

Bielefelder BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.



Die Immobilienholding

Dr. Linus Meyer

Bielefelder
BAURECHTSFORUM

eine Initiative von
STREITBÖRGER.

01 Vorteile

02 Rechtsformen

03 Kauf, Einbringung & Übertragung

04 Haftung

05 Steuern

Bielefelder
BAURECHTSFORUM



Vorteile

Gründe für Immobilienholding

- Gewinnthesaurierung
- Neue Abschreibung
- Rechtsbeziehungen mehrerer Eigentümer gestalten
- Nachfolge
- Risikotrennung
- Exit

Die Immobilienholding

Gewinnthesaurierung

GmbH / UG (haftungsbeschränkt: 

- Nur Körperschaftssteuer auf Gewinn
- Theoretisch auch bei Personengesellschaft, § 1a KStG
- Gewerbesteuer: Erweiterte Kürzung § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG

GbR / oHG / GmbH & Co. KG 

- steuerlich transparent

Neue Abschreibung

Verkauf der Immobilie an Gesellschaft

- auch bei Verkauf durch den Alleingesellschafter
- idR an gew. geprägte GmbH & Co. KG oder GmbH
- Nachteil: Steuerverstrickung – Denkbar: Entprägung

Die Immobilienholding

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Rechtsbeziehung mehrerer Eigentümer gestalten

- Geschäftsführung
- Willensbildung
- Kündigungsfrist
- Ausscheiden bei Zahlungsunfähigkeit / Insolvenz / Tod

Die Immobilienholding

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Nachfolge

- Gesellschaftsrecht vor Erbrecht = Eintritt bestimmter Personen kann verhindert werden (Entschädigung)
- Anteile und Entscheidungsbefugnis können getrennt werden – Familienholding
- Übertragung günstiger / unkomplizierter (bei Personengesellschaften)

Die Immobilienholding

Risikotrennung

- Risiko einzelner Immobilien in einzelner (haftungsbeschränkter) Gesellschaft

aber: nicht Finanzierungsrisiken

Problem: Verlustverrechnung

Exit

Verkauf der Gesellschaft statt der Immobilie

- Einsparung von Grunderwerbsteuer im 89/11-Modell

aber: § 1 Abs. 3a GrEStG (Anti-RETT-Blocker-Regelung)

Share-Deal vielfach käuferseits nicht gewünscht

Bielefelder
BAURECHTSFORUM



Rechtsformen

Die Immobilienholding

Rechtsformen

- eGbR
- OHG
- gewerblich geprägte GmbH & Co. KG
- nicht gewerblich geprägte GmbH & Co. KG
- GmbH
- UG (haftungsbeschränkt)

Die Immobilienholding

Gründungsaufwand

	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
Aufwand			
Kosten			

Die Immobilienholding

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Regiekosten pro Jahr ca.

eGbR	GmbH / UG	GmbH & Co. KG
1.500 €	2.500 €	3.500 €

Bielefelder
BAURECHTSFORUM



Kauf, Einbringung und Übertragung

Die Immobilienholding

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Grunderwerbssteuer

	Bruchteils-gemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
Kauf	=	=	=	=
Einbringung	✖			
Übertragung				

Grunderwerbssteuer

bei Personengesellschaften

i.d.R. Einbringung / Verkauf an die Gesellschaft
ohne Grunderwerbsteuer möglich wenn Beteiligungsgleichheit

bei GmbH

Grunderwerbsteuer

möglich: Verdeckte Einlage (Verkauf zu niedrigerem Kaufpreis)
– aber: Kaufpreis darf nicht bloß symbolisch sein.

Einkommensteuer

Verkauf an die eigene Gesellschaft

Gewinn im Privatvermögen i.d.R. nach 10 Jahren steuerfrei,
§ 23 EStG

Abschreibung beginnt bei der Gesellschaft neu
(Basis: von der Gesellschaft gezahlter Preis)

Einbringung

auch Einbringung kann zu Realisierung des Wertes führen

→ steuerlich genau prüfen, dass nicht Gewinn im Privatvermögen entsteht

Die Immobilienholding

Mietverträge

- „Kauf bricht nicht Miete" § 566 BGB
- gilt für jede Form des Eigentumsübergangs, auch Einbringung, Schenkung

Bielefelder
BAURECHTSFORUM



Haftung

Die Immobilienholding

Grunderwerbssteuer

	Bruchteils-gemeinschaft	**eGbR**	**GmbH**	**GmbH & Co. KG**
Haftung mit…	Privat-vermögen	Privat-vermögen	Einlage	Einlage

Die Immobilienholding

Haftung

- Haftungsbeschränkung wirkt praktisch nicht bei Finanzierungsrisiken
- Daher nur in Ausnahmefällen relevant (z.B. riskante Vermietung, Altlasten)

Bielefelder
BAURECHTSFORUM



Steuern

Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Laufende Gewinne

Bruchteils-gemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
			

Bei Ausschüttung in der GmbH: 

Laufende Gewinne

Abschreibungssätze nicht von der Rechtsform abhängig,
auch nicht davon, ob überhaupt Holding

Laufende Gewinne

Gewerbesteuer

- erweiterte Kürzung § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG

- „ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, errichten und veräußern“

- keine anderen Tätigkeiten in der Immobilienholding!

Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Verlustnutzung

Bruchteils-gemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
			

Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Veräußerungsgewinne/ Spekulationsfrist

Bruchteils-gemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
			gewerblich (geprägt)  nicht gewerblich 

Betriebsaufspaltung - Skizze

Betriebsunternehmen und Besitzunternehmen

- Sachliche Verflechtung: Überlassung einer wesentlichen Betriebsgrundlage
- Personelle Verflechtung: Dieselbe Person(engruppe) beherrscht beide Unternehmen (Mehrheit der Anteile genügt)

Rechtsfolge

- Einkünfte sind einheitlich gewerblich
  - idR Keine erweiterte Kürzung der Vermietungseinkünfte
  - Keine steuerfreie Veräußerung der Immobilie nach 10 Jahren
- Beteiligungen sind Betriebsvermögen
  - Beendigung der Betriebsaufspaltung kann steuerlich Entnahme (der Immobilie und auch der Beteiligung an dem Betriebsunternehmen!) darstellen => Hebung stiller Reserven

Bielefelder
BAURECHTSFORUM

Kontakt

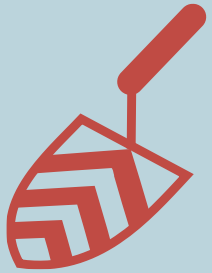


STREITBÖRGER.

Dr. Linus Meyer LL.M.

Rechtsanwalt
Fachanwalt für internationales Wirtschaftsrecht
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Tel.: +49 (0)521 / 91414 - 820
E-Mail: l.meyer@streitboerger.de



Bielefelder BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.