

2 Ertragsteuerlicher Vergleich zwischen Direktinvestition und Immobilien-Kapitalgesellschaft

2.1 Erweiterte Kürzung für Immobilienunternehmen

Grundsätzlich unterliegen Kapitalgesellschaften der Körperschaft- und auch der Gewerbesteuerpflicht. Jedoch kann die Durchführung einer Immobilieninvestition durch Zwischenschaltung einer Kapitalgesellschaft im Ergebnis sehr oft zum Entstehen eines in besonderer Weise privilegierten Unternehmens führen. Die mögliche Privilegierung besteht darin, dass sich für Grundstücksunternehmen oftmals ein spezielles gewerbesteuerliches Wahlrecht (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG) eröffnet. Der angestrebte Vorteil dieses Wahlrechts, der sogenannten erweiterten Gewerbesteuerkürzung, besteht in nichts geringerem als der vollständigen Befreiung der Gewinne des Grundstücksunternehmens von der Gewerbesteuer – jedenfalls insoweit, als die Gewinne des Unternehmens im direkten Zusammenhang mit der Immobiliennutzung stehen.

Die sog. erweiterte Kürzung führt damit im Ergebnis dazu, dass eine ausschließlich immobilienverwaltende Kapitalgesellschaft, genauso wie ein Direktinvestor, welcher gewerbesteuerfreie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt (§ 21 EStG), nicht mit Gewerbesteuer belastet wird.

2.1.1 Wahlrecht zwischen pauschaler und erweiterter Kürzung

Die Ausübung des Wahlrechts der erweiterten Gewerbesteuerkürzung ist rechtsformunabhängig, d.h. für alle Grundstücksunternehmen gleichermaßen möglich (persönlicher Anwendungsbereich).¹⁶ Somit können unter Berücksichtigung der übrigen gesetzlichen Voraussetzungen selbst Immobilien-Kapitalgesellschaften von einer Gewerbesteuerbefreiung profitieren. Im Hinblick auf § 8 Abs. 2 KStG sowie § 2 Abs. 2 S. 1 GewStG ist diese Situation ansonsten undenkbar. Denn schließlich erzielt gemäß diesen Vorschriften jede unbeschränkt steuerpflichtige Kapitalgesellschaft vollumfänglich gewerbesteuerpflichtige Einkünfte – selbst bei ausschließlich vermögensverwaltender Betätigung der Kapitalgesellschaft.

¹⁶ Vgl. Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 47.

Der gesetzliche Regelfall sieht, auch für Grundstücksunternehmen, zunächst nur vor, dass der Gewerbeertrag von Unternehmen pauschal um 1,2 Prozent des Einheitswerts des zum Unternehmen gehörenden Grundbesitzes gekürzt werden darf (§ 9 Nr. 1 S. 1 GewStG). Erst bei Erfüllung weiterer Voraussetzungen (vgl. Abschnitt 2.1.2), namentlich der ausschließlichen Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundbesitz, darf anstatt dieser pauschalen Kürzung die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG) in Anspruch genommen werden.

Für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung bedarf es eines gesonderten Antrags, der jährlich neu zu stellen ist.¹⁷ Nur unter bestimmten Umständen ist für Grundstücksunternehmen ausnahmsweise die pauschale Kürzung für Grundbesitz (gesetzlicher Regelfall) der erweiterten Kürzung überlegen.

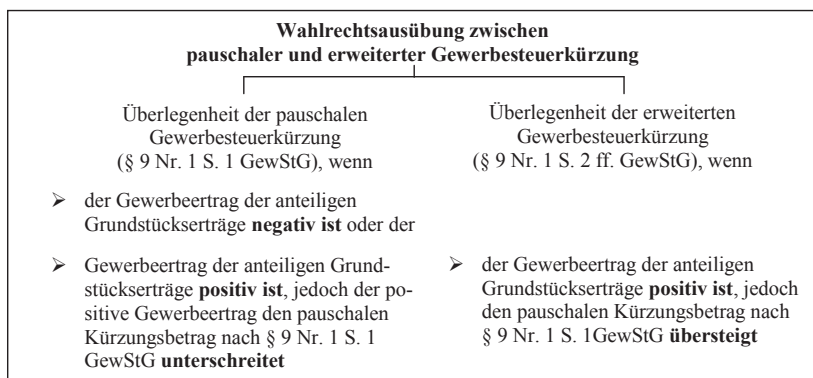


Abbildung 3: Wahlrecht zwischen pauschaler und erweiterter Kürzung, Quelle: Eigene Darstellung¹⁸

Der Antrag zu Gunsten der erweiterten Kürzung ist nicht fristgebunden und kann bis zum Eintritt der formellen Bestandskraft des Gewerbesteuerermessbescheides gestellt bzw. zurückgenommen werden.¹⁹

¹⁷ Vgl. Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 50.

¹⁸ Vgl. Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 50 sowie Hofbauer, DStR 1983, S. 598 (607).

¹⁹ Vgl. Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 51.

Praxishinweis:

Die Anwendung der pauschalen Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 1 GewStG erfordert unter Anwendung des strengen Stichtagsprinzips (§ 20 Abs. 1 S. 2 GewStDV), dass der Grundbesitz bereits zum Beginn des Kalenderjahres zum Betriebsvermögen des Grundstücksunternehmens gehört.²⁰ Anderenfalls kommt eine pauschale Kürzung für diesen Erhebungszeitraum nicht in Frage.

Demgegenüber verzichtet die Finanzverwaltung für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG) auf das strenge Stichtagsprinzip (R 9.2 Abs. 1 S. 4 GewStR).²¹ Dies bedeutet, dass nach Ansicht der Finanzverwaltung die erweiterte Kürzung selbst dann in Anspruch genommen werden kann, wenn der Grundbesitz erst im Laufe des Erhebungszeitraums erworben wird. Der Grundbesitz muss – anders als im Fall der pauschalen Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 1 GewStG) – nicht schon zu Beginn des Erhebungszeitraums zum Betriebsvermögen gehören.²²

2.1.2 Voraussetzungen der erweiterten Kürzung im Überblick

Der Gesetzgeber hat mit der erweiterten Kürzung eine weitreichende Begünstigung geschaffen. Die Begünstigung steht und fällt damit, ob das Unternehmen drei wesentliche gesetzliche Voraussetzungen erfüllt (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG). Namentlich ob es (1.) ausschließlich (2.) eigenen Grundbesitz (3.) nutzt und verwaltet. Diese einzelnen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung werden in den folgenden Abschnitten näher vorgestellt.

2.1.2.1 Ausschließlichkeit

Das Kriterium der „Ausschließlichkeit“ entfaltet seine Bedeutung nur im Zusammenspiel mit den anderen beiden Kriterien, also der Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundbesitz. Begünstigt von der erweiterten Kürzung werden gemäß dem sog. Ausschließlichkeitsgebot nur solche Tätigkeiten/Einkünfte von Grundstücksunternehmen, die ausschließlich und alleine das Verwalten und Nutzen von eigenem Grundbesitz zum Gegenstand haben. Mit anderen Worten ist jede andere Form der Betätigung durch Grundstücksunternehmen für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung schädlich

²⁰ Vgl. Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 66.

²¹ Kritisch hierzu Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 67.

²² Vgl. Kaligin, BB 2013, S. 414 (415).

– selbst im Fall nur geringfügig anderweitiger Betätigung.²³ Als Sanktion droht der vollständige Wegfall der erweiterten Kürzung für das Grundstücksunternehmen.

Hätte sich der Gesetzgeber nicht für vereinzelte Durchbrechungen beim Ausschließlichkeitsgebot entschieden, so wären die Tätigkeiten eines Grundstücksunternehmens konsequenterweise nur in die beiden Kategorien „begünstigte Tätigkeiten“ und „begünstigungsschädliche Tätigkeiten“ einordenbar gewesen. Jedoch hat sowohl der Gesetzgeber als auch die Rechtsprechung²⁴ eine weitergehende Abstufung vorgenommen. Als dritte Kategorie lassen sich sämtliche Ausnahmereiche des Gesetzgebers bzw. der Judikatur am zutreffendsten mit der Bezeichnung „erlaubte, aber nicht begünstigte Tätigkeiten“²⁵ umschreiben. Die nachstehende Abbildung zeigt überblicksartig die Bedeutung des Kriteriums der „Ausschließlichkeit“ und erläutert die Abstufung in drei Kategorien („Ampel-Logik“).

²³ Selbst bei einem Anteil schädlicher Einkünfte von lediglich 0,1 % der Umsatzerlöse versagte das FG Berlin-Brandenburg (Urteil v. 18.09.2013, Az. 12 K 12165/11) kürzlich die erweiterte Kürzung. Für eine Urteilsbesprechung vgl. Maretis, ImmoStR 2013, S. 70 (71).

²⁴ Selbst das Halten einer Beteiligung als persönlich haftender Gesellschafter an einer grundstücksverwaltenden Personengesellschaft verstößt – unabhängig vom Umfang der Beteiligung und den hieraus erzielten Einkünften – gegen das Ausschließlichkeitsgebot, vgl. BFH v. 17.10.2002, BStBl. II 2003, S. 355 ff.

²⁵ Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 85.

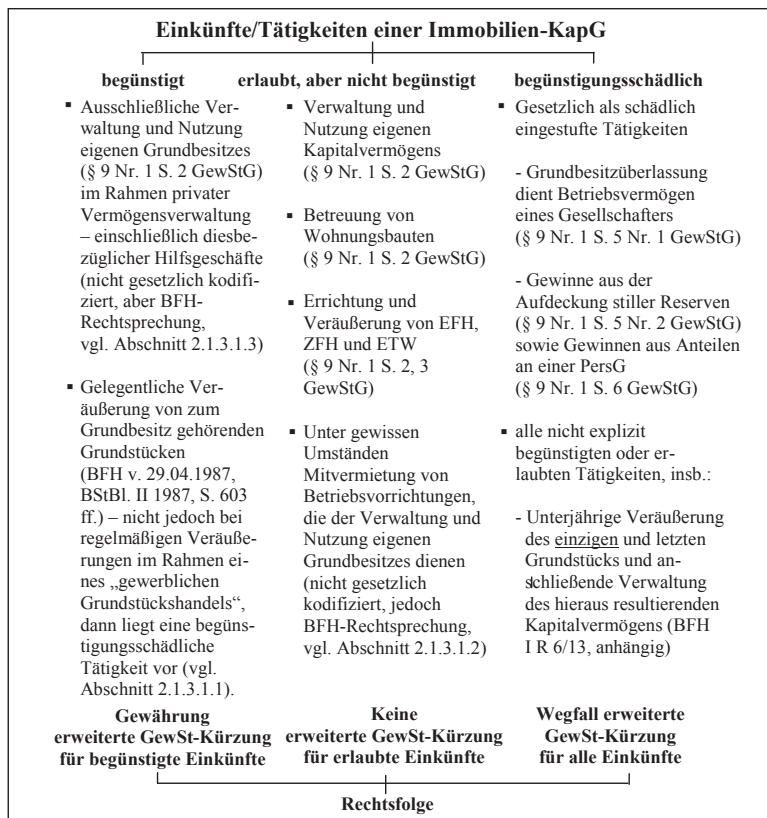


Abbildung 4: Einkünfte und Tätigkeitsbereiche von Grundstücksunternehmen, Quelle: Eigene Darstellung

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gilt das Kriterium der Ausschließlichkeit außerdem auch in zeitlicher Hinsicht.²⁶ Demzufolge dürfen „erlaubte, aber nicht begünstigte Tätigkeiten“ niemals isoliert vorkommen – es bedarf vielmehr stets einer zeitlich parallelen Betätigung bzw. Ausübung einer begünstigten Tätigkeit. Mit dieser Forderung ist jedoch ein großes Problem für die unternehmerische Betätigung von Grundstücksunternehmen verbunden, insbesondere für sog. Ein-Objekt-Gesellschaft-

²⁶ Vgl. BFH v. 19.10.2010, BFH/NV 2011, S. 841 ff. (NV).

ten.²⁷ Für Ein-Objekt-Gesellschaften bedeutet dies faktisch, dass der Verkauf des einzigen Objektes immer erst am Ende des Erhebungszeitraums erfolgen sollte (sog. Mitternachtsgeschäfte).²⁸

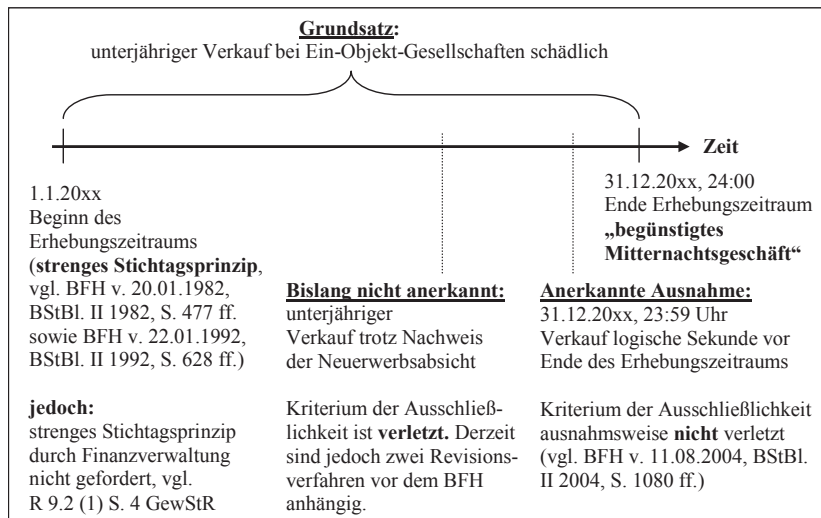


Abbildung 5: Kriterium der zeitlichen Ausschließlichkeit, Quelle: Eigene Darstellung

Ansonsten würde bei Ein-Objekt-Gesellschaften ein unterjähriger Verkauf des einzigen Grundstücks stets dazu führen, dass keine „begünstigte Tätigkeit“ mehr parallel neben den anderen, erlaubten Tätigkeiten bzw. Einkünften (wie z.B. Zinseinkünfte) ausgeübt würde.²⁹

Praxishinweis:

Von großer praktischer Bedeutung ist der Erhalt der Begünstigung im Fall der Veräußerung von Immobilien, da anderenfalls der Veräußerungsgewinn aus der Immobilie auch mit Gewerbesteuer belastet wird. Die Gestaltungspraxis hat für Ein-Objekt-

²⁷ In der Literatur findet sich die Empfehlung zum Einsatz sog. Ein-Objekt-Gesellschaften, um die Risiken in Grenzen zu halten, die sich bei der Ausübung schädlicher Tätigkeiten ansonsten für gleich mehrere Objekte ergeben könnten, vgl. Kühn, GStB 2002, S. 417 (418).

²⁸ Vgl. Mensching, DStR 2013, S. 2097 (2097).

²⁹ Etwas anderes gilt für Mehr-Objekt-Gesellschaften. Der unterjährige Verkauf von einzelnen Objekten führt hier grundsätzlich nicht zum Wegfall der erweiterten Kürzung, zumindest wenn durch den Umfang der Verkaufstätigkeiten nicht der Charakter eines gewerblichen Grundstückshandels entsteht, vgl. Gosch, in: Blü-mich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 68.

Gesellschaften angesichts der einschlägigen Rechtsprechung zur Einhaltung des Kriteriums der zeitlichen „Ausschließlichkeit“ oftmals ein auf den Silvestertag gelegtes „Mitternachtsgeschäft“ empfohlen. Alternativ hierzu wird auch eine Umstellung des Wirtschaftsjahres empfohlen, wofür jedoch eine Zustimmung des Finanzamtes erforderlich ist (§ 7 Abs. 4 S. 3 KStG).³⁰

In zwei anhängigen Revisionsverfahren (BFH I R 6/13 sowie BFH I R 47/13)³¹ hat der BFH zu entscheiden, ob ausnahmsweise auch ein unterjähriger Verkauf bei Ein-Objekt-Gesellschaften unschädlich ist, wenn ein nachweisbares Bestreben zum Neuerwerb eines (Anschluss-)Objektes vorliegt. In vergleichbaren Fällen sollte mit einem Hinweis auf diese anhängigen Verfahren die Veranlagung durch Einspruch offen gehalten werden – verbunden mit einem Hinweis auf Verfahrensruhe nach § 363 Abs. 2 S. 2 AO.

Auf Grund der Problematik des Kriteriums der zeitlichen Ausschließlichkeit ist bei Ein-Objekt-Gesellschaften m.E. unter Umständen vor dem Verkauf des Objektes sogar an den zusätzlichen Erwerb eines günstigen „Zwerg-Objektes“ zu denken, um zu einer Zwei-Objekt-Gesellschaft zu erstarken. Der anschließende Verkauf des Hauptobjektes ist dann unproblematisch. Wenngleich aus dem Zwergobjekt naturgemäß nur geringste Einnahmen zu erwarten sein werden, führt dies dennoch zu einer Schutzwirkung gegenüber der drohenden Versagung der erweiterten Kürzung. Denn es ist nicht erforderlich, dass aus der Nutzung und Verwaltung eigenen Grundbesitzes, hier durch das verbliebene Zwerg-Objekt, der Großteil der Einkünfte erzielt wird.³²

2.1.2.2 Eigener Grundbesitz

Nach dem Kriterium der Ausschließlichkeit muss sich die Verwaltung und Nutzung zudem auf „eigenen Grundbesitz“ beziehen. Was hierbei als „Grundbesitz“ im Sinne der erweiterten Kürzung zu verstehen ist, ergibt sich nach den maßgebenden Vorschriften des Bewertungsgesetzes (§ 68 BewG für Grundstücke des Grundvermögens, § 99 BewG für Betriebsgrundstücke).³³ Um welche Art von Grundbesitz es sich handelt, ist

³⁰ Vgl. Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 76.

³¹ Von den Finanzgerichten wurde die erweiterte Kürzung jeweils nicht gewährt, vgl. FG Berlin-Brandenburg v. 12.12.2012, EFG 2013, S. 1420 ff. und FG Sachsen v. 23.05.2013, BeckRS 2013, 96421. Ablehnend auch FG Rheinland-Pfalz v. 01.10.2013, BeckRS 2013, 96625 sowie FG Berlin-Brandenburg v. 03.09.2013, EFG 2013, S. 1950 ff.

³² Vgl. Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 85 bzw. BFH v. 03.08.1972, BStBl. II 1972, S. 799 ff.

³³ Vgl. Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 20.

für die erweiterte Kürzung nicht von Bedeutung.³⁴ In gleicher Weise kommt es nicht darauf an, ob die einzelnen Objekte vom Grundstücksunternehmen lediglich erworben oder selbst hergestellt wurden.³⁵ Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass durch die Anknüpfung an das Bewertungsrecht der Umfang des begünstigten Grundbesitzes die etwaig vorhandenen Betriebsvorrichtungen nicht mit umfassen kann (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 BewG). Die (Mit-)Vermietung von Betriebsvorrichtungen stellt bestenfalls eine erlaubte, jedoch in eigener Sache stets eine nicht begünstigte Tätigkeit dar, da es sich insofern gerade eben nicht um Grundbesitz handelt.

Wann genau es sich in diesem Sinne um „eigenen“ Grundbesitz handelt, bestimmt sich nach ertragsteuerlichen Kriterien (KStG i.V.m. EStG). Die Formulierung „eigener Grundbesitz“ ist dabei nach überwiegender Ansicht gleichbedeutend damit, dass der Grundbesitz zum steuerlichen Betriebsvermögen des Grundstücksunternehmens gehört.³⁶ Seit einem jüngeren BFH-Urteil vom 19.10.2010³⁷ herrscht jedoch Unsicherheit in der Fachwelt, ob womöglich die rein steuerrechtliche Zuordnung von Grundbesitz zum Betriebsvermögen doch nicht genüge und stattdessen vielmehr gemäß dem Wortlaut ein „eigener“ Grundbesitz nur dann vorliege, wenn das Grundstücksunternehmen zugleich auch zivilrechtlicher Eigentümer des Grundbesitzes sei.³⁸

2.1.2.3 Verwaltung und Nutzung

Das Kriterium der Verwaltung und Nutzung (von ausschließlich eigenem Grundbesitz) ist gleichbedeutend mit dem Begriff der privaten, d.h. nicht gewerblichen Vermögensverwaltung. Im speziellen Kontext der erweiterten Kürzung versteht der BFH hierunter die Verwaltung und Nutzung von Grundbesitz zum Zwecke der Fruchtziehung aus zu erhaltender Substanz im Wege der Vermietung und Verpachtung.³⁹ Selbst die Vermietung besonders umfangreichen Grundbesitzes stellt in diesem Zusammenhang noch private Vermögensverwaltung dar und nimmt nicht per sé gewerblichen Charakter an.⁴⁰

³⁴ Vgl. Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 64.

³⁵ Vgl. Hofbauer, DStR 1983, S. 598 (600).

³⁶ Vgl. BFH v. 22.01.1992, BStBl. II 1992, S. 628 ff. bzw. Güroff, in: Glanegger/ Güroff, GewStG, 2009, § 9 Nr. 1 GewStG, Rz. 21.

³⁷ Vgl. BFH v. 19.10.2010, BStBl. II 2011, S. 367 ff.

³⁸ Einen Überblick über den Meinungsstreit bieten Borggräfe/Schüppen, DB 2012, S. 1644 (1645), dort zur Notwendigkeit zivilrechtlichen Eigentums Kap. III, 2a.

³⁹ Vgl. BFH v. 17.01.2006, BStBl. II 2006, S. 434, insb. Urteilsbegründung II.1.c) dd).

⁴⁰ Vgl. BFH v. 17.01.1961, BStBl. III 1961, S. 233 ff.

Dabei kommt es konsequenterweise nicht auf die Regelung in der Satzung der Kapitalgesellschaft sondern auf die tatsächliche Betätigung des Unternehmens an.⁴¹ Gleichwohl dürfte dem Satzungszweck aber zumindest Indizwirkung zukommen, schließlich kommt der Angabe des Unternehmensgegenstandes in der Satzung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 GmbHG) ganz bewusst eine Publizitäts- bzw. Informationsfunktion der interessierten Öffentlichkeit über den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit zu.⁴²

Der Bereich der privaten Vermögensverwaltung wird insbesondere dann verlassen, wenn das Grundstücksunternehmen Besitzunternehmen einer Betriebsaufspaltung ist (vgl. H 9.2 (2) „Betriebsaufspaltung“ GewStH sowie nachstehenden Praxishinweis) oder die Grenzen zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten werden (vgl. H 9.2 (2) „Gewerblicher Grundstückshandel“ GewStH und nachstehend Abschnitt 2.1.3.1.1).

Praxishinweis:

Der BFH hat erst kürzlich erstmals explizit zu der Fallgruppe der sog. „kapitalistischen Betriebsaufspaltung“ Stellung bezogen.⁴³ Dabei wurde vom BFH klargestellt, dass es im Fall einer Betriebsaufspaltung beim Besitzunternehmen nicht mehr bei der Ausübung einer Tätigkeit im Rahmen privater Vermögensverwaltung verbleiben könne. Vielmehr werde die Besitzgesellschaft durch das Halten der Beteiligung an der anderen Kapitalgesellschaft selbst gewerblich tätig, da es durch die personelle und sachliche Verflechtung dazu kommt, dass das Besitzunternehmen an der gewerblichen Tätigkeit der Betriebskapitalgesellschaft teilnimmt.

Die Fallgruppe der kapitalistischen Betriebsaufspaltung zeichnet sich dadurch aus, dass zwischen der Besitzkapitalgesellschaft und der Betriebskapitalgesellschaft eine sachliche und personelle Verflechtung besteht. Die personelle Verflechtung bedarf regelmäßig eines eigenen, unmittelbaren Anteilsbesitzes der Besitz- an der Betriebsgesellschaft. Insoweit zeigt sich hieran ein wichtiges Abgrenzungsmerkmal zu den Vermietungsfällen zwischen Schwesterkapitalgesellschaften. Denn anders als bei einer kapitalistischen Betriebsaufspaltung besteht bei der Vermietung zwischen Schwesterkapitalgesellschaften gerade kein unmittelbarer wechselseitiger Anteilsbesitz (vgl. zur

⁴¹ Vgl. BFH v. 11.07.1961, BStBl. III 1961, S. 469 ff.

⁴² Vgl. OLG Düsseldorf v. 06.10.2010 BeckRS 2010, 26119.

⁴³ Vgl. BFH v. 24.01.2012, BFH/NV 2012, S. 1176 ff. (NV).

Vermietung zwischen Schwesterkapitalgesellschaften auch Abschnitt 2.4.2.3 in dieser Arbeit).⁴⁴

Selbst beim Fehlen einer unmittelbaren Mehrheitsbeteiligung des Besitzunternehmens am Betriebsunternehmen ist Vorsicht geboten. Denn der Bundesfinanzhof hat bereits in mehreren Urteilen bekräftigt, dass auch eine faktische Beherrschungssituation für die Begründung einer (kapitalistischen) Betriebsaufspaltung genügt.⁴⁵

Nicht zu verwechseln ist die Fallgruppe der kapitalistischen Betriebsaufspaltung mit einer zweiten Fallgruppe, der Vermietung an Gesellschafter. Dies zeigt die nachstehende Abbildung.

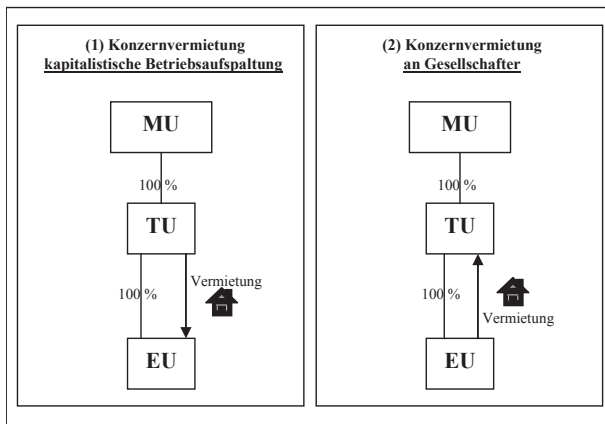


Abbildung 6: Kapitalistische Betriebsaufspaltung, Quelle: Eigene Darstellung

Bei der zweiten Fallgruppe, bei der der vermietete Grundbesitz unmittelbar dem Gewerbebetrieb eines Gesellschafters dient, wird vom Gesetzgeber explizit eine schädliche Betätigung unterstellt (§ 9 Nr. 1 S. 5 Nr. 1 GewStG). Insoweit ist auch eine derartige Anordnung bei Konzernstrukturen tunlichst zu vermeiden.⁴⁶

⁴⁴ Vgl. Herbst/Bohn, GmbHR 2012, S. 698 (699).

⁴⁵ Vgl. BFH v. 29.7.1976, BStBl. II 1976, S. 750 ff. sowie BFH v. 01.12.1989, BStBl. II 1990, S. 500 ff.

⁴⁶ Auch die mittelbare Vermietung an einen Gesellschafter, durch Zwischenschaltung einer fremden, ausschließlich vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft als „Zwischenmieter“, stellt einen schädlichen Vorgang dar. Denn auch in diesem Fall würde eine Vermietung von Grundbesitz vorliegen, welche letztlich dem Gewerbebetrieb des Gesellschafters dient, vgl. Salzmann, DStR 2000, S. 1329 (1331).

2.1.3 Umfang der erweiterten Kürzung und Problembereiche

Im Rahmen dieses Kapitels soll zunächst auf bedeutsame Problembereiche im Bereich der erweiterten Kürzung eingegangen werden. Gerade Unachtsamkeiten in diesen Bereichen haben in der Vergangenheit fast unzählige Male zur Versagung der erweiterten Kürzung durch Finanzämter geführt und anschließend nur allzu oft die Finanzgerichte sowie den Bundesfinanzhof beschäftigt. Die vielen Urteile zeigen hierbei eindrucksvoll, welche Unwägbarkeiten und Abgrenzungsschwierigkeiten auf diesem Gebiet – auch heute noch – bestehen.

An die Darstellung der Problembereiche schließt sich ein Überblick über den möglichen Umfang der erweiterten Kürzung an.

2.1.3.1 Praxisrelevante Problembereiche

2.1.3.1.1 Immobilienveräußerungsgewinne

Wie bereits erwähnt, sind die Immobilienveräußerungsgewinne von Immobilien-Kapitalgesellschaften nicht in jedem Fall von der erweiterten Kürzung erfasst. Vielmehr ist jede Verkaufstransaktion sorgfältig zu prüfen – mitunter wird durch den Verkauf die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung hin zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten. Für die tägliche Praxis ist daher der Erlass der Finanzverwaltung zum gewerblichen Grundstückshandel von besonderer Bedeutung.⁴⁷

Somit muss bei jedem Veräußerungsvorgang überwacht werden, ob sich der Verkauf primär noch als Teil der im Vordergrund stehenden Fruchtziehung darstellt (dann Vermögensverwaltung) oder ob die Veräußerung und die damit einhergehende Umschichtung und Substanzverwertung im Mittelpunkt steht (dann keine private Vermögensverwaltung sondern gewerblicher Grundstückshandel).⁴⁸ Namentlich bei größeren Grundstücksunternehmen ist es nach Auffassung des BFH⁴⁹ jedoch in jedem Fall vorstellbar, dass solche Unternehmen über erheblichen Grundbesitz verfügen, von denen sich eine Teilmenge als Fehlinvestition erweisen und deshalb alsbald wieder veräußert werden, ohne dass hieraus jedoch notwendigerweise der Schluss zu ziehen wäre, bei Überschreiten der Grenzen sei die erweiterte Kürzung von vornherein zu versagen.

⁴⁷ Vgl. BMF v. 26.03.2004, BStBl. I 2004, S. 434 ff.

⁴⁸ Vgl. H 9.2 (2) „Gewerblicher Grundstückshandel“ GewStH mit Hinweis auf BFH v. 09.10.1974, BStBl. II 1975, S. 44 ff.

⁴⁹ Vgl. BFH v. 18.05.1999, BStBl. II 2000, S. 28 ff.

Die vielen Gerichtsentscheidungen belegen, dass es ex ante nicht immer leicht ist, die Grenze zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichen Grundstückshandel richtig einzuschätzen.

Praxishinweis:

Sollte bei Veräußerungsvorgängen zunächst von einer Tätigkeit im Rahmen privater Vermögensverwaltung ausgegangen worden sein, sich in einem späteren Erhebungszeitraum jedoch das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels herausstellen, da bspw. eine schädliche Anzahl von Objekten binnen eines kurzen Zeitraums veräußert wurde, so besteht die Gefahr des nachträglichen und vollständigen Wegfalls des Privilegs der erweiterten Kürzung für die Immobilien-Kapitalgesellschaft – mitunter sogar für mehrere Jahre. Hintergrund für diese dramatischen Konsequenzen ist, dass bei Bejahung eines gewerblichen Grundstückshandels die erweiterte Kürzung nicht gewährt werden kann und verfahrensrechtlich eine Änderung der noch nicht verjährten Erhebungszeiträume aufgrund neuer Tatsachen (§ 173 Abs. 1 Nr. 1 AO) durchzuführen ist – so jedenfalls die Auffassung der Finanzverwaltung.⁵⁰ Diese verfahrensrechtliche Auffassung der Finanzverwaltung ist indes nicht unumstritten.⁵¹

2.1.3.1.2 Vermietete Betriebsvorrichtungen

Neben der Überschreitung der Grenzen privater Vermögensverwaltung mittels Veräußerungsvorgängen ist insbesondere die (Mit-)Vermietung von Betriebsvorrichtungen durch Immobilien-Kapitalgesellschaften besonders tückisch. Während das Großereignis einer Veräußerung von Grundbesitz weder von der Immobilien-Kapitalgesellschaft noch von dessen steuerlichen Berater „übersehen“ werden kann, ist dies im Fall von Betriebsvorrichtungen deutlich leichter möglich. Diesbezüglich bleibt zu erwähnen, dass die Finanzverwaltung erst jüngst einen aktualisierten Erlass zur Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen von Grundvermögen herausgegeben hat (siehe nachstehend Abbildung 7, Prüfungsschritt 1).⁵² Eine zweifelsfreie Identifizierung aller Betriebsvorrichtungen dürfte in der Praxis nicht immer möglich sein – zumindest erhöht dies jedoch den Überwachungsaufwand deutlich. Gleichwohl ist jede unbeabsichtigte oder

⁵⁰ Vgl. BMF v. 26.03.2004, BStBl. I 2004, Rz. 33.

⁵¹ Vgl. Buge, in: Herrmann/Heuer/Raupach, EStG, 2013, § 15 EStG, Rz. 1163.

⁵² Vgl. gleichlautender Ländereinsatz v. 05.06.2013, BStBl. I 2013, S. 734 ff.

unerkannte Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen (z.B. wegen fehlerhafter Nichtbilanzierung) grundsätzlich schädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung.⁵³

Einzig die (Mit-)Vermietung von Betriebsvorrichtungen, die „einen zwingend notwendigen Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und –nutzung“⁵⁴ darstellt, gefährdet die erweiterte Kürzung für das Grundstücksunternehmen nicht (vgl. auch H 9.2 (2) GewStH). Dies festzustellen erfordert eine zweistufige Prüfung, bei der im Rahmen einer qualitativen sowie quantitativen Beurteilung zu entscheiden ist, ob die mitvermietete Betriebsvorrichtung ausnahmsweise unschädlich für die erweiterte Kürzung ist (siehe nachstehend Abbildung 7, Prüfungsschritt 2 und 3). Bislang hat der Bundesfinanzhof noch keine festen Grenzwerte für die quantitative Beurteilung genannt. Somit muss jeweils anhand der schon entschiedenen Urteilsfälle und den dort genannten Relationen der Rückschluss gezogen werden, welche Größenordnungen bei der quantitativen Beurteilung nicht zu beanstanden sind. Als Orientierungsgröße für ein quantitativ unbedeutendes Hilfsgeschäft dürften derzeit Mieterlöse für Betriebsvorrichtungen in Höhe von maximal 10 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des vermieteten Grundbesitzes oder maximal 90.000 Euro zu sehen sein.⁵⁵

Die praktischen Probleme, die sich somit beim Vorliegen von Betriebsvorrichtungen ergeben, sind immens. Liegen darüber hinaus beim vermieteten Grundbesitz auch noch sog. „Scheinbestandteile“ vor, so sorgt dies für zusätzliche Fallstricke. Denn Scheinbestandteile schließen die Kürzung ebenfalls vollständig aus.⁵⁶

Die notwendigen Überlegungen, die bei der (Mit-)Vermietung von Betriebsvorrichtungen zu beachten sind, zeigt nachstehende Abbildung.

⁵³ Vgl. Schumacher/Mies/Behrends, BB 2007, S. 810 (813).

⁵⁴ Vgl. Lükking, BB 2011, S. 795 (798).

⁵⁵ Vgl. Wagenseil, BB 2010, S. 2079 (2083).

⁵⁶ Vgl. Wagenseil, BB 2010, S. 2079 (2083).

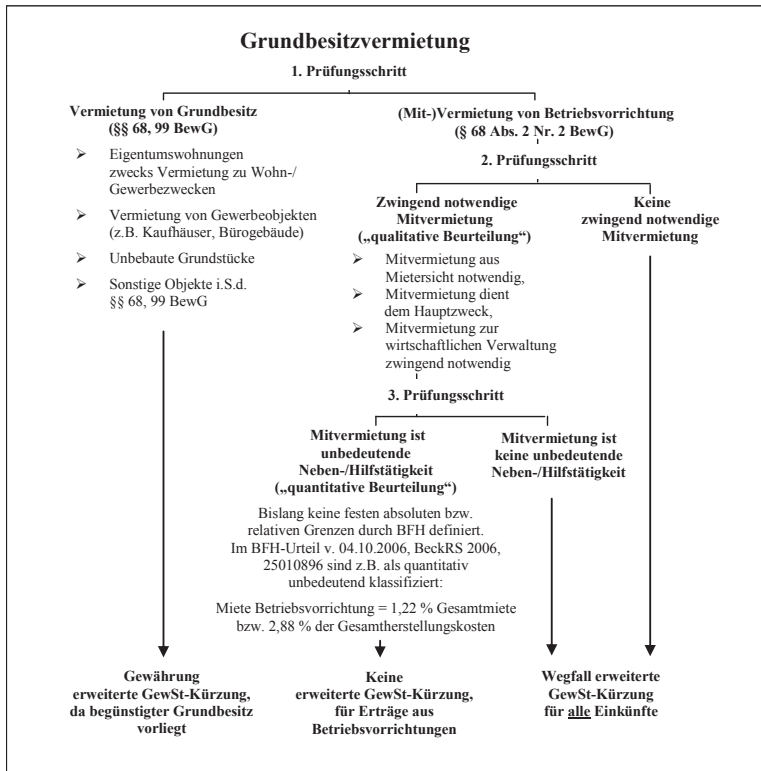


Abbildung 7 Vermietung von Betriebsvorrichtungen als Problemfeld⁵⁷, Quelle: Eigene Darstellung

Praxishinweis:

In der Praxis kann der Problematik der schädlichen (Mit-)Vermietung von Betriebsvorrichtungen dadurch gestalterisch begegnet werden, dass das Grundstücksunternehmen die schädlichen Betriebsvorrichtungen im Wege einer Ausgliederung zunächst auf eine Tochtergesellschaft auslagert, so z.B. der Vorschlag von Lüking.⁵⁸ Dem Grundstücksunternehmen steht dann zunächst die erweiterte Kürzung zu. Die problematischen Betriebsvorrichtungen werden vollständig auf die Tochter übertragen. Danach könnte

⁵⁷ Zur Vermietung von Betriebsvorrichtungen vgl. Lüking, BB 2011, S. 795 ff.

⁵⁸ Vgl. Lüking, BB 2011, S. 795 (799).

sodann der verbleibende Grundbesitz von der Mutter an selbige Tochtergesellschaft vermietet werden, bevor diese schließlich ihrerseits das gesamte Objekt (inkl. Betriebsvorrichtungen) an den eigentlichen Mieter weitervermietet. Das Mutterunternehmen könnte in einer solchen Konstellation die erweiterte Kürzung für ihre Grundbesitzvermietung erhalten. Das Tochterunternehmen kann von der erweiterten Kürzung demgegenüber mangels „eigenen“ Grundbesitzes nicht profitieren. Dem Bedürfnis des Mieters, der regelmäßig einen einheitlichen Mietvertrag für Grund und Boden, Gebäude und Betriebsvorrichtungen abschließen möchte, wäre Rechnung getragen. *Lüking* weist ergänzend darauf hin, dass bei derartigen Gestaltungen im Wege einer Durchgangsvermietung beim Tochterunternehmen die gewerbesteuerlichen Hinzurechnungsvorschriften zum Problem werden könnten (§ 8 Nr. 1d, Nr. 1e GewStG).

Der Vorschlag von *Lüking* ist m.E. dahingehend nicht unproblematisch, als er in vielen Fällen geeignet sein dürfte eine Betriebsaufspaltung zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft zu begründen. Die Entstehung einer Betriebsaufspaltung gilt es jedoch stets zu vermeiden, um das angestrebte Ziel der erweiterten Kürzung zu erreichen (vgl. zu den Problemen bei Betriebsaufspaltung bereits Abschnitt 2.1.2.3).

2.1.3.1.3 Facility-Management Leistungen

Vorsicht ist in der Praxis auch vor der unbedarften Erbringung von (un-) üblichen Sonderleistungen⁵⁹ im Bereich des Facility-Managements geboten. Analog zur Behandlung bei den Betriebsvorrichtungen ist die Rechtsprechung auch im Fall von Nebengeschäften nur im Fall eines engen Bezugs zur Haupttätigkeit, also bei Diensten der Grundstücksverwaltung, ausnahmsweise nicht begünstigungsschädlich.⁶⁰ Insbesondere folgende Sonderleistungen bzw. Nebengeschäfte eines Vermieters stuft die Rechtsprechung bislang als schädlich bzw. unschädlich ein:

- Betrieb notwendiger Sondereinrichtungen im Rahmen der allgemeinen Wohnungsbewirtschaftung, also z.B. Unterhaltung von zentralen Heizungsanlagen, Gartenanlagen usw. (*unschädlich*, vgl. BFH v. 14.06.2005, BFH/NV 2005, S. 1947 ff.).

⁵⁹ Hierbei handelt es sich um Leistungen, deren Erbringung eine unternehmerische Organisation erfordert, vgl. Wagenseil, BB 2010, S. 2079 (2082).

⁶⁰ Das heißt erneut bzw. analog, dass nur eine der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes im engeren Sinne dienende Sonderleistung des Vermieters, die als zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung angesehen werden kann, ausnahmsweise nicht begünstigungsschädlich ist, vgl. Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 71.

- Einkauf von Brennstoffen (*unschädlich*, vgl. BFH v. 27.04.1977, BStBl. II 1977, S. 776 ff.).
- Ermöglichung der Kabelfernsehnutzung durch die Mieter (*unschädlich*, vgl. FG Berlin-Brandenburg v. 12.09.2007, BeckRS 2007, 26024260).
- Reinigungsleistungen⁶¹:
 - Reinigung der Zugänge zu den angemieteten Räumen (*unschädlich*),
 - Reinigung der angemieteten Räume selbst (*schädlich*),
 - Vermietung von Garagen und einhergehend die Reinigung und Pflege der Fahrzeuge (*schädlich*).

Gemäß der aktuellen Auffassung der Finanzverwaltung sind die unschädlichen Nebentätigkeiten und die hieraus resultierenden Erträge in den Umfang der erweiterten Kürzung einzubeziehen (R 9.2 (3) GewStR i. V.m. R 9.2 (2) S. 3 GewStR). Anders liegt der Fall bei der Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen – hier werden die maßgeblichen Erträge gerade nicht in die erweiterte Kürzung einbezogen.

Für die Praxis sollte in Erwägung gezogen werden, die problematischen Dienstleistungen im Bereich des Facility-Managements über eine eigene Dienstleistungs-Kapitalgesellschaft zu erbringen.⁶²

2.1.3.2 Überblick zum Umfang der erweiterten Kürzung

Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung erfasst nicht die gesamten Unternehmensgewinne eines Grundstücksunternehmens, vielmehr beschränkt sich die Begünstigung auf die reinen Nettoerträge aus der Immobiliennutzung. Die nachstehende Übersicht zeigt ein Ermittlungsschema, welches die von der Kürzung umfassten Aufwendungen bzw. Erträge beinhaltet. Neben der bereits erläuterten Behandlung von Gewinnen aus Immobilienveräußerungsgewinnen, Betriebsvorrichtungen sowie Sonderleistungen, umfasst die Übersicht auch sonstige Erträge und Aufwendungen, die typischerweise bei Immobilien-Kapitalgesellschaften auftreten.

⁶¹ Vgl. Wagenseil, BB 2010, S. 2079 (2082).

⁶² Vgl. Roser, in: Lenski/Steinberg, GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 149.

Tabelle 1: Umfang der erweiterten Kürzung, Quelle: Eigene Darstellung

-/+	Erträge/Aufwendungen betreffend die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes der Immobilien-KapG (§ 7 GewStG). Mit folgenden Besonderheiten hinsichtlich der Abgrenzung von anderen, nicht begünstigten Erträgen/Aufwendungen: ▪ Nicht zum diesbezüglichen Nettoertrag gehören Zinserträge, selbst wenn diese aus der Anlage von Mieterträgen stammen und ausschließlich der Rückführung von Darlehen dienen, vgl. auch H 9.2 (3) GewStH ▪ Nicht zum diesbezüglichen Nettoertrag gehören Erträge aus unschädlicher Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen ▪ Jedoch sind in die Kürzung einzubeziehen die Erträge aus Nebengeschäften, welche als zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung, -nutzung angesehen werden können, vgl. auch R 9.2 (3) i.V.m. R 9.2 (2) S. 3 GewStR⁶³ ▪ Im Übrigen gelten bei der Zuordnung von Einnahmen/Ausgaben die allgemeinen einkommensteuerlichen Grundsätze zum einkünftebezogenen Veranlassungszusammenhang
-/+	Veräußerungsgewinne/-verluste aus der gelegentlichen Veräußerung von Grundbesitz, sofern durch die Veräußerungstätigkeit nicht die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten wird
-	Gewinne aus der Auflösung einer Rücklage nach § 6b EStG, jedoch ohne Gewinnzuschlag gemäß § 6b Abs. 7 EStG
-	Übertragungsgewinne anlässlich von Umwandlungen
-	Anteilige, die Grundstücksverwaltung betreffende Hinzurechnungen nach § 8 GewStG (insb. Schuldzinsen)
+	Anteilige, die Grundstücksverwaltung betreffende Kürzungen nach § 9 GewStG
=	Umfang erweiterte GewSt-Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG) ⁶⁴

2.2 Steuerbelastungsvergleich

Die Ertragsbesteuerung der Überschusseinkünfte von natürlichen Personen unterscheidet sich in Deutschland in vielerlei Hinsicht von der Ertragsbesteuerung der Gewinneinkünfte juristischer Personen und deren Alleingesellschafter.

Insbesondere die zur Anwendung gelangenden tariflichen Steuersätze und Steuerarten der beiden Steuerrechtssubjekte „natürliche Person“ bzw. „juristische Person“ sind gänzlich unterschiedlich. Das deutsche Steuerrecht ist zudem durchzogen von zahlreichen Wahlrechten, durch welche das jeweilige Steuerrechtssubjekt seine Steuerbelastung eigenständig modifizieren kann. Unter besonderer Berücksichtigung der in dieser Masterarbeit behandelten Fragestellung wirken sich insbesondere die folgenden Wahlrechte auf die Höhe der tariflichen Steuerbelastung aus:

⁶³ Anderer Auffassung jedoch Gosch, in: Blümich, KStG/GewStG, 2013, § 9 GewStG, Rz. 72, 117.

⁶⁴ Vgl. Güroff, in: Glanegger/Güroff, GewStG, 2009, § 9 Nr. 1 GewStG, Rz. 34.

Unternehmens-Ebene (Immobilien-KapG)	1) Erweiterte GewSt-Kürzung (Abschnitt. 2.1.1) 2) Thesaurierung oder Ausschüttung
Eigentümer-Ebene (natürliche Person)	3) Teileinkünfteverfahren für Dividenden 4) Günstigerprüfung für Dividenden 5) Belastung mit Kirchensteuer

Abbildung 8: Wahlrechte mit Einfluss auf die Steuerbelastung, Quelle: Eigene Darstellung

Bezüglich der Inanspruchnahme dieser Wahlrechte wird für die nachfolgenden Steuerbelastungsvergleiche unterstellt, dass die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG jeweils erfüllt sind (vgl. im Einzelnen hierzu Abschnitt 2.1.2), eine Vollausschüttung durchgeführt⁶⁵ wird und der Alleingesellschafter der zwischengeschalteten Kapitalgesellschaft die Wahlrechte im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer⁶⁶ steuerlich optimal in Anspruch nimmt.⁶⁷ Die Belastung mit Kirchensteuer wird im Steuerbelastungsvergleich berücksichtigt – auch hier besteht faktisch ein Wahlrecht. Es wird unterstellt, dass die Kirchensteuer eines Veranlagungszeitraums unmittelbar im gleichen Zeitraum als Sonderausgabe abzugsfähig ist und damit die eigene Bemessungsgrundlage mindert.

2.2.1 Steuerbelastung bei Finanzierung durch Gesellschafter

Die Steuerbelastung soll zunächst dahingehend untersucht werden, wenn die Finanzierung des Immobilienengagements ausschließlich durch Finanzmittel des Investors erfolgt. Der Gesellschafter kann im Fall der Zwischenschaltung einer Immobilien-Kapi-

⁶⁵ Bei Immobilien-Kapitalgesellschaften ist die Vollausschüttungsannahme gerechtfertigt bzw. vorteilhaft, vgl. Schönemann, Finanzierungsstrategien, 2009, S. 6, 12. Denn im Thesaurierungsfall kann die Immobilien-Kapitalgesellschaft hinsichtlich der Kapitalerträge nicht mehr von der erweiterten Gewerbesteuerkürzung profitieren. Dies hängt damit zusammen, dass die aus der Kapitalanlage auf Kapitalgesellschaftsebene entstehenden Kapitaleinkünfte nicht von der erweiterten Kürzung umfasst werden (sog. erlaubte, aber nicht begünstigte Tätigkeiten, vgl. hierzu bereits Tab. 1 zum Umfang der erweiterten Kürzung, Abschnitt 2.1.3.2).

⁶⁶ Etwaige Freibeträge (z.B. Sparer-Pauschbetrag, § 20 Abs. 9 EStG) werden vereinfachend außer Acht gelassen.

⁶⁷ Regelmäßig gilt für Dividenden beim empfangenden Alleingesellschafter zunächst die Abgeltungsteuer (§ 32d Abs. 1 EStG). Auf Antrag kann jedoch stattdessen eine Günstigerprüfung vorgenommen werden (§ 32d Abs. 6 EStG) oder zur Anwendung des Teileinkünfteverfahrens optiert werden (§ 32d Abs. 2 Nr. 3 EStG). Ab einem persönlichen Einkommensteuersatz von 41,67 % ist vom Gesellschafter beim Bezug von Dividenden nicht mehr der Antrag auf Anwendung des Teileinkünfteverfahrens optimal. Vielmehr ist ab diesem Steuersatz die Anwendung des Abgeltungsteuersatzes vorteilhaft, vgl. Scheffler, Unternehmensbesteuerung III, 2013, S. 161. Die Anwendung der Günstigerprüfung ist gegenüber der Option zum Teileinkünfteverfahren in keinem Fall vorteilhafter. Vielmehr gilt, dass erst bei einem Steuersatz von 0 %, bei dem ohnehin keine Steuer anfällt, die Günstigerprüfung gleichauf mit der Teileinkünfteoption ist, vgl. Scheffler, Unternehmensbesteuerung III, 2013, S. 161.

talgesellschaft die Kapitalgesellschaft im Extremfall entweder vollständig mit Eigenmitteln (Abschnitt 2.2.1.1.) ausstatten – sei es durch die Zuführung von Stammkapital oder durch eine Einzahlung in die Kapitalrücklage. Er kann die Kapitalgesellschaft alternativ auch in maximalem Umfang mit Fremdkapital finanzieren (Abschnitt 2.2.1.2). Referenzpunkt für sämtliche Überlegungen ist hierbei die Direktinvestition in eine Immobilie des Privatvermögens unter ausschließlichem Einsatz von Eigenkapital. Der Einsatz von Fremdkapital bei einem Direktinvestor würde einen externen Fremdkapitalgeber erfordern (vgl. dazu jedoch Abschnitt 2.2.2 und die dortigen Fallvarianten).

2.2.1.1 Eigenfinanzierung

Die Zwischenschaltung einer Immobilien-Kapitalgesellschaft im Vergleich zur Direktinvestition ist für unterschiedliche Investorengruppen unterschiedlich vorteilhaft. Die nachfolgenden Steuerbelastungsvergleiche werden zur leichteren Nachvollziehbarkeit anhand von konkreten Beispielrechnungen durchgeführt. Dabei werden zunächst Immobilieninvestoren mit persönlichem Grenzsteuersatz von 25 %, 30 % und 35 % untersucht.

	Immobilien-Kapitalgesellschaft			Immobilien-Direktanlage		
	ohne GewSt Vollausschüttung (2)			Est 25% (1a)	Est 30% (1b)	Est 35% (1c)
I. Unternehmensebene						
Gewinn vor Steuern	100,00					
.J. GewSt (erweiterte Kürzung)						
.J. KSt (15 %)	-15,00					
.J. Solz (5,5 %)	-0,83					
= Gewinn nach GewSt, KSt, Solz	84,18					
Dividende (Vollausschüttung)	84,18					
II. Eigentümerebene	Variante (2a)	Variante (2b)	Variante (2c)			
Dividendeneinkünfte 84,18 € (60% stpfl., TEV)	50,51	50,51	50,51			
.J. ESt, Solz (Grenzsteuersatz 25 %)	-13,32					
.J. ESt, Solz (Grenzsteuersatz 30 %)		-15,98				
.J. ESt, Solz (Grenzsteuersatz 35 %)			-18,65			
Vermietungseinkünfte vor Steuern				100,00	100,00	100,00
.J. ESt, Solz (Grenzsteuersatz 25 %)				-26,38		
.J. ESt, Solz (Grenzsteuersatz 30 %)					-31,65	
.J. ESt, Solz (Grenzsteuersatz 35 %)						-36,93
Gesamtsteuerbelastung (ohne KiSt)	29,15	31,81	34,47	26,38	31,65	36,93
Gesamtsteuerbelastung (mit 8 % KiSt)	29,87	32,62	35,34	27,82	33,25	38,64
Gesamtsteuerbelastung (mit 9 % KiSt)	29,96	32,72	35,45	28,00	33,45	38,85

Abbildung 9: Steuerbelastungsvergleich bei Eigenfinanzierung⁶⁸, Quelle: Eigene Darstellung

Wie bereits diese erste Steuerbelastungsrechnung zeigt, steigt die Attraktivität der Zwischenschaltung einer Kapitalgesellschaft mit zunehmendem persönlichem Grenzsteuersatz des Investors. Bereits bei rund 30 % ist ein Investor indifferent zwischen den beiden Durchführungswegen.

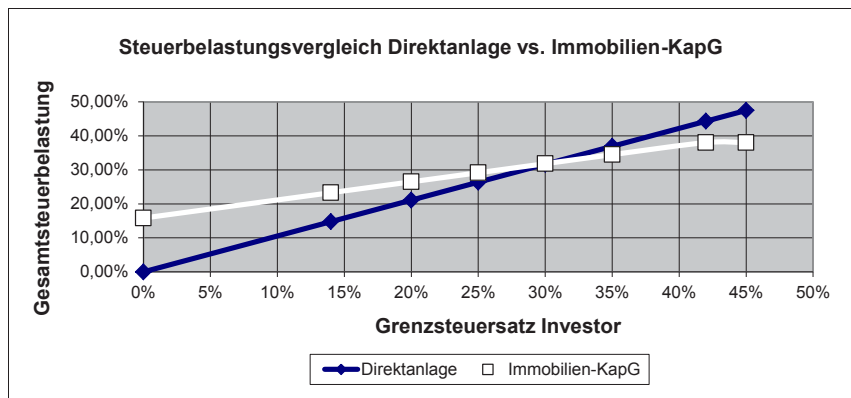


Abbildung 10: Steuerbelastung in Abhängigkeit vom Grenzsteuersatz, Quelle: Eigene Darstellung

Je höher der persönliche Steuersatz des potentiellen Investors, umso größer der Steuervorteil, welcher bei der Zwischenschaltung einer Kapitalgesellschaft ausgenutzt werden kann (vgl. Abb. 10). Der maximale Steuervorteil beträgt bei Steuerpflichtigen ohne Kirchenzugehörigkeit, die dem Spitzensteuersatz von 45 %⁶⁹ unterliegen, immerhin 9,45 Prozentpunkte.⁷⁰ Bei einem Kirchensteuersatz von 8 % beträgt der Steuervorteil sogar 10,06 Prozentpunkte bzw. erhöht sich noch weiter auf 10,13 Prozentpunkte im Fall eines Kirchensteuersatzes von 9 %.

2.2.1.2 Gesellschafterdarlehen

Der im vorangegangenen Kapitel dargestellte Steuerbelastungsvergleich zeigte die Ergebnisse für den Fall der reinen Eigenfinanzierung. Es liegt jedoch nahe zu fragen, ob

⁶⁸ Auf die Einbeziehung der Kapitalertragsteuer wird an dieser Stelle und auch nachfolgend aus Vereinfachungsgründen verzichtet.

⁶⁹ Anzuwenden gemäß § 32a Abs. 1 S. 2 Nr. 5 EStG für zu versteuernde Einkommen ab 250.731 € (ab dem VZ 2014).

⁷⁰ Die Gesamtsteuerbelastung des Direktinvestors beträgt hierbei 47,48 % bzw. 38,03 % bei zwischengeschalteter Kapitalgesellschaft (mit Vollausschüttung, Anwendung des Abgeltungssteuersatzes ab einem persönlichem Steuersatz von mehr als 41,67 %, vgl. Fn. 67).

Immobilienverwaltende Kapitalgesellschaften
Steuerliche Vor- und Nachteile im Vergleich zur
Direktinvestition

Haasmann, H.

2015, XV, 100 S. 29 Abb., Softcover

ISBN: 978-3-658-09301-3