



Dr. Johannes Riepolt

Die Immobilien-GmbH: Steuerliche Chancen und Risiken

Von der Gründung bis zur langfristigen Vermögensplanung



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.

Eine Nutzung für Zwecke des Text- und Datamining (§ 44b UrhG) sowie für Zwecke der Entwicklung, des Trainings und der Anwendung (ggf. generativer) Künstlicher Intelligenz, wie auch die Zusammenfassung und Bearbeitung des Werkes durch Künstliche Intelligenz, ist nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Printed in Germany

DATEV-High Quality Print, 90329 Nürnberg (Druck)

Angaben ohne Gewähr

Stand: Oktober 2024

DATEV-Artikelnnummer: 35391 / 2024-10-01

E-Mail: literatur@service.datev.de

Editorial

Die Gründung einer Immobilien-GmbH erfolgt zumeist vor dem Hintergrund des langfristigen Aufbaus von Immobilienvermögen (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. GewStG erfüllt sind, findet lediglich ein kombinierter Ertragsteuersatz i. H. v. effektiv 15,825 % (KSt zzgl. SolZ) Anwendung. Die sich daraus ergebende Gesamtsteuerbelastung ist auch im Falle einer Gewinnausschüttung zumeist geringer als die Ertragsteuerbelastung der potenziellen Investoren im Falle einer unmittelbaren Investition aus dem Privatvermögen, insb. aufgrund der i. d. R. guten Einkommenssituation der Investoren und dem damit verbundenen hohen Steuersatz. Daher erscheint es oftmals steuerlich vorteilhaft, zur Investition in Immobilien eine GmbH zu gründen.

Der Einbezug einer Immobilien-GmbH als Investitionsvehikel ist jedoch eine Strukturfrage, die über den **gesamten Planungszeitraum** durchdacht werden sollte. Neben den allgemeinen **Verwaltungs- oder Strukturkosten**, die eine GmbH – verglichen zur unmittelbaren Investition aus dem Privatvermögen – bei Gründung und auch wiederkehrend nach sich zieht, ist auch der langfristige Umgang mit der Immobilie über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren sowie deren potenzielle **Wertentwicklung** und eine **Exit-Strategie** in die Betrachtung einzubeziehen.

Die steuerliche Behandlung einer Immobilien-GmbH – von Gründung und Immobilienerwerb bis zur Übertragung der Immobilie (*Exit*) – wird daher nachfolgend dargestellt. Es wird durchgängig davon ausgegangen, dass die Immobilie zur **Vermietung und Verpachtung an Dritte** genutzt wird und die betrachtete Immobilie noch nicht Eigentum des Investors ist. Es erfolgt ein Vergleich der Investition über eine Immobilien-GmbH (mittelbare Investition) mit der Investition aus dem Privatvermögen des Investors (unmittelbare Investition). Somit werden die Chancen und Risiken sowie Vorteile und Nachteile der Immobilien GmbH in den einzelnen Phasen des Investments ersichtlich. Eine endgültige Würdigung muss jedoch unter Betrachtung der Umstände des Einzelfalls erfolgen.

Hinweis

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.

Der Inhalt im Überblick

1	Hauptmotiv: erweiterte Grundbesitzkürzung	5
1.1	Hintergrund.....	5
1.2	Voraussetzungen.....	6
1.2.1	Verwaltung eigenen Grundbesitzes.....	6
1.2.2	Zulässige Nebentätigkeiten	7
1.2.3	Ausnahme	8
1.3	Wirkung.....	8
2	Erwerb der Immobilie.....	10
2.1	Erwerb von Dritten	10
2.1.1	Mittelbare Investition	10
2.1.2	Unmittelbare Investition	10
2.1.3	Vergleich der Investitionsalternativen.....	10
2.2	Erwerb von nahestehender Person	11
2.2.1	Mittelbare Investition	11
2.2.2	Unmittelbare Investition	12
2.2.3	Vergleich der Investitionsalternativen.....	13

3	Nutzung der Immobilien	14
3.1	Mittelbare Investition	14
3.1.1	Einnahmen	14
3.1.2	Ausgaben	14
3.2	Unmittelbare Investition	16
3.2.1	Einnahmen	16
3.2.2	Ausgaben	16
3.3	Vergleich der Investitionsalternativen.....	17
4	Verkauf der Immobilie	18
4.1	Verkauf an Dritte.....	18
4.1.1	Mittelbare Investition	18
4.1.2	Unmittelbare Investition	19
4.1.3	Vergleich der Investitionsalternativen.....	21
4.2	Verkauf an nahestehende Personen	22
4.2.1	Mittelbare Investition	22
4.2.2	Unmittelbare Investition	22
4.2.3	Vergleich der Investitionsalternativen.....	22
4.3	Sonderfall <i>share deal</i>	23
5	Fazit.....	25
6	Anhang: Beispielberechnung für laufende Einkünfte und Veräußerung.....	26

1 Hauptmotiv: erweiterte Grundbesitzkürzung

1.1 Hintergrund

Mit der erweiterten Grundbesitzkürzung wird es Immobilienunternehmen ermöglicht, den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung von Immobilienvermögen entfällt, d. h. insb. das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, von der Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer auszunehmen. Im wirtschaftlichen Ergebnis wird damit eine Art **Steuerbefreiung** bestimmter Einkommensteile im Rahmen der Gewerbesteuer geschaffen. Durch die erweiterte Grundbesitzkürzung soll zum einen generell eine steuerliche **Doppelbelastung** des zum ertragsteuerlichen Betriebsvermögen gehörenden Grundbesitzes mit den Objektsteuern (Grundsteuer und Gewerbesteuer) vermieden werden. Ferner ist eine **Gleichstellung** vermögensverwaltender Grundstücksunternehmen, die nur wegen deren Rechtsform gewerbliche Einkünfte erzielen und deshalb der Gewerbesteuer unterliegen, mit vermögensverwaltenden natürlichen Personen angestrebt.

Die Kürzung kann von allen gewerblichen Unternehmen i. S. d. § 2 GewStG in Anspruch genommen werden (**Wahlrecht**), sofern sich eine Immobilie im Betriebsvermögen befindet, d. h. insb. auch von einer Immobilien-GmbH. Bei Anwendung der erweiterten Grundbesitzkürzung tritt diese **an Stelle der allgemeinen Grundbesitzkürzung** nach § 9 Nr. 1 S. 1 GewStG, wonach eine Kürzung in Höhe von 1,2 % von 140 % des Einheitswerts (ab 01.01.2025: 0,11 % des Grundsteuerwerts) erfolgt. Abweichend gegenüber der allgemeinen Grundbesitzkürzung erfordert die erweiterte Grundbesitzkürzung nicht, dass die betreffende Immobilie auch tatsächlich der Grundsteuer unterliegt und insofern keine Steuerbefreiung besteht.

Die erforderliche **Antragstellung** ist, da keine spezialgesetzliche Frist besteht, bis zur Unanfechtbarkeit des Gewerbesteuer-Messbescheids möglich. Eine Bindungswirkung für Folgejahre besteht nicht, das Wahlrecht kann jährlich unabhängig von Vor- oder Folgejahren ausgeübt werden.

Hinweis

Die Anwendung der erweiterten Grundbesitzkürzung stellt ein aktiv auszuübendes **Wahlrecht** dar. Diese ist insbesondere dann vorteilhaft, wenn der Kürzungsbetrag der erweiterten Grundbesitzkürzung den Betrag der pauschalen Grundbesitzkürzung übersteigt und ein **positiver Gewerbeertrag** aus der Vermietung und Verpachtung erwirtschaftet wird.

Bei der erweiterten Grundbesitzkürzung handelt es sich – wenngleich diese aktuell insb. im Kontext der Immobilien-GmbH auch in den Tagesmedien Erwähnung findet – um **keine gesetzliche Neuregelung**. In deren Grundstruktur wurde die erweiterte Grundbesitzkürzung bereits mit Gesetz vom 01.12. **1936** eingeführt,¹ jedoch in der Zwischenzeit fortwährend an aktuelle Entwicklungen angepasst.

1.2 Voraussetzungen

1.2.1 Verwaltung eigenen Grundbesitzes

Die wesentliche Voraussetzung zur Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung besteht darin, dass das betreffende Unternehmen eine Vermögensverwaltung ausübt. 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.²

¹ RGBl. I 1936, S. 979.

² Auf derartige Tätigkeiten wird im Folgenden nicht eingegangen, da diese über das Grundmotiv zur Gründung einer Immobilien-GmbH hinausgehen.

Als Verwaltung und Nutzung zählen neben der Eigennutzung insb. die Vermietung und Verpachtung der Immobilien. Im Rahmen der Veräußerung sind die Grenzen zum **gewerblichen Grundstückshandel** zu beachten. Immobilienveräußerungen sind daher stets danach zu würdigen, ob diese lediglich der Erhaltung des zur Fruchtziehung eingesetzten Vermögensstamms (**Umschichtung des Vermögensbestands**) oder zur eigentlichen Gewinnerzielung eingesetzt werden. Im Falle der Umschichtung bildet die Veräußerung den letzten Akt der begünstigten Tätigkeit.

1.2.2 Zulässige Nebentätigkeiten

Neben der Verwaltung und Nutzung von Immobilienvermögen ist die **Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens** zulässig und unschädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung, wenngleich die daraus erwirtschafteten Einkünfte nicht in die Kürzung einfließen (z. B. Rendite aus der Anlage der erwirtschafteten Gewinne). Es muss sich dabei jedoch um eigenes Kapitalvermögen der Immobilien-GmbH handeln, sodass die Verwaltung fremden Kapitalvermögens zu einer Versagung der erweiterten Grundbesitzkürzung führen würde. Auch darf die Grenze der Vermögensverwaltung hin zu einer **gewerblichen Wertpapierspekulation** nicht überschritten werden. Das Verhältnis zwischen der Nutzung eigenen Grundvermögens und der Nutzung eigenen Kapitalvermögens ist für die Gewährung der erweiterten Grundbesitzkürzung jedoch irrelevant.

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. Der Umfang der unschädlichen Lieferung wurde durch das sog. Wachstumschancengesetz vom 27.03.2024 von vormals 10 % angehoben.³ Begünstigt ist indes nur die Lieferung von Strom in Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen i. S. d. **§ 3 Nr. 21 EEG**, d. h. insb. Strom aus Wasserkraft, Windkraft, solarer Strahlungsenergie, Geothermie und Biomasse (§ 9 Nr. 1 S. 3 Buchst. b Doppelbuchst. aa GewStG). Dabei ist ausschließlich die Einspeisung in das Stromnetz sowie die Lieferung an Mieter der eigenen Immobilie – nicht hingegen die Lieferung an andere Letztverbraucher – erfasst. Begünstigt ist ferner die Liefere-

³ BGBl. 2024 I Nr. 108 vom 27. März 2024.

1 Hauptmotiv: erweiterte Grundbesitzkürzung

rungen von Strom über **Ladestationen** für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder, wobei keine Beschränkungen hinsichtlich des Kreises der Abnehmer bestehen (§ 9 Nr. 1 S. 3 Buchst. b Doppelbuchst. bb GewStG).

Zuletzt kann die erweiterte Grundbesitzkürzung auch dann in Anspruch genommen werden, wenn **anderweitige Einnahmen** von den Mietern der Immobilie erzielt werden und diese Einnahmen die **Bagatellgrenze von 5 %** der Einnahmen aus der Vermietung nicht übersteigen (§ 9 Nr. 1 S. 3 Buchst. c GewStG).

1.2.3 Ausnahme

Einen für Kapitalgesellschaften relevanten **Ausschlussstatbestand** enthält § 9 Nr. 1 S. 5 Nr. 1 GewStG, indem die Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung vollumfänglich ausgeschlossen ist, wenn der Grundbesitz ganz oder zum Teil **dem Gewerbebetrieb eines Gesellschafters dient**. Damit wird eine Gleichstellung zwischen einer Grundstücks-GmbH und einer natürlichen Person erreicht. Der Ausschluss gilt unabhängig davon, ob die Überlassung voll- oder teilentgeltlich erfolgt und unabhängig von der Beteiligungsquote des betreffenden Gesellschafters. In zeitlicher Hinsicht ist es für den Ausschluss ausreichend, wenn die Beteiligung lediglich während eines Teils des Erhebungszeitraums bestanden hat. Auf welcher zivilrechtlichen Basis das Grundstück an den Gesellschafter überlassen wird ist irrelevant.

1.3 Wirkung

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 Immobilienbestand zuzurechnen sind. Es ist auf den anteiligen Gewerbeertrag, d. h. auf die **Nettogröße** zwischen den betreffenden Einnahmen und Ausgaben abzustellen.

Als wesentlicher Bestandteil umfasst dies die Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung (**laufende Einkünfte**). Ebenfalls sind davon die Gewinne aus der gelegentlichen Veräußerung von Grundstücken erfasst, sofern diese noch der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes zuzurechnen sind. Auch der Gewinn aus der Auflösung einer Rücklage nach § 6b EStG unterliegt der erweiterten Grundbesitzkürzung, jedoch ohne den Gewinnzuschlag (siehe *Kapitel 4.1.1*).

Der anteilige Gewerbeertrag, der auf die im Rahmen der erweiterten Grundbesitzkürzung **erlaubten, jedoch nicht begünstigte Tätigkeiten** (insb. Kapitalanlage) entfällt, ist **nicht** Gegenstand der Kürzung. Für diese Tätigkeiten ist der anteilige Gewerbeertrag einschließlich anteiliger Hinzurechnungen und Kürzungen zu ermitteln und der Besteuerung zu unterziehen.