

# Immobilien gut geplant erwerben

In Zeiten der Niedrig- oder sogar Negativzinsen auf Kapitalanlagen sind **Investitionen in Immobilien** nach wie vor sehr gefragt.

**M**it der richtigen Strategie lassen sich mit einem Vermietungsobjekt sogar Steuern sparen. Das gelingt allerdings nur, wenn bereits der Erwerb einer Immobilie gut geplant wird. Für eine erfolgreiche Investition ist nicht nur die Wahl des Objektes selbst wichtig. Es ist außerdem unbedingt vor dem Erwerb zu entscheiden, ob die Immobilie von einer Privatperson erworben werden soll oder von einer anderen Rechtsform wie beispielsweise einer GmbH.

Wird eine Vermietungsimmobilie aus dem Privatvermögen angeschafft, unterliegen die daraus erzielten Vermietungseinkünfte dem persönlichen Einkommensteuersatz. Dieser kann bis zu 42 Prozent betragen, für Spitzenverdiener:innen mit Einkünften ab etwa 280.000 Euro pro Jahr sogar 45 Prozent, jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag (Entlastung vom SolZ für Einkommen bis etwa 73.000 Euro) und gegebenenfalls Kirchensteuer. Dies gilt auch, wenn mehrere Personen gemeinsam eine Immobilie kaufen und sie somit eine Vermietungs-GbR bilden.



»Deutlich geringer ist der Steuersatz, wenn die Immobilie von einer GmbH erworben wird.«

Volker Rühle, ADS-Steuerberater, Leiter der Zweigniederlassung Berlin

## STEUERVORTEILE EINER GMBH

Deutlich geringer ist der Steuersatz, wenn die Immobilie von einer GmbH erworben wird. Eine Immobilien-GmbH zahlt auf die Vermietungseinkünfte lediglich 15 Prozent Körperschaftsteuer plus Solidaritätszuschlag. Verbleiben die Gewinne in der GmbH, bedeutet dies eine deutliche Steuerersparnis im Vergleich zum hohen Einkommensteuersatz für Privatpersonen. Verwaltet die GmbH ausschließlich ihren eigenen Grundbesitz, wird sogar die Gewerbesteuer vermieden.

Dank einer speziellen Vorschrift wird eine vermögensverwaltende GmbH für Zwecke der Gewerbesteuer mit vermögensverwaltenden Einzelpersonen und Personengesellschaften gleichgestellt. Dieser deutliche Steuervorteil der GmbH ver-

schwindet leider, sobald die Gewinne an die Gesellschafter:innen ausgeschüttet werden. Denn auf Gewinnausschüttungen werden grundsätzlich 25 Prozent Abgeltungsteuer plus Solidaritätszuschlag erhoben. Wer mehr als 25 Prozent der GmbH-Anteile besitzt, kann statt der Abgeltungsteuer das sogenannte Teileinkünfteverfahren wählen. Die Gewinnausschüttungen werden dann nur zu 60 Prozent besteuert, wiederum mit dem individuellen Einkommensteuersatz – also

maximal 45 Prozent. Bevor also eine Immobilien-GmbH gegründet wird, sollte unbedingt bedacht werden, wie mit den Gewinnen verfahren werden soll.

Bei der GmbH-Gründung selbst sind die damit verbundenen Kosten und der administrative Aufwand nicht zu unterschätzen. Zunächst ist ein Stammkapital von mindestens 25.000 Euro erforderlich; zusätzlich muss eine Satzung aufgesetzt werden. Außerdem besteht die Pflicht, die GmbH mithilfe eines Notars oder einer Notarin beim Handels- und Transparenzregister anzumelden; anschlie-

ßend ist jährlich ein Jahresabschluss zu erstellen.

Vor Erwerb der Immobilie sollte zudem überlegt werden, ob die Investition langfristig sein soll oder die Immobilie in absehbarer Zeit – mit Gewinn – wieder verkauft werden soll. Auch hierbei spielt die Rechtsform eine Rolle. Verkauft die GmbH eines ihrer Grundstücke, ist der Gewinn mit 15 Prozent plus Solidaritätszuschlag zu versteuern – unabhängig davon, wie lange sich die Grundstücke im Besitz der GmbH befunden haben. Eine Immobilien-GmbH ist daher grundsätzlich eher für eine langfristige, vielleicht sogar generationenübergreifende Investition zu empfehlen. Privatpersonen können die Vermietungsimmobilien dagegen steuerfrei veräußern, wenn mindestens zehn Jahre seit der Anschaffung vergangen sind. Sind die zehn Jahre bei der Veräuße-

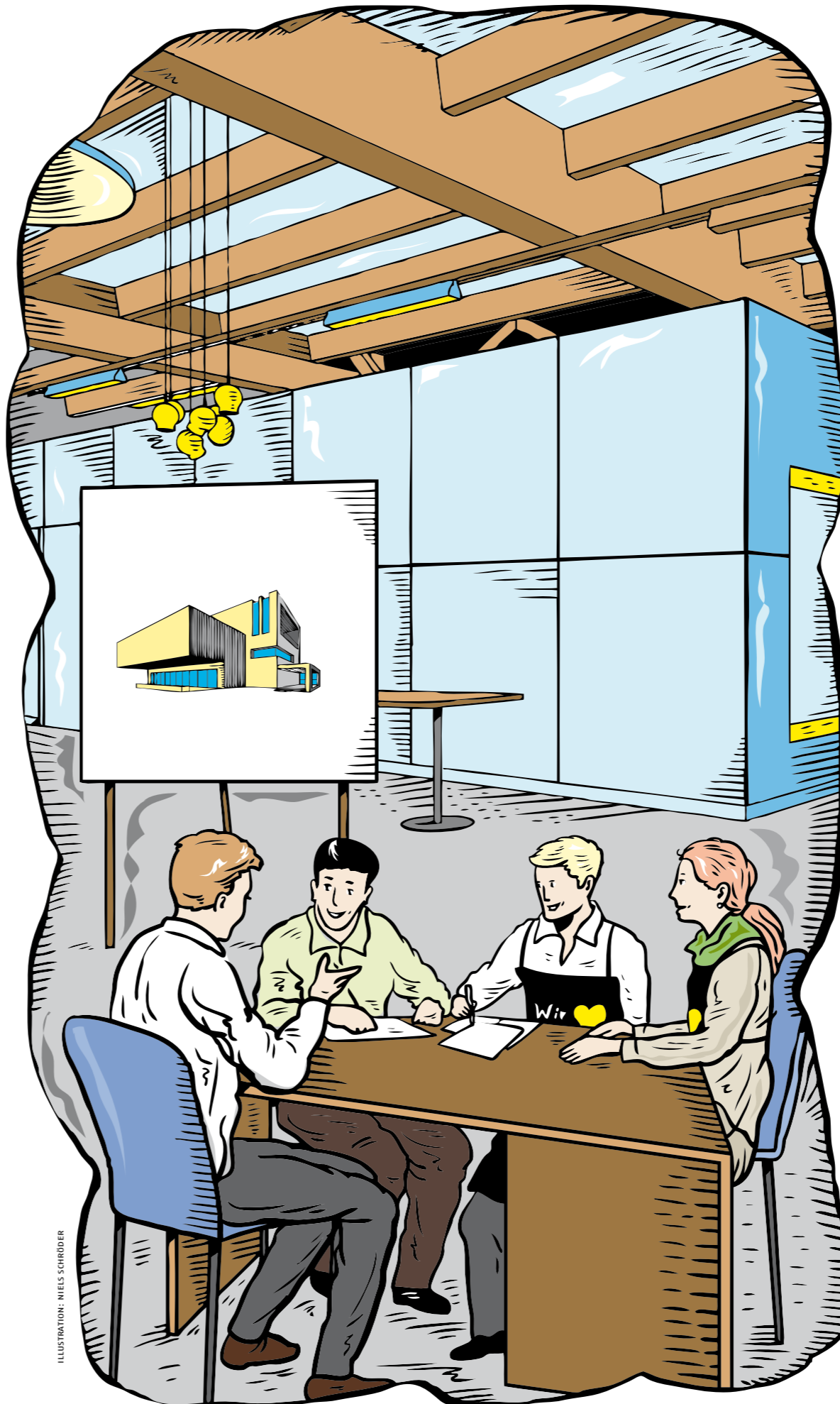


ILLUSTRATION: NIELS SCHRÖDER

rung noch nicht um, unterliegt der Gewinn dem persönlichen Einkommensteuersatz.

## LÖSUNGEN MÖGLICHST BEIBEHALTEN

Für welche Lösung man sich auch entscheidet, sie sollte möglichst beibehalten werden. Wird eine Immobilie erst nach Erwerb durch eine Privatperson auf eine GmbH übertragen oder umgekehrt, fallen nämlich weitere Kosten an. Hier ist zuerst die Grunderwerbsteuer zu nennen. Sie beträgt je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent des Grundstückswerts zum Zeitpunkt der Übertragung. Wer eine Immobilie erst als Privatperson kauft und später auf eine GmbH überträgt, zahlt daher also zweimal Grunderwerbsteuer!

Des Weiteren kann die Übertragung einen steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn auslösen – selbst dann, wenn gar kein Geld fließt. Per Gesetz wird der aktuelle Grundstückswert zum Zeitpunkt der Übertragung dem ursprünglichen Anschaffungswert gegenübergestellt. Die Wertsteigerung ist als Gewinn zu versteuern. Steuerfrei bleibt dieser Gewinn nur, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung des Grundstücks und Übertragung auf die GmbH mehr als zehn Jahre beträgt. Damit nicht genug, bedarf die Übertragung von Grundbesitz der notariellen Beurkundung und der Eintragung ins Grundbuch. Beides ist mit Kosten verbunden, die durch eine gute Planung der Investition vermeidbar sind.

Sofern das Ziel »Steuern sparen« an oberster Stelle steht, bestehen noch weitere Möglichkeiten, das Rechtskleid um die Immobilie herum zu gestalten. Beispielsweise können bestimmte Personengesellschaften einen vergünstigten Steuersatz von 28,25 Prozent auf nicht entnommene Gewinne in Anspruch nehmen – die sogenannte Thesaurierungsbesteuerung. Alternativ ist für einige Gesellschaften eine freiwillige Option zur Körperschaftsteuer und dem Steuersatz von 15 Prozent möglich. Beide Varianten sind allerdings recht aufwendig und beinhalten viele steuerliche Risiken. Sie sollten daher nur als Notlösung in Betracht gezogen werden.

Weitere Lösungen hängen von den individuellen Situationen und Zielen ab. Damit diese Ziele erreicht werden können, empfiehlt sich vor dem Erwerb einer Immobilie die frühzeitige Einbindung von Steuerberater:innen.

Wünschen Sie weitere Informationen zu diesem Thema, wenden Sie sich gern an Ihre ADS-Zweigniederlassung vor Ort oder rufen Sie uns an.

☎ 040 / 63305-5050  
☎ 040 / 63305-95050  
🌐 www.ads-steuer.de

**ADS**  
Was wirklich zählt