

Die Schaffung neuer Abschreibungspotenziale bei privaten Immobilieninvestitionen

Wertsteigerungen von Immobilien im Privatvermögen steuerfrei aufholen und steuerlich nutzen

Felix Keß und Dr. Rebecca Wald*

Jede ausgewogene Vermögensstruktur sollte aus Diversifizierungsgründen auch stets Immobilien beinhalten. Gerade in über Generationen entwickelten Familienvermögen zählen daher nicht selten Immobilien in attraktiven Lagen seit Jahren zum Vermögensstock. Das bedeutet aber zugleich, dass der interessante steuerliche Effekt der Abschreibung („AfA“) meist schon erschöpft ist (in der Regel nach 50 Jahren). Bedenkt man, dass im Wege der Erbschaft bzw. vorweggenommenen Erbfolge regelmäßig keine neuen steuerlichen Potenziale geschaffen werden, ist der steuerliche Nutzen in der Regel vollständig aufgebraucht. Dem kann eine optimierende steuerliche Neuausrichtung entgegenwirken. Um auch künftig von den bisweilen nicht zu unterschätzenden Steuereffekten der AfA zu profitieren, bietet sich regelmäßig eine Neustrukturierung der Vermögenssituation an – eben auch im Hinblick auf künftige Nachfolgeregelungen. Da Immobilien jedoch meist länger genutzt werden, als die typisierende AfA-Nutzungsdauer von 50 Jahren bei zu Wohnzwecken vermieteten Gebäuden vorsieht, wäre es von steuerlichem Nutzen, wenn aus der Wertsteigerung zusätzliches AfA-Volumen generiert werden könnte. Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen stellt sich daher die Frage, wie die steuerliche Situation für den privaten Immobilieninvestor insgesamt positiver gestaltet werden kann.

KERNAUSSAGEN

- ▶ Durch die Einbringung einer bereits abbeschriebenen Immobilie in ein Betriebsvermögen kann aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise neues Abschreibungspotenzial gehoben werden (AfA-Step-up).
- ▶ Steuerliche Nachteile einer im Betriebsvermögen verhafteten Immobilie können sich durch betriebswirtschaftliche Motive aufheben.
- ▶ Langfristige Investitionsstrategien und damit verbundene steuerliche Strukturierungen können die negativen Folgen einer im Betriebsvermögen verhafteten Immobilie stunden.

Für die laufende Besteuerung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind die Einnahmen abzgl. der Werbungskosten zu ermitteln. Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung der Einnahmen geleistet werden, sind bei der Einkünfteermittlung als Werbungskosten zu berücksichtigen. Dazu zählen z. B. Schuldzinsen sowie AfA. Im Allgemeinen kommt für Immobilien des Privatvermögens ein jährlicher AfA-Betrag von 2 % der Anschaffungs-/Herstellungskosten des Gebäudes gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a EStG zum Abzug. Sobald das AfA-Volumen vollständig aufgebraucht ist und etwaige Darlehen vollständig getilgt sind, bleiben regelmäßig kaum noch abziehbare Werbungskosten übrig, die die steuerpflichtigen Vermietungseinkünfte mindern.

I. Grundlagen zur Besteuerung im Privatvermögen

Die Einkünfte aus der Vermietung einer Immobilie im Privatvermögen unterliegen dem persönlichen (progressiven) Einkommensteuersatz von bis zu 45 % gemäß § 32a EStG. Auf Grundlage der Einkommensteuer wird zusätzlich ein Solidaritätszuschlag (SolZ) von 5,5 % sowie ggf. Kirchensteuer erhoben. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass der anzuwendende Einkommensteuersatz 45 % beträgt, was somit zu einer relativen (Spitzen-)Steuerbelastung von 47,48 % führt (ohne Kirchensteuer).

Die Besteuerung der Veräußerung einer Immobilie des Privatvermögens steht zunächst in Abhängigkeit von der Nutzung. Immobilien zu eigenen Wohnzwecken sind grundsätzlich von der Besteuerung ausgenommen. Die Veräußerung von Immobilien für Investitionszwecke, mithin zur Vermietung und damit der Einkünfteerzielung, ist gemäß § 22 Nr. 2 i. V. mit § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG nur innerhalb der ersten zehn Jahre seit Erwerb (maßgeblich ist der Kaufvertrag als obligatorisches Rechtsgeschäft) steuerpflichtig (Spekulationsfrist). Das bedeutet zugleich, dass bei Veräußerung außerhalb dieser Spekulationsfrist keine Einkommensteuer anfällt, unabhängig davon, wie hoch die tatsächliche Wertsteigerung der Immobilie war.

* Steuerberater Felix Keß, Master of Arts (Taxation) ist Partner bei Dr. Stein, Keß & Partner in Frankfurt am Main. Dr. Rebecca Wald, Master of Arts (Taxation), ist Steuerberater bei Flick Gocke Schaumburg Part mbB in Frankfurt am Main.

Durch die Veräußerung entstandene Veräußerungsverluste sind im Umkehrschluss nur dann steuerlich relevant, wenn die Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist erfolgt. Zu beachten ist jedoch, dass diese Verluste nur mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften, entweder desselben Jahres oder bei künftiger Veräußerung, steuerlich verrechnet werden können (§ 23 Abs. 3 Satz 7, 8 EStG).

Ein weiterer wichtiger Vorteil von Vermietungseinkünften des Privatvermögens ist, dass sie nicht der Gewerbesteuer unterliegen.

II. Steuerliche Gestaltungsidee

1. Gestaltungsansatz

Betrachtet man Sachverhalte, in denen das AfA-Potenzial vollständig aufgebraucht ist, ist zentrales Ziel einer Gestaltung, die nunmehr höheren steuerpflichtigen Einkünfte wieder zu mindern. Da einkünftemindernd nur solche Aufwendungen steuerliche Berücksichtigung finden, die den Werbungskostenbegriff des § 9 EStG erfüllen, stellt sich die berechnete Frage, ob steuerlich abzugsfähige Ausgaben denkbar sind, die optimalerweise keine tatsächlichen Mittelabflüsse erfordern. Angesichts des Werbungskostenkatalogs in § 9 EStG kommt die Hebung von neuem AfA-Potenzial in Betracht. Aufgrund steuerlicher (Neu-)Bewertung durch Entnahmen und Einlagen im betrieblichen Bereich wird der zu diesem Zeitpunkt maßgebliche Teilwert zugrunde gelegt und grundsätzlich auch für die Absetzung für Abnutzung herangezogen. Der Hintergrund ist, dass mit dem (unentgeltlichen) Zugang bzw. Verlassen der betrieblichen Sphäre eine steuerliche Verstrickung des Objekts einschließlich seiner stillen Reserven verbunden ist, die den aktuellen Marktwerten in der Regel sehr nah kommen. Aus diesem Grund ist ein wesentliches Gestaltungsziel, neues Abschreibungspotenzial im vorstehenden Sinne durch die Überführung in eine betriebliche Sphäre zu schaffen. Dies kann auf einfache Weise durch die Einlage der im Privatvermögen gehaltenen Immobilie in ein Betriebsvermögen erfolgen. Die Rechtsfolge der Einlage ist die Bewertung der Einlage zum (steuerlichen) Teilwert der Immobilie, der regelmäßig die historischen Anschaffungskosten deutlich übersteigt und die Wertsteigerung der Immobilie abbildet. Steuertechnisch ist fortan der Teilwert, mithin nahezu der Marktwert, maßgeblich und nicht mehr die historischen Anschaffungskosten. Als reine Bewertungsvorschrift ist der Teilwert in diesem Sinne der „Startwert“ der künftigen betrieblichen Steuerverhaftung und die Differenz zu den historischen Anschaffungskosten wird im Privatvermögen erwirtschaftet.

Mit der Einlage in ein Betriebsvermögen gehen allerdings auch Nachteile einher, die sich aus der Steuerverhaftung im Betriebsvermögen ergeben. Die Spekulationsfrist entfällt, denn im Betriebsvermögen ist jede Veräußerung ungeachtet etwaiger Fristen steuerbar. Sofern jedoch gewünscht ist, das Vermögen dauerhaft zu erhalten und aus Gründen der Diversifikation von Investments weiterhin auch in Immobilien zu investieren, können die mit dieser Gestaltung verbundenen Nachteile in die Zukunft verlagert werden. Tatsächlich erlaubt

eine gezielte steuerliche Gestaltung die Steuerverhaftung und deren Folgen über einen sehr langen Zeitraum zu stunden.

Darüber hinaus ist wesentliches Ziel einer Gestaltung, andere negative steuerliche Implikationen, wie z. B. das Auslösen eines Grunderwerbsteuerlichen Tatbestands zu vermeiden.

2. Sachverhalt

Ausgehend von einer seit Jahren im Privatvermögen gehaltenen Immobilie mit erschöpftem AfA-Volumen und vollständig getilgten Darlehen steht die Überlegung im Raum, wie die höhere Steuerbelastung auf die nunmehr höheren Vermietungseinkünfte reduziert werden kann. Im Folgenden wird daher der folgende Fall betrachtet:

Ein privater Immobilieninvestor hält ein geerbtes und fremdvermietetes Mehrfamilienhaus (MFH) seit mehr als zehn Jahren im Privatvermögen und das AfA-Volumen ist bereits vollständig abgeschrieben. Ziel ist, das Familienvermögen langfristig zu maximieren, indem wirtschaftliche Wertzuwächse steuerlich günstig abgeschöpft werden, ohne damit den Vermögensstock zu verbrauchen. Darüber hinaus soll mithilfe von gezielten Reinvestitionen der Hebel von Eigenkapitalressourcen aktiv ausgenutzt werden. Dafür bieten die steuerrechtlichen Vorschriften gewisse Instrumente, die es gezielt einzusetzen gilt.

Für eine exemplarische Darstellung der steuerlichen Auswirkungen werden folgende Beträge zugrunde gelegt: Die historischen Anschaffungskosten des Grund und Bodens betragen 50.000 € und die Herstellungskosten des Gebäudes 190.000 €. Der Teilwert der gesamten Immobilie liegt aktuell bei 2.000.000 €, davon entfallen auf das sanierte Gebäude (Baujahr 1955) 1.200.000 € und 800.000 € auf den Grund und Boden. Die Einlage soll im Januar eines Veranlagungszeitraums erfolgen, um die gesamte Jahres-AfA zu erhalten.

Da weitere steuerliche Mehrbelastungen vermieden werden sollen, wird im Folgenden die Einlage in das Betriebsvermögen einer gewerblich geprägten GmbH & Co. KG dargestellt. Die GmbH & Co. KG bietet sich als Investitionsvehikel insbesondere aus der haftungsbegrenzenden Struktur für den Kommanditisten sowie der Möglichkeit zur gewerblichen Einkünfteerzielung an.

III. Die Steuereffekte im Privatvermögen bei Einlage in ein Betriebsvermögen

Die unentgeltliche Einlage des im Privatvermögen gehaltenen Objekts (MFH) in das Betriebsvermögen der Personengesellschaft stellt grundsätzlich keine Veräußerung i. S. des § 23 Abs. 1 EStG dar und hat somit auf der privaten Ebene zunächst keinerlei Auswirkung. Außerhalb der Spekulationsfrist führt zudem die entgeltliche Einlage, bspw. gegen Gesellschaftsrechte an der übernehmenden Personengesellschaft, nicht zu einer Besteuerung.

Praxishinweis ► Zu beachten ist jedoch die Ausnahme von diesem Grundsatz, wonach die Veräußerung der in ein Betriebsvermögen eingelegten Immobilie aus diesem

Betriebsvermögen heraus rückwirkend die Besteuerung der Einlage auslösen kann. Dies gilt dann, wenn die Veräußerung binnen zehn Jahren seit Erwerb erfolgt. Für länger als zehn Jahre gehaltene Immobilien kommt diese Ausnahme somit nicht zur Anwendung. Die Einlage in eine Gesellschaft innerhalb der Spekulationsfrist funktioniert ohne die Besteuerung im Privatvermögen allerdings nur dann, wenn die Zielgesellschaft eine Personengesellschaft ist. Die Einlage in eine Kapitalgesellschaft ist davon nicht erfasst.

IV. Die Einlage in ein Betriebsvermögen

1. Die Besteuerung von Personengesellschaften

Die Besteuerung von Personengesellschaften für Ertragsteuerzwecke erfolgt zweistufig. Die Personengesellschaft selbst ist Einkünfteobjekt, d. h. die Einkünfte werden durch die Personengesellschaft selbst erzielt. Die Besteuerung dieser Einkünfte erfolgt jedoch nicht auf Ebene der Personengesellschaft selbst, sondern auf Ebene der Gesellschafter als Einkünftesubjekt. Demzufolge werden die Nettoeinkünfte bei der Personengesellschaft auf der ersten Stufe ermittelt, entsprechend den Beteiligungsquoten unter den Gesellschaftern aufgeteilt und dann auf der zweiten Stufe bei den Gesellschaftern der Besteuerung unterworfen (Einkommensteuer bei natürlichen Personen und Körperschaftsteuer bei Kapitalgesellschaften). Dies gilt jedoch nicht für z. B. Gewerbesteuer und Umsatzsteuer, denn diese Steuern werden direkt von der Personengesellschaft geschuldet.

Die Art der Einkünfte bestimmt sich hierbei nach der Tätigkeit der Personengesellschaft. Als Handelsgesellschaft gemäß §§ 161 ff. HGB ist der Charakter grundsätzlich gewerblich. Aus steuerlicher Perspektive setzt die Qualifikation als gewerbliche Einkünfte voraus, dass die Tätigkeit selbständig, nachhaltig, mit Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr, mit Gewinnerzielungsabsicht und – ganz entscheidend – nicht als reine Vermögensverwaltung ausgeübt wird (§ 15 Abs. 2 EStG). Ausschließliche Vermietungstätigkeiten sind der reinen Vermögensverwaltung zuzuordnen, weswegen eine Kommanditgesellschaft im steuerlichen Sinne durchaus auch nicht gewerblich tätig werden kann.

Eine GmbH & Co. KG, die lediglich die eigene Immobilie verwaltet, ist in diesem Sinne zwar nicht per se gewerblich i. S. des § 15 EStG tätig und hat daher nicht zwangsläufig ein Betriebsvermögen. Ist allerdings ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftende Gesellschafterin der GmbH & Co. KG und nur diese Kapitalgesellschaft oder gesellschaftsfremde Personen sind zur Geschäftsführung befugt, wird die GmbH & Co. KG gewerblich geprägt mit dem Ergebnis, dass ihre Einkünfte gleichwohl solche aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG sind.

Praxishinweis ► Eine „Entprägung“ könnte durch die Bestellung des Kommanditisten als Geschäftsführer umgangen werden. Die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2

EStG wären sodann nicht erfüllt. Damit ginge zwar die Vollhaftung des Kommanditisten einher, die über die Kommanditbeteiligung zunächst vermieden wird, das Risikokönnte bei einer Immobilie als einzigem Wirtschaftsgut im Betriebsvermögen jedoch überschaubar sein.

Im vorliegenden Sachverhalt sind alle Voraussetzungen für eine gewerbliche Prägung der GmbH & Co. KG erfüllt und die Gesellschaft erzielt – absichtlich – gewerbliche Einkünfte.

Mit Qualifikation der Vermietungseinkünfte als gewerbliche Einkünfte nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 EStG sind die Einkünfte nunmehr der Gewinn (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG) und nicht der „Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten“ wie im Privatvermögen. Das bedeutet, dass die Einkünfte bei Buchführungspflicht durch Betriebsvermögensvergleich zu ermitteln sind (Steuerbilanz) oder soweit zulässig durch Einnahmenüberschussrechnung gemäß § 4 Abs. 3 EStG.

Außerdem unterliegen diese Einkünfte grundsätzlich der Gewerbesteuer (§ 2 Abs. 1, 2 GewStG). Sofern es sich jedoch um einen Gewerbebetrieb handelt, der lediglich eigenen Grundbesitz verwaltet, kann auf Antrag die erweiterte Grundbesitzkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG zur Anwendung kommen. Durch diese Kürzungsvorschrift fällt in der Regel für diesen Betrieb effektiv keine Gewerbesteuer an. Werden die strengen Voraussetzungen der erweiterten Grundbesitzkürzung nicht erfüllt (siehe unten), entsteht eine zusätzliche Gewerbesteuerbelastung. Soweit allerdings natürliche Personen am Vermögen und den Einkünften der Personengesellschaft beteiligt sind, kann die Gewerbesteuerbelastung durch Anrechnung auf die eigene Einkommensteuer immerhin deutlich reduziert – wengleich meist nicht ganz vermieden – werden. Dies gilt aber nicht für Kapitalgesellschaften.

2. Besteuerungsfolgen der Einlage in das Betriebsvermögen einer Personengesellschaft

Die Einlage der Immobilie in die (Personen-)Gesellschaft bedeutet einen Rechtsträgerwechsel hinsichtlich des Eigentums an der Immobilie sowie, steuerlich gesehen, die Verschiebung der Immobilie des Privatvermögens in das Betriebsvermögen einer gewerblichen GmbH & Co. KG.

Die Einlage selbst erfolgt mittels eines notariellen Einlagebeschlusses. Steuerlich ist die Einlage (§ 4 Abs. 1 Satz 8 EStG) gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 5 Satz 1 EStG mit dem Teilwert zu bewerten – der vorliegend 2.000.000 € betragen soll – und entsprechend zu verbuchen. Die Bewertung zum Teilwert und nicht zu den ursprünglichen Anschaffungskosten oder dem steuerlich voll abgeschriebenem Wert von 0 € nach Ablauf des AfA-Zeitraums ist der gewünschte Effekt. Dies deshalb, weil der Einlagewert grundsätzlich zugleich als AfA-Bemessungsgrundlage herangezogen wird, sogenannter AfA-Step-up. Ein hoher Teilwert bedeutet in diesem Sinne also viel AfA-Potenzial, das nur durch die Einlage begründet wird. Damit wird zugleich eine Wertaufstockung über die (historischen) Anschaffungs-/Herstellungskosten erreicht, die effektiv im Privatvermögen realisiert wird und – sofern die zehnjährige Spekulationsfrist vorüber ist – einkommensteuerfrei erfolgt.

Voraussetzung ist, dass es sich steuerlich gesehen auch tatsächlich um eine unentgeltliche Einlage handelt. Damit die Grundstücksübertragung daher auch steuerlich tatsächlich neutral als unentgeltliche Einlage qualifiziert wird, ist die Verbuchung auf Ebene der GmbH & Co. KG auf einem Kapitalkonto sicherzustellen, das keine Gesellschaftsrechte abbildet (variables Kapitalkonto oder gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto; vgl. BMF, Schreiben v. 26.7.2016, BStBl 2016 I S. 684) oder auf einem Darlehenskonto gebucht wird, womit eine Forderung begründet wird. Andernfalls werden für die Einlage Gesellschaftsrechte gewährt, die im Ergebnis zu einer entgeltlichen Veräußerung der Immobilie führen und die Bewertung zum Teilwert nicht möglich machen. Die Bewertung wäre aus Sicht der GmbH & Co. KG sodann mit den Anschaffungskosten vorzunehmen. Um allerdings die komplette Wertsteigerung der Immobilie abzubilden, ohne entsprechende Gegenleistungen an den einlegenden Immobilienbesitzer leisten zu müssen, ist die unentgeltliche Einlage mit Bewertung zum Teilwert der präferierte Weg.

Erfolgt die Einlage nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist, führt das zwar nicht zu einer Besteuerung, bei Einlage noch vor Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist können aber ungewollte Besteuerungsfolgen durch die Aufdeckung stiller Reserven die Konsequenz sein. Bei teilentgeltlicher Einlage sind besondere Besteuerungsfolgen zu beachten (siehe oben unter III).

Auf Ebene der Gesellschaft ist die Einlage der Immobilie bilanziell getrennt als zwei separat zu bewertende Wirtschaftsgüter – Gebäude sowie Grund und Boden – zu aktivieren. Der Teilwert ist dementsprechend auf Gebäude und Grund und Boden im Rahmen der Zugangsbewertung aufzuteilen (vgl. BFH, Urteil v. 10.10.2000 - IX R 86/97, BStBl 2001 II S. 183). Da die Wertsteigerung der vergangenen Jahre zumindest in Ballungszentren meist wesentlich auf die Grundstückslage und damit auf den Grund und Boden zurückzuführen ist, verschiebt sich der Aufteilungsmaßstab hinsichtlich des Einlagewerts steuerlich zu Ungunsten auf den nicht abschreibbaren Grund und Boden. Eine möglichst hohe Allokation des Einlagewerts auf das Gebäude ist daher stets das Ziel. Ein hoher Wert des Grund und Bodens kann sich aber u. U. auch als nützlich erweisen. Dieser Vorteil offenbart sich aber erst bei einer künftigen Veräußerung, denn nur die Differenz von Veräußerungspreis und Buchwert ist zu versteuern. Ein hoher Buchwert des nicht abschreibbaren Grund und Bodens durch eine hohe Zugangsbewertung zum Teilwert reduziert folglich den künftigen Veräußerungsgewinn (siehe auch unter VI).

Mit Einlage der Immobilie in das Betriebsvermögen beginnt eine neue typisierte Nutzungsdauer für die AfA von 50 Jahren (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 Buchst. a EStG). Die Bemessungsgrundlage für die AfA des Gebäudes stellt grundsätzlich der Einlagewert – hier i. H. von 1.200.000 € – dar. Allerdings ist gemäß § 7 Abs. 1 Satz 5 EStG der Einlagewert um die bereits bis zur Einlage im Privatvermögen geltend gemachte AfA zu reduzieren, wodurch eine steuerlich doppelte Berücksichtigung der (historischen) Anschaffungs-/Herstellungskosten im Wege der AfA vermieden wird. Nach Abzug der bereits im Rahmen der privaten Einkünfterzielung zum Abzug gebrachten AfA –

diese sollte bei voll abgeschrieben Immobilien regelmäßig den ursprünglichen Anschaffungs-/Herstellungskosten entsprechen – kann das verbleibende AfA-Volumen abgeschrieben werden. Das bedeutet zugleich, dass der abschreibungsfähige Anteil geringer ausfällt, als der bei Einlage steuerlich ermittelte Gebäudewert. Im Ergebnis verbleibt nach der für die AfA typisierten Nutzungsdauer von 50 Jahren und dem Verbrauch des neu geschaffenen AfA-Volumens der sogenannte Sockelbetrag, der nicht im Wege der regulären AfA auf die typisierte Nutzungsdauer abgeschrieben werden kann. Im Falle einer Veräußerung (nach 50 Jahren) bzw. einer Entnahme aus dem Betriebsvermögen ist dieser jedoch als Restbuchwert abzuziehen und mindert folglich den Veräußerungsgewinn und den Betrag der aufgedeckten stillen Reserven.

Praxishinweis ► Höhere AfA als die historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten könnte sich bspw. durch nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten in Gestalt von abzuschreibenden Sanierungsaufwendungen ergeben (z. B. bei Standardhebung; siehe BMF, Schreiben v. 18.7.2003, IV C 3 - S 2211 - 94/03, BStBl 2003 I S. 386).

Die lineare Jahres-AfA beträgt für das in das Betriebsvermögen eingelegte und zu Wohnzwecken genutzte MFH gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 Buchst. a EStG 2 %. Mit Einlage im Januar eines Jahres, wird die vollständige Jahres-AfA ($\frac{1}{12}$) gewährt:

	€
Einlagewert (= Teilwert) des Gebäudes	1.200.000
./. Berücksichtigte AfA im Privatvermögen	190.000
= AfA-Bemessungsgrundlage („BMG“)	1.010.000
=	20.200

3. Grunderwerbsteuerliche Implikationen der Einlage

Bei der Einlage der Immobilie in die GmbH & Co. KG liegt generell ein Grunderwerbsteuerlicher Erwerbsvorgang vor. Wird jedoch – wie im beschriebenen Sachverhalt dargestellt – die Immobilie von einem Alleineigentümer auf die Gesamthand einer Personengesellschaft übertragen, wird die Steuer auf den Grunderwerbsteuerlichen Vorgang gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG nicht erhoben, soweit der Veräußerer am Vermögen der Gesamthand beteiligt ist. Es ist jedoch zu beachten, dass mit der nach § 5 Abs. 2 GrEStG begünstigten Übertragung der Immobilie auf die Personengesellschaft eine fünfjährige Sperrfrist beginnt, wonach sich die Begünstigung nachträglich insoweit reduziert, wie der Veräußerer seinen Anteil am Vermögen der Gesellschaft vermindert (§ 5 Abs. 3 GrEStG). Im Rahmen der zu erwartenden Reform des Grunderwerbsteuergesetzes ist außerdem zu beachten, dass sich voraussichtlich die Sperrfrist von fünf auf zehn Jahre verlängert.

V. Die laufende Besteuerung der Vermietungseinkünfte

Die Gesellschaft ist vorliegend das Objekt der Einkünftermittlung der gewerblichen Einkünfte (siehe oben), die Besteuerung findet allerdings auf Ebene der Gesellschafter statt, d. h.

direkt bei dem Kommanditisten und der Komplementär-GmbH. Angesichts der 100 %-Beteiligung des Kommanditisten am Gewinn und Verlust der KG werden ihm die Einkünfte vollständig zugerechnet. Die Komplementär-GmbH ist lediglich mit einer angemessenen Haftungsvergütung zu bedenken, die auf Ebene der GmbH einer effektiven Steuerbelastung von rund 30 % inkl. Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag unterliegt.

Hinweis: Die Steuerbelastung einer Kapitalgesellschaft setzt sich aus Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag i. H. von 15,825 % zzgl. Gewerbesteuer zusammen. Die Gewerbesteuer hängt von dem jeweiligen Gewerbesteuer-Hebesatz der Gemeinde ab, wo die Kapitalgesellschaft ihren Sitz hat.

Die Vermietungseinnahmen sind als Einnahmen im steuerlichen Sinne zu erfassen und etwaige Ausgaben, insbesondere die AfA, als gewinnmindernde Aufwendungen bei der Einkünfteermittlung zu berücksichtigen.

Die erfolgte Einlage zum Teilwert wirkt sich folglich unmittelbar bei der laufenden Besteuerung aus. Ohne Liquiditätsabfluss wurden zusätzlich abzugsfähige Aufwendungen geschaffen, die die steuerlichen Vermietungseinkünfte mindern. Bei einer entsprechenden Steuerbelastung zum Spitzensteuersatz auf Ebene der Gesellschafter der GmbH & Co. KG, d. h. hier beim Kommanditisten als natürliche Person, wirkt sich die zusätzliche AfA unmittelbar aus. Im Vergleich die Steuerbelastung bei Vermietungseinkünften ohne zusätzliche AfA und mit zusätzlicher AfA nach Einlage:

	Privatvermögen	Nach Einlage in GmbH & Co. KG
	€	€
(unterstellte) Vermietungseinnahmen (12 Monate x 6.000 €)	72.000,00	72.000,00
./. AfA (AfA-BMG 1.010.000 € x 2 %)	-	20.200,00
Einkünfte	72.000,00	51.800,00
ESt, inkl. SolZ (47,48 %)	34.185,60	24.594,64
Differenz Steuerbelastung		- 9.590,96

Zusätzliche Liquidität durch die geminderten Einkünfte wird beim Spitzensteuersatz im vorliegenden Sachverhalt i. H. von ca. 9.500 € geschaffen, ohne tatsächlich vorab einen Liquiditätsabfluss hinnehmen zu müssen.

Die Vermietungseinkünfte unterliegen grundsätzlich ebenfalls der Gewerbesteuer, es sei denn die erweiterte Grundbesitzkürzung kommt zur Anwendung, wonach die Einkünfte des Betriebs nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Zu beachten ist allerdings, dass die Tatbestandsvoraussetzungen der erweiterten Grundbesitzkürzung sehr eng gefasst sind, weswegen die Einhaltung der Anforderungen genauestens überprüft und überwacht werden müsste. So dürfen bspw. weder Betriebsvorrichtungen mitvermietet oder zusätzliche Leistungen wie Sicherheitsdienste, Hausmeisterservices etc. erbracht werden. Sind derartige Zusatzleistungen gleichwohl beabsichtigt, können diese bspw. in eine separate Gesellschaft

ausgegliedert werden, um die Voraussetzungen der erweiterten Grundbesitzkürzung zu erfüllen.

Auf Ebene des Kommanditisten unterliegen die Einkünfte der Einkommensteuer zum progressiven Einkommensteuertarif zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Etwaige Gewerbesteuer kann – sofern die erweiterte Grundbesitzkürzung nicht greift – bei natürlichen Personen als Gesellschafter der gewerblich tätigen GmbH & Co. KG nach § 35 EStG begrenzt auf die Einkommensteuer angerechnet werden.

Vorliegend wird zudem davon ausgegangen, dass die erweiterte Grundbesitzkürzung greift, so dass keine Gewerbesteuer (zusätzlich) greift oder zumindest eine vollständige Gewerbesteueranrechnung nach § 35 EStG erfolgen kann.

Praxishinweis ▶ Ist Kommanditist jedoch auch eine Kapitalgesellschaft, unterliegen die Einkünfte ebenfalls einer Steuerbelastung von ca. 30 % mit Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag – allerdings ohne Kirchensteuer.

VI. Veräußerung der Immobilie aus dem Betriebsvermögen

1. Besteuerungsfolgen der Veräußerung

Mit Einlage in das Betriebsvermögen ist die Immobilie fortan dort steuerlich verstrickt. Daraus resultiert, dass etwaige angehäuften Wertsteigerungen während der Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen in dem Moment der Besteuerung unterliegen, in dem der betriebliche Zusammenhang gelöst wird. Dies kann einerseits durch Entnahme der Immobilie zurück in das Privatvermögen oder auch bei Verkauf der Immobilie erfolgen. In beiden Fällen greift eine Schlussbesteuerung der im Betriebsvermögen entwickelten Wertsteigerungen, die der Besteuerung als gewerbliche Einkünfte i. S. des § 15 Abs. 1 Nr. 1 EStG unterliegen.

Wir nehmen im Folgenden an, dass die Veräußerung im Dezember nach acht Jahren zu einem Preis von 2.500.000 € erfolgt. Durch Verkauf im Dezember, kann noch die gesamte Jahres-AfA für den Veranlagungszeitraum bis zur Veräußerung berücksichtigt werden. Der folgende Gewinn entstünde – ungeachtet zusätzlicher abzugsfähiger Kosten – bei der Veräußerung aus dem Betriebsvermögen:

	€	€
Veräußerungspreis		2.500.000
Einlagewert Gebäude	1.200.000	
./. Gebäude-AfA bis zur Veräußerung (8 Jahre x 20.200 €)	161.600	
./. Restbuchwert Gebäude		1.038.000
./. Restbuchwert Grund und Boden		800.000
= Veräußerungsgewinn		662.000

Der Veräußerungsgewinn ist als laufende Einkünfte bei den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligungsquoten, hier allein bei Kommanditisten, zu versteuern. Dies führt vor-

liegend zur Besteuerung mit Einkommensteuer zum Spitzensteuersatz.

2. Steuerbegünstigung bei Reinvestition

Alternativ zur Veräußerung kann, sofern eine Reinvestition des Veräußerungsgewinns innerhalb der Gesellschaft in Frage kommt, der Transfer der durch den Verkauf realisierten betrieblichen Wertzuwächse nach § 6b EStG eine gute Option sein. Mit der Veräußerung bzw. Entnahme im Sinne einer finalen Aufgabe des Gewerbebetriebs geht bei beachtlichen Wertsteigerung regelmäßig eine nicht zu unterschätzende Steuerbelastung einher. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die Immobilie möglichst lange im Betriebsvermögen zu belassen, oder bei einer etwaigen Veräußerung mit geplanter Reinvestition den Veräußerungserlös steuergünstig und optimiert auf eine neue Immobilie nach § 6b EStG zu übertragen.

Das bedeutet konkret, dass die realisierten Veräußerungsgewinne ausnahmsweise nicht sofort der Besteuerung unterliegen, sondern auf neu anzuschaffende oder auch eigens gebaute Wirtschaftsgüter (z. B. Gebäude und/oder Grund und Boden) übertragen werden können. Erreicht wird dieser Effekt durch Abzug von den tatsächlichen Anschaffungskosten des neuen Grund und Bodens bzw. des Gebäudes. Damit verringert sich zugleich das Abschreibungspotenzial der neu erworbenen/gebauten (steuerlich abnutzbaren) Immobilie um den Betrag der transferierten stillen Reserven. Der Effekt des steuerneutralen Transfers von realisierten stillen Reserven kann sich angesichts enormer zu erwartender Steuerbelastungen hinsichtlich des Veräußerungsgewinns nichtsdestotrotz als äußerst lukrativ erweisen, da die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen effektiv in die Zukunft verlagert werden kann.

Aufgrund der weitreichenden steuerlichen Folgen sind die Möglichkeiten des § 6b EStG allerdings an enge Voraussetzungen geknüpft, die sorgsam zu beachten sind. So sind insbesondere strenge Reinvestitionsfristen einzuhalten, da andernfalls nicht nur die nachträgliche Versteuerung des ursprünglichen Veräußerungsgewinns droht, sondern auch eine nachträgliche Verzinsung des Veräußerungsgewinns anfällt. Konkret heißt das, dass eine Reinvestition maximal vier Jahre (bei Anschaffung) bzw. sechs Jahre (bei Herstellung, mithin Neubau) steuerneutral verzögert werden kann. Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen Zinsen von sechs Prozent an.

Die Transfermöglichkeiten der stillen Reserven nach § 6b EStG lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ▶ stille Reserven von Grund und Boden auf Grund und Boden oder Gebäude,
- ▶ stille Reserven von Gebäude ausschließlich auf Gebäude.

Die Verschiebung der Wertzuwächse kann dabei auf mehrere Objekte entfallen. Damit kann der Veräußerungsgewinn einer Immobilie durchaus auf ein oder sogar mehrere Objekte – womöglich steuergünstig vorrangig auf Grund und Boden – verteilt werden.

Aus Perspektive der Gestaltungspotenziale nach § 6b EStG wird die Übertragung steuereffizient, wenn dem Grund und

Boden ein möglichst hoher Anteil des Veräußerungsgewinns zugewiesen wird. Dies dürfte regelmäßig bei guten Immobilienlagen möglich sein, da in diesen Fällen sowieso meist nicht zu unterschätzende stille Reserven auf Grund und Boden entfallen. Damit wird der Buchwert des neu erworbenen Grund und Bodens minimiert, womit allerdings zugleich das Delta zu einem künftig zu erzielenden Veräußerungserlös erhöht wird. Der Vorteil liegt hier aber darin, dass zeitgleich das höchstmögliche AfA-Potenzial des angeschafften Gebäudes mit jährlichen Steuereffekten erreicht wird, da der auf das Gebäude entfallende Reinvestitionsbetrag vergleichsweise gering ausfällt.

Die GmbH & Co. KG veräußert im Dezember nach acht Jahren die dem Betriebsvermögen zugehörige Immobilie, um noch im Dezember desselben Jahres in ein größeres Objekt zu reinvestieren. Der Veräußerungspreis des Objekts beträgt 3,5 Mio. €. Davon entfallen auf den Grund und Boden 1,4 Mio. € (Buchwert 800.000 €) und auf das Gebäude 2,1 Mio. € (Restbuchwert 848.400 €). Die Anschaffungskosten des neu erworbenen Objekts betragen insgesamt 5 Mio. € (Gebäude 3 Mio. €, Grund und Boden 2 Mio. €). Die Begünstigung des § 6b EStG wird in Anspruch genommen und es ergeben sich folgende Konsequenzen:

Ermittlung Veräußerungsgewinn

	Grund und Boden	Gebäude
	€	€
Veräußerungspreis	1.400.000	2.100.000
./. Restbuchwert	800.000	1.038.400
<i>[Gebäude: 1.200.000 € ./. (8 Jahre x 20.200 €)]</i>		
= Veräußerungsgewinn	600.000	1.061.600
übertragbare stille Reserven	600.000	1.061.600

Transfer der stillen Reserven

	Grund und Boden	Gebäude
	€	€
Anschaffungskosten	3.000.000	2.000.000
./. Übertragene stille Reserven von Grund und Boden	600.000	-
./. Übertragene stille Reserven von Gebäude	-	1.061.600
= Steuerbilanzansatz	2.400.000	938.400
= AfA-Bemessungsgrundlage	-	938.400
./. Jahres-AfA, $\frac{1}{12}$ für Dezember	-	1.564
= Restbuchwert 31.12.	2.400.000	936.836

Die Veräußerung der eingelegten Immobilie binnen acht Jahren nach der unentgeltlichen Einlage führt vorliegend zu keiner rückwirkenden Besteuerung der Einlage. Dies schon deshalb nicht, weil bereits im Privatvermögen die Immobilie für mehr als zehn Jahre gehalten wurde und die Spekulationsfrist abgelaufen war.

Mit Veräußerung der Immobilie wurden weitere Wertsteigerungen abgeschöpft, die durch Anwendung des § 6b EStG

vorerst erneut der Besteuerung entzogen werden. Damit wurde effektiv nochmals verfügbare Liquidität geschaffen. Hohe Veräußerungsgewinne ermöglichen daher den Einstieg in ein noch größeres Objekt und zwar steuerlich begünstigt. Da die Übertragung von stillen Reserven nach § 6b EStG nach aktueller Rechtslage unbegrenzt möglich ist, kann – sofern sich der Tatbestand im Gesetz erhält – dieser Vorgang unbegrenzt wiederholt werden, solange die betriebliche Sphäre nicht (endgültig) verlassen wird.

VII. Compliance-Pflichten

Bei der Entscheidungsfindung, ob die Realisierung von weiterem Abschreibungspotenzial durch das vorstehende Vorgehen im Einzelfall finanziell interessant ist, müssen die Compliance-Pflichten und deren Kosten mit in die Überlegungen einbezogen werden.

	Privatvermögen	Betriebsvermögen
Einkünfteermittlung	Ermittlung der Einnahmen über die Werbungskosten	Bilanz und GuV der GmbH & Co. KG sowie der Komplementär GmbH
Steuererklärung	Anlage V im Rahmen der Einkommensteuererklärung	Für die GmbH & Co. KG: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Gesonderte und einheitliche Feststellung ▶ GewSt-Erklärung ▶ USt-Erklärung Für die Komplementär-GmbH: <ul style="list-style-type: none"> ▶ KSt-Erklärung ▶ GewSt-Erklärung ▶ USt-Erklärung
Veröffentlichung bzw. Hinterlegung im Handelsregister	nein	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Jahresabschluss der GmbH & Co. KG gemäß § 264a HGB ▶ Jahresabschluss der Komplementär GmbH gemäß § 325 HGB

Wie die vorstehende Tabelle aufzeigt, ist die Betriebsvermögensstruktur mittels einer GmbH & Co. KG durch die zwei Gesellschaften deutlich aufwendiger. Die zusätzlichen Compliance-Kosten einer GmbH & Co. KG werden mit jährlich 5.000 € geschätzt. Darüber hinaus schlagen noch Implementierungskosten der Struktur mit ca. 10.000 € zu Buche.

VIII. Fazit

Die vorstehende Betrachtung hat gezeigt, dass die Einbringung einer bereits abgeschrieben Immobilie in ein Betriebsvermögen generell sinnvoll sein kann. Wesentlicher Vorteil ist die steuerliche Nutzung der aktuell hohen Marktwerte von Immobilien, um über die steuerliche Bewertung zum sogenannten Teilwert ohne Liquiditätsabfluss neues AfA-Volumen zu generieren. Ein wichtiger Faktor dabei ist jedoch, einen möglichst hohen Teilwertanteil dem Gebäude zuzuordnen. Aufgrund der heutigen Wertentwicklung von begehrten Grundstücksanlagen mit enormer Wertsteigerung ist die Zu-

ordnung zum Gebäude allerdings regelmäßig begrenzt. Die durch die zusätzliche AfA jährlich generierte Liquidität kann erheblich und bedeutsam für die Finanzierung von eventuell weiteren Investitionen bzw. dem Aufbau von Eigenkapital sein.

Die Steuerverhaftung von Wertsteigerungen der Immobilie im Betriebsvermögen, mithin nach erfolgter Einlage, ist als zentraler steuerlicher Nachteil zu identifizieren. Sofern mittel- bis langfristig außerdem zumindest keine Stagnation bei der Entwicklung von Immobilienpreisen und damit wesentlich der Grundstückspreise zu erwarten ist, holt die Abschreibung über das zusätzliche AfA-Volumen diesen negativen Effekt über die gesamte Investitionsphase meist nicht auf. Die Investition über das Betriebsvermögen einer GmbH & Co. KG ist daher zwar zunächst nachteilig gegenüber der Investition über das Privatvermögen. Jedoch ist neben der steuerlichen Betrachtung auch die betriebswirtschaftliche Perspektive in Gestalt der Liquiditätsvorteile nicht zu vernachlässigen und kann eine starke Motivation für derartige Strukturierungen mittels Einlage sein.

Wie im vorstehenden Beitrag aufgezeigt, kann der nachteilige Effekt der Steuerverhaftung immerhin durch eine gezielte Investitionsstrategie gestundet werden. Vor dem Hintergrund der Investitionszeiträume von Immobilien ist diese – bislang unbegrenzte – Stundungsdauer ziemlich bedeutsam. Die realisierten stillen Reserven aus dem Verkauf der eingelegten Immobilie in das Betriebsvermögen der GmbH & Co. KG stehen somit zunächst ohne Steuerbelastung zu 100 % zur Reinvestition in ein neues Objekt zur Verfügung. Der sich daraus ergebende Eigenkapitalhebel ist somit deutlich höher und es kann in ein Objekt mit größerem Volumen investiert werden.

Unabhängig von den ertragsteuerlichen Effekten stellt eine GmbH & Co. KG auch ein interessantes Vehikel für die Vermögensnachfolge dar. Die sich im Betriebsvermögen befindlichen Immobilien lassen sich über die Schenkung bzw. Vererbung von Kommanditanteilen einfacher bzw. fairer im Rahmen der familiären Nachfolgeplanung übertragen.

AUTOREN



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



Dr. Rebecca Wald,
Master of Arts (Taxation), ist Steuerberater bei Flick Gocke Schaumburg Part mbB in Frankfurt am Main. Ihre Beratungsschwerpunkte liegen im Internationalen Steuerrecht sowie dem Immobiliensteuerrecht.