

Whitepaper: Immobilien-GmbH

1. Grundaussagen

Eine Immobilien-GmbH bietet sich immer dann an, wenn man die erwirtschafteten Erträge zunächst nicht für die private Lebensführung verwenden muss und ein möglichst effizienter Vermögensaufbau betrieben werden soll. Außerdem sollten die Investitionen nicht auf einen schnellen Verkauf, sondern auf das langfristige Halten ausgelegt sein.

Der Erwerb einer Immobilie über eine GmbH ist in der laufenden Besteuerung der Gewinne nämlich vorteilhaft. So sind die erwirtschafteten Gewinne nur mit einem Steuersatz von 15% zu versteuern. Auf privater Ebene fallen bei einem mittleren Gesamteinkommen bereits ca. 35% an. Bei hohem Gesamteinkommen können bis zu 45% anfallen. Dies führt dazu, dass die Tilgung aufgenommenen Darlehen in der GmbH schneller durchgeführt werden kann und damit der Vermögensaufbau wesentlich beschleunigt wird.

Es sei dazu gesagt, dass sich der Steuervorteil bei Ausschüttungen aus der Immobilien-GmbH stark relativiert und abhängig von den sonstigen Einkünften gesamtsteuerlich auch nachteilig sein kann. Über das Eingehen von Darlehensverträgen mit der Holding können ebenfalls finanzielle Mittel auf die private Ebene verlagert werden. Hierbei müssen die Darlehensmittel aber immer rückzahlbar sein und einer fremdüblichen Verzinsung unterliegen.

Nachteil ist, dass Veräußerungsgewinne in der GmbH immer versteuert werden müssen (i.d.R. 15%), wobei die Veräußerung einer vermieteten Immobilie auf privater Ebene nach 10 Jahren i.d.R. steuerfrei ist.

Für die Gesellschaft fallen darüber hinaus auch laufende Kosten an (IHK, Steuerberater etc.). Wir empfehlen eine Immobilien-GmbH daher erst ab Jahresmieteinnahmen von ca. TEUR 80.

2. Steuersatzvergleich*

	Personengesellschaft / Privat		GmbH	
	Ausschüttend	Thesaurierend	Ausschüttend	Thesaurierend
Gewinn vor Steuern	100	100	100	100
Betriebliche Steuern			15,8 (15,8%)	15,8 (15,8%)
Ausschüttbarer Gewinn	100	entfällt	84,2	entfällt
Private Steuern	44 (44%)	44 (44%)	22 (26,4%)	0%
Steuersatzvergleich	44%	44%	38%	15,8%

* Ohne Berücksichtigung von Kirchensteuer

* Annahmen: Grenzsteuersatz von 42%; Gewerbesteuerkürzung ist möglich; Teileinkünfteverfahren ist nicht möglich

3. Gestaltung Holding

Um den Hauptnachteil der steuerpflichtigen Veräußerung zu verhindern, bietet es sich an, dass die Anteile der Immobilien GmbH durch eine weitere Holding-GmbH gehalten werden. Im Sinne eines sogenannten Share-Deals wird dann nicht die Immobilie, sondern die Anteile der Immobilien-GmbH durch die Holding veräußert. Der so erwirtschaftete Gewinn ist dann in der Holding bis auf ca. 1,5% steuerfrei.

Whitepaper: Immobilien-GmbH

Für den Erwerber besteht jedoch ein Nachteil, da er den Kaufpreis nicht abschreiben kann. Dieser Nachteil kann sich auf den Kaufpreis nachteilig auswirken.

Sofern der Erwerber geduldig ist, kann aber durch eine weitere Gestaltung die Grunderwerbsteuer eingespart werden. Dies wirkt sich dann wieder stark positiv auf den Kaufpreis aus.

Die Gestaltung mit einer Holding raten wir erst bei einem hohen Investitionsvolumen (Geschäftsimmobilien etc.), da es ansonsten keinen Erwerberkreis gibt, der an einem Share-Deal Interesse hat.

Aachen, im März 2022

Wir übernehmen für das vorliegende Dokument (Arbeitshilfe) keinerlei Haftung. Insbesondere ist es weder als Steuer- noch als Rechtsberatung zu verstehen.