

Gründung einer Immobilien-GmbH

Chancen und Risiken



Mandanten-Informationen

Gründung einer Immobilien-GmbH

Inhalt

1	Hintergrund: erweiterte Grundbesitzkürzung	1
2	Immobilieninvestition durch eine Immobilien-GmbH	2
2.1	Erwerb	2
2.2	Vermietung	2
2.3	Verkauf	4
3	Vergleich mit der Immobilieninvestition durch eine Privatperson	5
3.1	Erwerb	5
3.2	Vermietung	5
3.3	Verkauf	6
4	Zusammenfassung	8

1 Hintergrund: erweiterte Grundbesitzkürzung

Die Gründung einer Immobilien-GmbH erfolgt regelmäßig vor dem Hintergrund des langfristigen Aufbaus von Immobilienvermögen zum Zwecke der Vermietung (sog. **buy-and-hold**-Strategie). Das wesentliche Motiv, die Immobilien nicht im Privatvermögen zu erwerben, liegt insbesondere in der laufenden Ertragsteuerbelastung der Immobilien-GmbH: Sofern die Voraussetzungen der sog. **erweiterten Grundbesitzkürzung** nach § 9 Nr. 1 S. 2 ff. Gewerbesteuergesetz (GewStG) erfüllt sind, findet lediglich ein kombinierter Ertragsteuersatz i. H. v. effektiv 15,825 % (Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag) Anwendung. Gewerbesteuer fällt auf die Vermietungseinkünfte nicht an, es handelt sich wirtschaftlich um eine Art **Steuerbefreiung**. Die laufende Steuerbelastung der Immobilien-GmbH ist damit zumeist geringer als bei einer Investition aus dem Privatvermögen, bei der die Besteuerung mit dem individuellen Einkommensteuersatz (ggf. zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) erfolgt. Dies gilt umso mehr, als die Einkünfte in der Immobilien-GmbH verbleiben und damit keine Ausschüttungsbesteuerung ausgelöst wird.

Die Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung stellt ein **Wahlrecht** dar, wozu ein **Antrag** beim Finanzamt erforderlich ist. Dieser kann bis zur Unanfechtbarkeit des Gewerbesteuer-Messbescheids und unabhängig von einer Antragstellung in Vorjahren oder Folgejahren gestellt werden.

Als wesentliche Voraussetzung zur Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung ist zu nennen, dass das betreffende Unternehmen eine **Vermögensverwaltung** ausüben muss. Hierzu zählen die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes sowie die Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens. Daneben ist es unschädlich, wenn das Unternehmen Wohnungsbauten betreut oder Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) errichtet und veräußert. Eine weitere zulässige Nebentätigkeit besteht in der **Lieferung von Strom**, sofern die daraus resultierenden Einnahmen nicht höher sind als **20 %** der Einnahmen aus der Immobilienvermietung. Dabei bestehen weitere Anforderungen hinsichtlich des Abnehmerkreises des Stroms.

Hinweis

Haben Sie Fragen hierzu? Wir beraten Sie gerne.

Die erweiterte Grundbesitzkürzung umfasst ausschließlich den Teil des Gewerbeertrags, der auf die **Verwaltung und Nutzung** des eigenen Grundbesitzes entfällt. Hierzu zählen die Tätigkeiten, die unmittelbar der Verwaltung und Nutzung des eigenen Immobilienbestands zuzurechnen sind. Der anteilige Gewerbeertrag, der auf die **erlaubten, jedoch nicht begünstigten Tätigkeiten** (insb. Kapitalanlage) entfällt, ist **nicht** Gegenstand der Kürzung. Diese Tätigkeiten unterliegen somit bei einer Immobilien-GmbH – neben der Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag – auch der Gewerbesteuer.

2 Immobilieninvestition durch eine Immobilien-GmbH

2.1 Erwerb

Im Rahmen des Immobilienerwerbs durch eine bereits bestehende Immobilien-GmbH fallen – neben dem **Kaufpreis** der Immobilie – die üblichen **Anschaffungsnebenkosten** an (insb. Grunderwerbsteuer, Notar,¹ Grundbuch, ggf. Makler, ggf. steuerliche/rechtliche Beratung).

Handelt es sich um das erste zu erwerbende Objekt, ist die Immobilien-GmbH also noch nicht errichtet, fallen zusätzlich die **Gründungskosten** der GmbH, mithin insb. Notar sowie Registergericht, an.

2.2 Vermietung

Die Erfassung der **Einnahmen** aus der vermieteten Immobilie erfolgt aufgrund der Buchführungs- und Bilanzierungspflicht nach dem **Realisationsprinzip**. Damit ist nicht auf die Einzahlungen abzustellen, was dazu führt, dass z. B. auch rückständige Mieten der Besteuerung unterliegen. Generell ist eine Rechnungsabgrenzung von Einzahlungen dahingehend vorzunehmen, dass die Erfolgswirkung im wirtschaftlich zugehörigen Jahr eintritt.

Die Bemessung der **Abschreibungen**, als wesentliche steuermindernde Komponente, erfolgt bei einer Immobilien-GmbH nach allgemeinen ertragsteuerlichen Grundlagen. Demnach kommt aufgrund der Zuordnung zu einem **Betriebsvermögen**, bei einer Nutzung nicht zu Wohnzwecken und Stellung

¹ In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

des Bauantrags nach dem 31.03.1985, ein Abschreibungssatz von **3 %** zur Anwendung. Andernfalls richtet sich der Abschreibungssatz nach der Fertigstellung des Gebäudes:

Fertigstellung	Abschreibungssatz	Implizite Nutzungsdauer
nach 31.12.2022	3 %	33 Jahre
nach 31.12.1924 und vor 01.01.2023	2 %	50 Jahre
vor 01.01.1925	2,5 %	40 Jahre

Eine abweichende geringere Nutzungsdauer als 33, 40 bzw. 50 Jahre kann im Einzelfall angesetzt werden. Neben der Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) bestehen die Möglichkeiten zur **degressiven Wohngebäudeabschreibung** und der **Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau** (§ 7 Abs. 5a, § 7b EStG), sofern die jeweiligen Voraussetzungen erfüllt sind.

Weitere Ausgaben, die aus der Nutzung der Immobilie resultieren, sind nach allgemeinen Grundsätzen als Betriebsausgaben abziehbar (z. B. Finanzierungszinsen, nicht umgelegte Nebenkosten). Bei der zeitlichen Zuordnung der Betriebsausgaben ist dabei zu beachten, dass die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchhaltung gelten, mithin das **Imparitätsprinzip** anzuwenden ist. So sind insb. die zahlungstechnischen Folgen aus Nebenkostenabrechnungen dem betreffenden Wirtschaftsjahr – und nicht dem Zahlungsjahr – zuzurechnen.

Im **Gewinnfall**, sofern also aus der einzelnen Immobilie ein Periodengewinn erzielt wird, ist dieser mit negativen Einkünften, z. B. aus anderen „Verlustimmobilien“ oder den ohnehin entstehenden Verwaltungskosten der Immobilien-GmbH, uneingeschränkt verrechenbar. Ein verbleibender Jahresgewinn der Gesellschaft unterliegt auf Gesellschaftsebene aufgrund der erweiterten Grundbesitzkürzung ausschließlich der Besteuerung mit 15,875 % (Körperschaftsteuer + Solidaritätszuschlag), im Ausschüttungsfall zzgl. der Steuern des Gesellschafters (Teileinkünfteverfahren und individueller Steuersatz; Einkommensteuer + ggf. Solidaritätszuschlag + ggf. Kirchensteuer).

Im **Verlustfall**, sofern also aus der einzelnen Immobilie ein **Periodenverlust** erzielt wird, ist auch dieser mit positiven Einkünften der Gesellschaft verrechenbar. Sofern es sich jedoch um eine „Ein-Objekt-Gesellschaft“ handelt, ist eine Verlustverrechnung mangels anderer Einkünfte nicht möglich. Der verbleibende Verlust der Gesellschaft ist lediglich im Rahmen des allgemeinen Verlustrück- bzw. -vortrags verrechenbar. Eine Verrechnung mit Einkünften auf Gesellschafterebene ist wegen dem sog. **Trennungsprinzip**, das bei der Besteuerung einer GmbH Anwendung findet, nicht möglich.

2.3 Verkauf

Erfolgt die Veräußerung einer Immobilie durch eine Immobilien-GmbH, ist das daraus resultierende Ergebnis aufgrund der Eigenschaft der Immobilie als ertragsteuerliches Betriebsvermögen grundsätzlich **steuerbar und steuerpflichtig**. Der Gewinn ist nach allgemeinen Grundsätzen aus der Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und dem Buchwert der Immobilie, d. h. dem um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibung geminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, zum Zeitpunkt der Veräußerung (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) zu ermitteln. **Nebenkosten der Veräußerung** – z. B. Kosten für einen beauftragten Makler oder steuerrechtliche Beratung – sind im Rahmen der laufenden Gewinnermittlung steuermindernd zu berücksichtigen.

Da die Gewinnermittlung der Immobilien-GmbH durch Bilanzierung erfolgt, kann für den Veräußerungsgewinn, sofern die Immobilie zum Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehörte, eine steuerfreie **Rücklage nach § 6b EStG** gebildet bzw. eine unmittelbare Übertragung auf ein im aktuellen oder vorangegangenen Wirtschaftsjahr erworbenes Reinvestitionsobjekt vorgenommen werden. Im Falle der Rücklagenbildung muss die Reinvestition grundsätzlich bis zum Ende des vierten auf die Rücklagenbildung folgenden Wirtschaftsjahres abgeschlossen sein; im Falle der Reinvestition in ein Neubauobjekt verlängert sich die Frist auf 6 Jahre. Erfolgt keine Reinvestition innerhalb der vorgegebenen Fristen, ist für jedes volle Jahr des Bestehens der Rücklage ein Zuschlag i. H. v. 6 % vorzunehmen (§ 6b Abs. 7 EStG). Ob die Voraussetzungen für die Bildung einer Rücklage nach § 6b EStG für die Immobilien Ihrer Immobilien-GmbH erfüllt sind, kann im Rahmen einer steuerlichen Beratung überprüft werden.

Hinsichtlich des auf einen **Veräußerungsgewinn** anzuwendenden Steuersatzes ist danach zu differenzieren, ob die Veräußerung im Rahmen der Vermögensverwaltung oder im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit erfolgt. In Abhängigkeit dieser Umstände des Einzelfalls beträgt die Steuerbelastung 15,875 % (Vermögensverwaltung) bzw. 15,875 % + Gewerbesteuer (Gewerblichkeit).

Ein **Veräußerungsverlust** ist, da die Veräußerung der laufenden Gewinnermittlung zuzurechnen ist, mit positiven Einkünften der Gesellschaft verrechenbar. Darüber hinausgehende Verluste sind nach allgemeinen Grundsätzen im Rahmen des Verlustrück- bzw. Verlustvortrags auf Gesellschaftsebene verrechenbar. Eine Verrechnung mit Einkünften des Gesellschafters ist indes aufgrund des **Trennungsprinzips** nicht möglich.

3 Vergleich mit der Immobilieninvestition durch eine Privatperson

3.1 Erwerb

Erfolgt der Immobilienerwerb unmittelbar durch eine Privatperson, fallen **Kaufpreis** zzgl. **Anschaffungsnebenkosten** an. Weitere Kosten entstehen nicht.

Insofern bestehen hinsichtlich des **Immobilienerwerbs keine wesentlichen Unterschiede** zwischen dem Erwerb durch eine Immobilien-GmbH und dem Erwerb durch eine Privatperson, sofern der verhandelte Kaufpreis identisch ist. Die Anschaffungsnebenkosten fallen unabhängig von der Rechtsform des Erwerbers an. Eine **Mehrbelastung** bei Zwischenschaltung einer Immobilien-GmbH besteht in dem Fall, in dem die Gesellschaft noch nicht errichtet wurde (**Gründungskosten**).

3.2 Vermietung

Bei der Erfassung der Einnahmen ist, da es sich bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG um eine sog. Überschusseinkunftsart handelt, grundsätzlich das **Zuflussprinzip** (§ 11 Abs. 1 EStG) anzuwenden. Wesentliche praktische Unterschiede gegenüber dem Realisationsprinzip bei einer Immobilien-GmbH bestehen jedoch nicht.

Unabhängig davon, ob die Immobilie Wohnzwecken dient oder nicht, kann diese bei einer unmittelbaren Investition und Zuordnung zum ertragsteuerlichen Privatvermögen bei einer Fertigstellung

- nach dem 31.12.2022 mit 3 %,
- nach dem 31.12.1924 und vor dem 01.01.2023 mit 2 %,
- vor dem 01.01.1925 mit 2,5 %

jährlich abgeschrieben werden. Auch bei einer unmittelbaren Investition kann – vergleichbar der Investition über eine Immobilien-GmbH – eine geringere Nutzungsdauer angesetzt oder die Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 Abs. 5a, § 7b EStG in Anspruch genommen werden. Insofern bestehen auch hinsichtlich der Abschreibungsmöglichkeiten keine wesentlichen Unterschiede zwischen der Immobilien-GmbH und einer Investition aus dem Privatvermögen.

Laufende Ausgaben, die in Zusammenhang mit der Immobilie stehen, sind als sog. Werbungskosten abziehbar, die zeitliche Zuordnung erfolgt nach dem **Abflussprinzip** (§ 11 Abs. 2 EStG). Dabei ist insb. zu beachten ist, dass Nebenkostenabrechnungen nicht dem wirtschaftlich zutreffenden Wirtschaftsjahr, sondern dem Jahr des Zuflusses bzw. Abflusses zuzurechnen sind. Wenngleich dies –

ähnlich den Einnahmen – einen methodischen Unterschied gegenüber der Immobilien-GmbH darstellt, ist die praktische Bedeutung für eine Strukturentscheidung regelmäßig gering.

Wird aus der Immobilie ein positives laufendes steuerliche Ergebnis erwirtschaftet (**Gewinnfall**), erfolgt bei der Investition aus dem Privatvermögen eine Verrechnung des Überschusses sowohl innerhalb der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung als auch mit anderen Einkunftsarten (z. B. Verlust aus Gewerbebetrieb). Die Besteuerung eines verbleibenden positiven Einkommens erfolgt nach dem Normaltarif der Einkommensteuer. Bei einer Immobilien-GmbH ist ebenfalls eine Verrechnung mit dem Ergebnis aus anderen „Verlustimmobilien“ möglich; jedoch bestehen in einer klassischen Immobilien-GmbH keine weiteren Einkunftsquellen, sodass die Verrechnung mit anderen Einkünften insofern eingeschränkt ist. Die laufende Ertragsteuerbelastung ist indes – insb. aufgrund der erweiterten Grundbesitzkürzung und verstärkt, sofern eine Gewinnthesaurierung erfolgt – bei Investition über eine Immobilien-GmbH deutlich geringer als bei einer Investition aus dem Privatvermögen. Dies stellt eine Chance für die **Immobilien-GmbH** dar.

Im **Verlustfall** ist eine Verrechnung mit positiven Einkünften des Investors möglich, was sowohl innerhalb der Einkunftsart (Verrechnung mit Gewinnen aus anderen Immobilien), über die Einkunftsarten (Verrechnung mit Gewinnen/Überschüssen aus anderen Einkunftsarten, z. B. nichtselbständiger Arbeit) als auch im Rahmen eines Verlustrück- bzw. -vortrags gilt. Hier besteht ein **Risiko der Immobilien-GmbH**, sofern keine „Gewinnobjekte“ in der Gesellschaft vorhanden sind; zudem ist eine Verrechnung mit positiven Einkünften des Gesellschafters nicht möglich.

3.3 Verkauf

Aufgrund der Zuordnung der Immobilie zum ertragsteuerlichen Privatvermögen kann eine Steuerbarkeit der Immobilienveräußerung grundsätzlich nur dann ausgelöst werden, wenn die Voraussetzungen eines **privaten Veräußerungsgeschäfts** i. S. d. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG, das als sonstige Einkünfte nach § 22 Nr. 2 EStG der Einkommensteuer nach dem Normaltarif unterliegt, erfüllt sind.

Die **Steuerbarkeit** setzt voraus, dass der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie **nicht mehr als 10 Jahre** beträgt. Im Falle eines steuerbaren privaten Veräußerungsgeschäfts erfolgt die normenspezifische **Gewinnermittlung** nach § 23 Abs. 3 EStG, wobei sich der Gewinn bzw. Verlust aus der Differenz zwischen Veräußerungspreis, modifizierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Werbungskosten ergibt. Die Modifikation der Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfolgt insofern, als Abschreibungen, die im Rahmen der Vermietung und Verpachtung geltend gemacht wurden, abzuziehen sind (§ 23 Abs. 3 S. 4 EStG). Als Werbungskosten im Kontext privater

Veräußerungsgeschäfte zählen insb. Verkaufsprovisionen oder Beratungsleistungen, die im Zusammenhang mit der Veräußerung in Anspruch genommen werden. Die Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte erfolgt nach dem **Normaltarif**.

Sofern eine Besteuerung der Veräußerung erfolgt, ist der Gewinn im Wesentlichen identisch zwischen Immobilien-GmbH und Privatvermögen. Jedoch besteht die **Chance für die Immobilien-GmbH** darin, eine Rücklage nach § 6b EStG bilden zu können.

Resultiert aus der steuerbaren Veräußerung ein **Veräußerungsverlust**, besteht eine normspezifische Verrechnungsbeschränkung im Rahmen der Einkommensbesteuerung des Gesellschafters. Eine Verrechnung ist lediglich mit Verlusten zulässig, die im gleichen Kalenderjahr aus privaten Veräußerungsgeschäften oder im vorherigen bzw. künftigen Veranlagungszeitraum aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt werden.

Erfolgt die Veräußerung hingegen in einem Zeitraum, der mehr als 10 Jahre zwischen Anschaffung und Veräußerung beträgt, oder liegt eine der Ausnahmen bzgl. der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 3 EStG im Einzelfall vor, besteht **keine Steuerbarkeit**. Insofern besteht ein deutliches **Risiko der Immobilien-GmbH**, da der Gewinn aus einer Immobilienveräußerung stets der Besteuerung unterliegt. Im Falle eines Veräußerungsverlusts ist dieser in der Folge auch nicht verrechenbar.

4 Zusammenfassung

Bei der Beurteilung, ob eine Immobilieninvestition aus dem Privatvermögen des Investors oder durch Zwischenschaltung einer Immobilien-GmbH erfolgen soll, ist ein Einbezug sämtlicher Faktoren über den geplanten **Investitionszeitraum** – von Gründung der GmbH über Immobilienerwerb, Immobiliennutzung und Immobilienverkauf – erforderlich. Der Planungszeitraum sollte mindestens 10 Jahre betragen und auch die potenzielle Wertentwicklung der Immobilie einbeziehen.

Der wesentliche **Vorteil** der Immobilien-GmbH besteht in der geringen effektiven **Steuerlast der laufenden Einkünfte** auf Unternehmensebene, sofern die Voraussetzungen der erweiterten Grundbesitzkürzung erfüllt sind. Als wesentlicher **Nachteil** ist jedoch die generell **steuerbare Veräußerung** anzusehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die 10-Jahresfrist nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG überschritten ist und mit Wertsteigerungen der Immobilie gerechnet wird. In diesem Fall besteht ein deutlicher Vorteil der Investition aus dem Privatvermögen.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung sind zudem die **Verwaltungskosten** des Investors einzubeziehen. Sofern die GmbH noch errichtet werden muss, fallen insb. Notar- und Registergerichtskosten im Rahmen der **Gründung** an. Zudem verursacht die GmbH **jährlich wiederkehrende administrative Kosten**, insb. im Rahmen der Erstellung und Offenlegung des Jahresabschlusses sowie im Rahmen der Erstellung der betrieblichen Steuererklärungen. Der Verwaltungsaufwand einer GmbH übersteigt regelmäßig den Aufwand einer privaten Vermögensverwaltung. Auch eine ggf. erfolgende **Liquidation** der Immobilien-GmbH nach Objektverkauf würde weitere Kosten nach sich ziehen.

Ulf Schmitt & Partner mbB, E.T.A.-Hoffmann-Str. 3, 96047 Bamberg

Telefon: 0951 980 440, Telefax: 0951 980 4450

E-Mail: info@steuerkanzlei-schmitt.de, Internet: www.steuerkanzlei-schmitt.de