

Gründung einer Immobilien-GmbH

Chancen und Risiken



Inhalt

1. Hintergrund: erweiterte Grundbesitzkürzung.....	1
2. Immobilieninvestition durch eine Immobilien-GmbH.....	2
2.1 Erwerb	2
2.2 Vermietung	3
2.3 Verkauf.....	4
3. Vergleich mit der Immobilieninvestition durch eine Privatperson	6
3.1 Erwerb	6
3.2 Vermietung	6
3.3 Verkauf.....	8
4. Zusammenfassung.....	9

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.

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.

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 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 beach-

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.

DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2024 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Dieses Buch und alle in ihm enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Die Nutzung und Verwendung der Inhalte in KI-Systemen sowie die Zusammenfassung und Bearbeitung des Werkes durch Künstliche Intelligenz (KI) sind nicht gestattet.

Printed in Germany

DATEV-High Quality Print, 90329 Nürnberg (Druck)

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © goodluz / www.stock.adobe.com

Stand: Oktober 2024

DATEV-Artikelnnummer: 32652/2024-12-01

E-Mail: literatur@service.datev.de