 2.

In einer (GmbH-KG-Struktur) können Verluste einer Tochter-KG 1 mit Gewinnen einer Tochter-KG 2 verrechnet werden auf Ebene der Holding-GmbH. Ebenso können Verluste der Holding-GmbH mit Gewinnen der Tochter-KG verrechnet werden und umgekehrt. (Gilt nicht für die Gewerbesteuer, aber irrelevant bei erweiterter Kürzung für Tochter KGs)

6.2 Abschirmwirkung der GmbH beim gewerblichen Grundstückshandel

Vorteilhaft ist die Rechtsform der GmbH. Dem Gesellschafter einer Immobilien-GmbH werden Grundstücksveräußerungen der Gesellschaft – unabhängig von der Beteiligungshöhe – i.d.R. **nicht als Zählobjekte im Rahmen der Drei-Objekt-Grenze zugerechnet.**

6.3 Abschreibungen (Privatvermögen – Betriebsvermögen)

Gebäudeabschreibungen betragen im Betriebsvermögen **3 %**, wenn die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG erfüllt sind (keine Nutzung zu Wohnzwecken), wohingegen die Abschreibungen im Privatvermögen auch in diesen Fällen auf **2 %** (bzw. 2,5 % bei Altgebäuden) beschränkt sind.

Des Weiteren sind im Betriebsvermögen Teilwertabschreibungen möglich, was im Privatvermögen ausgeschlossen ist.

6.4 Veräußerungsgewinne, Inanspruchnahme § 6b EStG

Gewinne aus der Veräußerung des im Betriebsvermögen gehaltenen Grundbesitzes können durch Inanspruchnahme von **§ 6b EStG vollständig steuerfrei gestellt** und für Neuinvestitionen verwendet werden, wenn die in § 6b EStG aufgeführten Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. (u.a. Vorbesitzzeit 6 Jahre, kein Umlaufvermögen).

Die Übertragung eines Veräußerungsgewinns auf ein neu angeschafftes Gebäude führt allerdings auch (soweit Übertragung des Veräußerungsgewinns auf Gebäudeanteil) zu einer künftig niedrigeren laufenden Abschreibung auf das neu angeschaffte Gebäude.



Josef Brücker
Rechtsanwalt/Steuerberater



06831 69851 - 13



Josef.Bruecker@wst-ra.de



www.w-st.de