

Aspekte der Strukturierung von Immobilien- und Kapitalinvestitionen

Steuerlicher Belastungsvergleich zwischen direkter und indirekter Investition

Felix Keß*

Bei der Planung und Strukturierung eines Vermögens in den Anlageklassen Immobilien und Kapitalvermögen werden Berater in der Berufspraxis vonseiten des Mandanten oft mit der Frage konfrontiert, welche Investitionsform vorteilhaft ist. Intuitiv wird von Beraterseite häufig die Investition direkt aus dem Privatvermögen präferiert. Dafür sprechen z. B. die Gewerbesteuerfreiheit der Mieteinkünfte und die Möglichkeit der steuerfreien Veräußerung der Immobilie. Je nach Sachverhalt können jedoch auch gewichtige Gründe für die Investition über eine Kapitalgesellschaft sprechen. Der folgende Beitrag beleuchtet die Vor- und Nachteile der Investition in Immobilien und Kapitalvermögen aus dem Privat- und dem Betriebsvermögen in Form einer Kapitalgesellschaft.

KERNAUSSAGEN

- ▶ Generell lässt sich die Antwort nach der optimalen Investitionsstruktur nicht pauschal geben, da betriebswirtschaftliche sowie steuerliche Rahmenbedingungen einen großen Einfluss auf die Entscheidung haben.
- ▶ Einer der Haupteinflussfaktoren für oder gegen eine Struktur ist die Investitionsdauer in eine Immobilie. Die steuerfreie Vereinnahmung des Veräußerungsgewinns aus einer Immobilie lässt sich in den seltensten Fällen durch eine geringere laufende Steuerbelastung kompensieren.
- ▶ Der Steuerpflichtige sollte daher jedes größere Einzelinvestment genau durchdenken und steuerlich durchkalkulieren, um die für ihn steueroptimale Struktur zu finden.

I. Ausgangspunkt

Der folgende Beitrag zeigt exemplarisch die Überlegungen auf, die im Rahmen einer steuerlichen Beratung, z. B. einer vermögenden Privatperson, hinsichtlich der optimalen steuerlichen Strukturierung von Vermögen gemacht werden sollten. In der Praxis zeigt sich, dass in Deutschland, neben dem klassischen Festgeldkonto, das Vermögen gerne in vermeintlich wertstabile (Wohn-)Immobilien und in renditereicheres Kapitalvermögen in Form von Aktien investiert wird. Im Folgenden wird untersucht, ob ein Erwerb dieser beiden Anlageklassen vom Steuerpflichtigen direkt oder besser über eine zwischengeschaltete Kapitalgesellschaft erfolgen sollte. Da die beiden betrachteten Investitionsformen teilweise zu

sehr unterschiedlichen steuerlichen Folgen führen, ist eine detaillierte Analyse der steuerlichen Implikationen zur Entscheidungsfindung unabdingbar.

II. Investition aus dem Privatvermögen (Direktinvestment)

Die langfristige Investition in Immobilien oder in Aktien aus dem Privatvermögen stellt eine Vermögensverwaltung i. S. des § 14 Satz 3 AO dar. Der § 15 EStG (Einkünfte aus Gewerbebetrieb) findet auf die Vermietungs- und Kapitaleinkünfte regelmäßig keine Anwendung, unabhängig davon wie umfangreich die Vermietungstätigkeit ist (vgl. BFH, Urteil v. 1.10.1986 - I R 96/83, BStBl 1987 II S. 113). Somit resultieren aus der Vermietung und dem Kapital Überschusseinkünfte gemäß § 21 Abs. 1 EStG bzw. § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG, die nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Da keine Gewinneinkünfte vorliegen, kann allerdings auch nicht die Thesaurierungsbegünstigung gemäß § 34a EStG zur Anwendung kommen. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber generell die Nachteile der transparenten Besteuerung von natürlichen Personen und Personengesellschaften gegenüber der intransparenten von Kapitalgesellschaften ausgleichen.

1. Einkünfte im Zusammenhang mit Immobilien

Die Einkünfte aus der Vermietung unterliegen dem persönlichen Steuersatz von 0 % bis 45 % gemäß § 32a EStG. Auf Grundlage der Einkommensteuer wird zusätzlich ein Solidaritätszuschlag (SolZ) von 5,5 % sowie ggf. Kirchensteuer erhoben, die anschließend jedoch außer Acht bleibt. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass der anzuwendende Einkommensteuersatz 45 % beträgt.

* Steuerberater Felix Keß, Master of Arts (Taxation) ist bei Dr. Ziegler & Partner in Frankfurt am Main tätig.

Mieteinkünfte/private Veräußerungsgewinne	100,00
./. Einkommensteuer	45,00
./. SolZ (5,5 % von 45 %)	2,48
= Nettoeinkünfte	52,52
Relative (Spitzen-)Steuerbelastung	47,48 %

Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung der Einnahmen stellen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG Werbungskosten dar. Dazu zählen z. B. gemäß der Nr. 1 Schuldzinsen sowie der Nr. 7 Absetzung für Abnutzung (AfA). Im Allgemeinen kommt für die AfA ein jährlicher Betrag von 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG zur Anwendung. Laufende Verluste aus der Vermietung von Immobilien können unbegrenzt horizontal und vertikal zum Ausgleich gebracht werden. Darüber hinaus können die Verluste auch gemäß § 10d EStG (mit dessen Einschränkungen) periodenübergreifend abgezogen werden.

Eine Wertsteigerung von Immobilien für Investitionszwecke und/oder des Grund und Bodens ist gemäß § 22 Nr. 2 i. V. mit § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG nur innerhalb der ersten zehn Jahre bei Veräußerung (Spekulationsfrist) steuerpflichtig. Auf Veräußerungen außerhalb dieser Spekulationsfrist fällt somit keine Einkommensteuer an. Veräußerungsverluste dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 7 EStG nicht mit Einkünften anderer Einkunftsarten desselben Veranlagungszeitraums ausgeglichen werden, sondern lediglich mit Gewinnen aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften desselben Veranlagungszeitraums verrechnet werden, oder nach Maßgabe des § 10d EStG gemäß § 23 Abs. 3 Satz 8 EStG vorgetragen werden.

2. Einkünfte im Zusammenhang mit Kapital

Natürliche Personen erzielen im Privatvermögen durch Gewinnausschüttungen aus Kapitalgesellschaften (in der Regel Dividenden) Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Sofern die Aktien nicht vor dem 1.1.2009 erworben wurden, ist der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an einer Körperschaft (z. B. Aktien) gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1 EStG steuerpflichtig. Auf diese Einkünfte ist generell die Abgeltungsteuer gemäß § 32d Abs. 1 Satz 1 EStG anzuwenden. Die Einkünfte aus Kapitalvermögen werden somit mit 25 % Abgeltungsteuer zzgl. 5,5 % SolZ belastet.

Gewinnausschüttungen/Veräußerungsgewinne	100,00
./. Abgeltungsteuer	25,00
./. SolZ (5,5 % von 25 %)	1,40
= Nettoeinkünfte	73,60
Relative Gesamtbelastung	26,4 %

Im Rahmen der Abgeltungsteuer ist der Abzug von Werbungskosten (z. B. Zinsaufwand in Zusammenhang mit der Finanzierung der Beteiligung) gemäß § 20 Abs. 9 Satz 1 EStG ausgeschlossen; es kommt lediglich der Sparerpauschbetrag i. H. von 801 € zur Anwendung, der im Folgenden jedoch unberücksichtigt bleiben soll.

Sofern Verluste aus der Veräußerung von z. B. Aktien entstehen, dürfen diese gemäß § 20 Abs. 6 Satz 1 EStG nicht mit

Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Eine Verrechnung ist daher z. B. nur mit anderen Veräußerungsgewinnen aus Kapitalvermögen möglich. Der verbleibende Verlust wird in einem „Verlustverrechnungstopf“ bei der depotführenden Bank für die Folgejahre fortgeschrieben.

III. Investition über eine Kapitalgesellschaft

Die Kapitalgesellschaft, z. B. in der Ausprägung einer GmbH, stellt selber ein Subjekt der Ertragsteuern dar. Im Verhältnis zwischen Gesellschaft und Gesellschafter gilt das sogenannte Trennungsprinzip. Dadurch liegen steuerlich zwei getrennte Vermögenssphären vor. Das Ergebnis der Kapitalgesellschaft wird bei den Gesellschaftern erst im Zeitpunkt der Gewinnausschüttung oder sonstiger Auskehrungen steuerlich erfasst und unterliegt dann der Einkommensteuer (vgl. Lüdicke/Sistermann, Unternehmensteuerrecht 2008, Rz. 1). Im Folgenden wird daher auch zwischen den Steuerauswirkungen auf Gesellschafts- und Gesellschafterebene unterschieden.

1. Die Gesellschaftsebene

Erwirbt eine (inländische) Kapitalgesellschaft eine Immobilie bzw. Aktien, befindet sich diese Anlage im Betriebsvermögen der Gesellschaft. Die Einkünfte einer Kapitalgesellschaft gelten gemäß § 8 Abs. 2 KStG immer als gewerblich. Das hat u. a. zur Folge, dass auch Einkünfte aus der Vermietung einer Immobilie bzw. aus Aktien generell der Gewerbesteuer gemäß § 2 Abs. 1 und 2 GewStG unterliegen.

Sofern es sich jedoch um eine Kapitalgesellschaft handelt, die lediglich eigenen Grundbesitz verwaltet, kommt die erweiterte Grundstücks Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG zur Anwendung. Durch diese Kürzungsvorschrift fällt in der Regel für diese Kapitalgesellschaft effektiv keine Gewerbesteuer an. Die Verwaltung und Nutzung von eigenem Kapitalvermögen, z. B. die Investition in Aktien, steht der erweiterten Grundstücks Kürzung nicht entgegen (vgl. Gosch, § 9 GewSt, Blümich 2018, Rz. 89). Insofern sind die Einkünfte der Kapitalgesellschaft im Rahmen der Ermittlung der Gewerbesteuer anteilig zu kürzen.

Da sich die Immobilie und die Aktien im Betriebsvermögen der Kapitalgesellschaft befinden, sind diese auf unbegrenzte Zeit steuerlich verstrickt. Daraus resultiert, dass realisierte Wertsteigerungen beim Verkauf stets der Besteuerung auf Ebene der Kapitalgesellschaft unterliegen. Auf Veräußerungsgewinne aus Immobilien findet auch die gewerbsteuerliche erweiterte Grundstücks Kürzung grundsätzlich Anwendung (vgl. BFH, Urteil v. 29.4.1987 - I R 10/86, BStBl 1987 II S. 603). Die steuerliche Belastung thesaurierter Gewinne beträgt somit generell 15 % gemäß § 23 Abs. 1 KStG zzgl. 5,5 % SolZ. Eine Besonderheit gibt es jedoch bei den Veräußerungsgewinnen aus Aktien. Diese Ausschüttungen bleiben bei der Ermittlung des Einkommens der Kapitalgesellschaft gemäß § 8b Abs. 2 Satz 1 KStG außer Ansatz. Jedoch gelten 5 % der Gewinne gemäß § 8b Abs. 3 Satz 1 KStG als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und werden somit wieder außerbilanziell hinzugerechnet. Des Weiteren unterliegen die Veräußerungsgewinne aus Aktien nicht der Gewerbesteuer. Auf den Ver-

äußerungsgewinn aus Aktien ist somit ein effektiver Steuersatz von 0,79 % (= 15 % x 1,055 x 5 %) anzuwenden.

Darüber hinaus fällt für die laufenden Kapitaleinkünfte Gewerbesteuer an. Im Folgenden wird von einem Gewerbesteuerhebesatz von 350 % ausgegangen und somit einer effektiven Gewerbesteuerbelastung von 12,25 %.

	Immobilien	Kapital
Laufende Einkünfte	100,00	100,00
./. Körperschaftsteuer	15,00	15,00
./. SolZ (5,5 % von 15)	0,83	0,83
./. Gewerbesteuer 12,25 %	0,00	12,25
= Gewinn nach Steuern	84,17	71,92
Relative Steuerbelastung	15,83 %	28,08 %

	Immobilien	Kapital
Veräußerungsgewinne	100,00	100,00
Steuerpflichtige Einkünfte	100,00	5,00
./. Körperschaftsteuer	15,00	0,75
./. SolZ (5,5 % von 0,75)	0,83	0,04
./. Gewerbesteuer 12,25 %	0,00	0,00
= Gewinn nach Steuern	84,17	99,21
Relative Steuerbelastung	15,83 %	0,79 %

Als Betriebsausgaben gemäß § 4 Abs. 4 EStG i. V. mit § 8 Abs. 1 Satz 1 KStG kommen Aufwendungen in Betracht, die durch die Immobilie veranlasst sind bzw. durch die Aktien wirtschaftlich verursacht wurden. Dabei handelt es sich bei Immobilien z. B. um Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen oder AfA. Die AfA beträgt bei Immobilien, sofern sie zu einem Betriebsvermögen gehören und Wohnzwecken dienen, in der Regel 2 %. Daher ergibt sich für den vorliegenden Fall von Wohnimmobilien insoweit keine Abweichung zu den Immobilien, die sich im Privatvermögen befinden. Bei Aktien handelt es sich üblicherweise um Schuldzinsen, die durch die Finanzierung des Investments anfallen.

Verluste aus der Vermietung oder Veräußerung von Immobilien bzw. der Veräußerung von Aktien können mit positiven Einkünften der Gesellschaft horizontal verrechnet werden und im Rahmen des § 10d EStG vor- bzw. rückgetragen werden.

2. Gesellschafterebene

Generell gelten zunächst bei der steuerlichen Qualifizierung der Gewinnausschüttung aus einer Kapitalgesellschaft die Ausführungen unter dem Punkt II.2 Einkünfte im Zusammenhang mit Kapital.

In dem hier dargestellten Fall einer 100 %-Beteiligung besteht jedoch die Möglichkeit gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 3a EStG, zum Teileinkünfteverfahren gemäß § 3 Nr. 40d EStG zu optieren. Wird diese Möglichkeit ausgeübt, ist die Gewinnausschüttung der Kapitalgesellschaft zu 40 % steuerfrei und Aufwendungen (z. B. Finanzierungsaufwendungen) in Zusammenhang mit der Beteiligung können gemäß § 3c Abs. 1 EStG zu 60 % geltend gemacht werden.

Die effektive Steuerbelastung bei Anwendung des Teileinkünfteverfahrens hängt gewichtig von dem persönlichen Einkommensteuersatz des Gesellschafters ab. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass der anzuwendende Einkommensteuersatz 45 % beträgt.

	Abgeltungssteuer	Teileinkünfteverfahren (45 %)
Einkünfte aus Kapitalvermögen (ausschüttbares Ergebnis)	84,17	84,17
Steuerpflichtige Einkünfte	84,17	50,50
./. Einkommensteuer	21,04	22,73
./. SolZ 5,5 %	1,16	1,25
= Nettoeinkünfte	61,97	60,19
Relative Gesamtbelastung	38,03 %	39,81 %

IV. Steuerbelastungsvergleich

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie sich die Steuerbelastung der beiden Einkunftsquellen, im Fall der laufenden Erträge und im Fall der Veräußerung, im Vergleich des Direktinvestments und des Investments über eine Kapitalgesellschaft darstellt.

Im ersten Schritt wird ein Belastungsvergleich über eine Periode bei Vollausschüttungshypothese dargestellt. Im Weiteren werden die Faktoren betrachtet, die während der Totalperiode die größten Einflüsse bei der Vorteilhaftigkeitsüberlegung spielen. Aus Vereinfachungsgründen werden Werbungsbzw. Betriebsausgaben außer Acht gelassen.

Einkommensteuersatz	45 %	42 %	36 %	30 %	24 %
1) Steuerbelastung – Direktinvestment	47,48	44,31	37,98	31,65	25,32
2) Steuerbelastung – Kapitalgesellschaft	15,83	15,83	15,83	15,83	15,83
3) Nominaler Liquiditätsvorteil bei Thesaurierung (1) ./. (2)	31,65	28,48	22,15	15,82	9,49
4) Nachversteuerungsbetrag	84,18	84,18	84,18	84,18	84,18
5) Abgeltungssteuer	22,20	22,20	22,20	22,20	22,20
6) Teileinkünfteverfahren	23,98	22,38	19,18	15,99	12,79
7) Nettodividende	61,98	61,98	65,00	68,19	71,39
8) Nettoeinkünfte Direktinvestition 100 ./. (1)	52,52	55,69	62,02	68,35	74,68
9) Nominaler Vorteil der KapG bei Ausschüttung (7) ./. (8)	9,46	6,29	2,98	-0,16	-3,29

Einkommensteuersatz	45 %	42 %	36 %	30 %	24 %
1) Steuerbelastung – Direktinvestment mit Abgeltungsteuer	26,38	26,38	26,38	26,38	26,38
2) Steuerbelastung – Kapitalgesellschaft	28,08	28,08	28,08	28,08	28,08
3) Nominaler Liquiditätsvorteil bei Thesaurierung (1) ./ (2)	-1,70	-1,70	-1,70	-1,70	-1,70
4) Nachversteuerungsbetrag	71,92	71,92	71,92	71,92	71,92
5) Abgeltungsteuer	18,97	18,97	18,97	18,97	18,97
6) Teileinkünfteverfahren	20,49	19,12	16,39	13,66	10,93
7) Nettodividende	52,95	52,95	55,53	58,26	60,99
8) Nettoeinkünfte Direktinvestition 100 ./ (1)	73,62	73,62	73,62	73,62	73,62
9) Nominaler Vor-/Nachteil der KapG bei Ausschüttung (7) ./ (8)	-20,67	-20,67	-18,09	-15,36	-12,63

1. Vergleich der Steuerbelastungen in einer Periode

a) Einkünfte aus Immobilien – laufende Besteuerung

Unter der Annahme, dass positive Erträge aus einer Immobilie erzielt werden können, diese Liquidität thesauriert wird und nicht für den privaten Konsum des Steuerpflichtigen benötigt wird, stellt sich die Steuerbelastung wie auf der Seite 353 dargestellt dar.

Im Fall eines laufenden Verlustes der Immobilie, ist das Direktinvestment über das Privatvermögen jedoch von Vorteil, da die Verluste uneingeschränkt mit anderen positiven Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden können und somit den persönlichen Einkommensteuersatz ggf. senken.

b) Einkünfte aus Immobilien – Besteuerung bei Veräußerung

Da die Gewinne innerhalb der ersten zehn Jahre beim direkten Investment über das Privatvermögen genauso steuerbar und steuerpflichtig sind wie beim indirekten Investment über eine Kapitalgesellschaft, unterscheidet sich die steuerliche Behandlung eines Veräußerungsgewinns nicht von dem der laufenden Besteuerung der Mieteinkünfte gemäß Punkt IV.1.a

Sofern die Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung veräußert wurde sind die Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft, im Fall des Direktinvestments, steuerbar und steuerpflichtig. Nach dem Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren werden Gewinne ertragsteuerlich nicht mehr erfasst.

Veräußert hingegen eine Kapitalgesellschaft eine Immobilie mit Gewinn, unterliegt dieser laufende Gewinn zeitlich uneingeschränkt stets derselben Steuerbelastung wie die laufenden Mieteinkünfte gemäß Punkt IV.1.a.

Es besteht somit zwischen den beiden Investitionsalternativen ein beträchtlicher Unterschied bei der Steuerbelastung im Verkaufsfall außerhalb der ersten zehn Jahre. Bei einem persönlichen Einkommensteuersatz von 45 % macht so der Verkauf über eine Kapitalgesellschaft eine zusätzliche Steuerbelastung von ca. 38 % (rd. 26 % KSt und rd. 12 % GewSt) aus.

c) Einkünfte aus Kapitalvermögen – laufende Besteuerung

Auch in dieser Darstellung wird unterstellt, dass die Liquidität aus den Gewinnausschüttungen thesauriert wird und nicht für den privaten Konsum des Steuerpflichtigen benötigt wird. Dadurch ergibt sich bei einem Gewerbesteuerhebesatz von 350 % folgende Belastung (siehe oben).

Es zeigt sich, dass die indirekte Investition über eine Kapitalgesellschaft zu einer deutlichen Mehrbelastung bei den laufenden Einkünften (Dividenden) führt. Diese Mehrbelastung ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die Dividende aufgrund des Kaskadeneffekts und der Regelung zur Streubesitzdividende des § 8b Abs. 4 KStG zweimal der Ertragsteuer unterliegt. Zum anderen unterliegt die Dividende der Gewerbesteuer.

Einkommensteuersatz	45 %	42 %	36 %	30 %	24 %
1) Steuerbelastung – Direktinvestment mit Abgeltungsteuer	26,38	26,38	26,38	26,38	26,38
2) Steuerbelastung – Kapitalgesellschaft (aus 5 %)	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
3) Nominaler Liquiditätsvorteil bei Thesaurierung (1) ./ (2)	25,59	25,59	25,59	25,59	25,59
4) Nachversteuerungsbetrag	99,21	99,21	99,21	99,21	99,21
5) Abgeltungsteuer	26,17	26,17	26,17	26,17	26,17
6) Teileinkünfteverfahren	28,26	26,38	22,61	18,84	15,07
7) Nettodividende	73,04	73,04	76,60	80,37	84,14
8) Nettoeinkünfte Direktinvestition 100 ./ (1)	73,62	73,62	73,62	73,62	73,62
9) Nominaler Vor-/Nachteil der KapG bei Ausschüttung (7) ./ (8)	-0,58	0,58	2,98	6,75	10,52

d) Einkünfte aus Kapitalvermögen – Besteuerung bei Veräußerung

Gerade bei niedrigen persönlichen Einkommensteuersätzen ist die Investition in Aktien über eine Kapitalgesellschaft bei der Veräußerung steuerlich vorteilhaft. Dies resultiert daraus, dass durch das anwendbare Teileinkünfteverfahren, im Vergleich zur Abgeltungsteuer, ein effektiv geringerer Einkommensteuersatz erzielt werden kann. Dieser Unterschiedsbetrag kann darüber hinaus auch die steuerliche Mehrbelastung auf Ebene der Kapitalgesellschaft kompensieren (siehe S. 354 unten).

2. Vergleich der Steuerbelastung in der Totalperiode

a) Einkünfte aus Immobilien

Betrachtet man die vorstehend dargestellten alternativen Investitionsszenarien ergibt sich ein klarer Zielkonflikt für Immobilieninvestoren. Auf der einen Seite spricht die geringere laufende Ertragsteuerbelastung bei hohem privaten Einkommensteuersatz klar für eine Investition über eine Kapitalgesellschaft. Auf der anderen Seite spricht für ein direktes Investment, dass keine Besteuerung von Wertsteigerungen der Immobilie zehn Jahre nach der Anschaffung erfolgt. Für steuerplanerische Überlegungen ist daher von großem Interesse, wann der Steuersatzvorteil der Investition über eine Kapitalgesellschaft den Nachteil einer Veräußerungsgewinnbesteuerung genau ausgleicht (vgl. Kessler/Mirbach, DStR 2014 S. 1.936). Zu diesem Zweck kann in einem Rechenmodell das Endvermögen der zwei Investitionsalternativen am Ende der Investmentphase verglichen werden. Aufgrund der zehnjährigen Spekulationsfrist muss die Investmentphase mindestens zehn Jahre betragen. Im Rahmen der Modellrechnung bestimmen hauptsächlich die unterstellte Wertsteigerungsrate der Immobilie sowie die erzielbare Bruttomietrendite den Ausgang der Berechnung. Die Bestimmung dieser beiden Faktoren stellt zugleich die größte Herausforderung dar. Aufgrund der extremen Wertsteigerungsraten und erhöhten Bruttomietrenditen der vergangenen Jahre ist eine seriöse Prognose über die kommenden zehn bis 15 Jahre äußerst schwierig. Des Weiteren ist im Moment nicht abzusehen wie die kommende Zinspolitik der EZB den Immobilienmarkt beeinflussen wird. Aus diesem Grund sollte m. E. das Ergebnis eines Rechenmodells der Endvermögen nur einen geringen Einfluss auf die Entscheidung der direkten bzw. indirekten Investition haben. Faktoren wie Liquidität und Art der Finanzierung sind für die Investitionsform viel entscheidender.

b) Einkünfte aus Kapitalvermögen

Auch bei der Investition in Aktien ergibt sich ein Zielkonflikt für Investoren. Bei dieser Anlageklasse führen die unterschiedlichen Formen von Einkünften, laufende Einkünfte in Form von Dividenden sowie Veräußerungsgewinne, zu unterschiedlichen steuerlichen Effekten. Wie die Berechnungen aufzeigen, ist die Investition über eine Kapitalgesellschaft in den wenigsten Fällen steuerlich vorteilhaft. Dieses Ergebnis kann sich jedoch ändern, wenn zur Maximierung des Kapitalertrags der Leverage-Effekt ausgenutzt und das bestehende Kapital z. B. durch die Aufnahme von Bankkrediten gehebelt wird. Die dadurch anfallenden Schuldzinsen und Bankgebühren sind somit über die komplette Laufzeit in der Regel als Betriebsausgaben voll abzugsfähig. Die so entstehenden Steuersparpotenziale und sich daraus ergebenden Liquiditätsvorteile können den auf den ersten Blick nachteiligen direkten Steuererfolg über einen längeren Zeitraum aufholen.

V. Fazit

Die indirekte Immobilieninvestition über eine Kapitalgesellschaft wird vereinfacht betrachtet aufgrund der zeitlich unbegrenzten steuerlichen Erfassung eines Veräußerungsgewinns und der daraus folgenden vergleichsweise geringen Flexibilität oftmals für eine Investition in eine Wohnimmobilie nicht ratsam sein. Vor einer Investition sollte der Investor daher genau bedenken, ob der Investitionszeitraum kürzer oder länger als die Spekulationsfrist von zehn Jahren sein wird. Wird eine Immobilie z. B. zur Entwicklung und zum Vertrieb erworben, bietet sich die Investition über eine Kapitalgesellschaft aufgrund der steuerlichen Vorteile an. Auch die Investition in Kapitalvermögen in Form von Aktien über eine Kapitalgesellschaft scheint in den meisten Fällen als steuerlich ungünstigere Variante. Jedoch gilt es zu bedenken, dass bei der Entscheidung zwischen direkter und indirekter Investition die Steuerbelastung nur ein Baustein sein sollte. Es müssen darüber hinaus betriebswirtschaftliche Überlegungen sowie weitere Steuergestaltungsoptionen und z. B. Offenlegungspflichten mit in die Entscheidung einbezogen werden.

AUTOR



Felix Keß, Steuerberater, Master of Arts (Taxation) ist bei der Kanzlei Dr. Ziegler & Partner in Frankfurt am Main tätig. Seine Beratungsschwerpunkte liegen in der steuerlichen Beratung von mittelständischen Familienunternehmen und vermögenden Privatpersonen.