

Immobilienwerb: Wahl der Rechtsform individuell treffen

In Zeiten konstant niedriger Zinsen bleibt der Immobilienmarkt für Investoren anhaltend attraktiv. Ist eine Immobilie im eng umkämpften Markt gefunden, muss die passende Rechtsform für den Erwerb gewählt werden. Die wesentlichen ertragsteuerlichen Vor- und Nachteile verschiedener Rechtsformen erläutert Stephanie Schröter, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin sowie Fachberaterin für die Umstrukturierung von Unternehmen (IFU/ISM gGmbH) bei der Münsteraner Kanzlei Wirth | Kollegen, für Wirtschaft aktuell.

Bei der Rechtsformwahl im Rahmen des Immobilienerwerbs handelt es sich um eine individuelle, auf die Investmentstrategie abgestimmte Wahl, die mit jedem Objekt neu getroffen werden muss. Die eine, stets geeignete Rechtsform gibt es nicht. Neben der Finanzierung ist insbesondere die Besteuerung des Objekts ein wesentlicher Faktor für die Renditeerwartung. Bereits jetzt sei aber darauf hingewiesen, dass zum Teil auch „Zwittermodelle“ denkbar sind, die die Eigenschaften verschiedener Rechtsformen in sich vereinen, wie beispielsweise die GmbH & atypisch Still. Auch könnte bereits zu Beginn des Investes geplant werden, die Rechtsform zum Breakeven zu wechseln, um sowohl in der anfänglichen Verlust- als auch der späteren Gewinnphase steuerlich optimal aufgestellt zu sein.

GESELLSCHAFT BÜRGERLICHEN RECHTS (GBR)
Die GbR ist die wohl häufigste Rechtsform bei Privatinvestoren. Ihre Gründung ist formlos, grundsätzlich ohne Eigenkapital möglich und das laufende „Handling“ unkompliziert. Es besteht keine Pflicht zu Bilanzierung oder Offenlegung bzw. Hinterlegung. Die laufenden Kosten sind somit in Relation zu den nachfolgenden Rechtsformen gering. Im Gegenzug haften die Gesellschafter gesamtschuldnerisch, also gemeinsam für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Sinnhaftigkeit dieser Wahl hängt dabei im Wesentlichen davon ab, ob eine langfristige Investitionsstrategie verfolgt wird.

Ist eine Haltedauer von mehr als zehn Jahren beabsichtigt, sind die Veräußerungsgewinne steuerfrei, weshalb sich diese Rechtsform großer Beliebtheit erfreut. Das bedeutet jedoch im Umkehrschluss, dass auch Veräußerungsverluste steuerlich nicht geltend gemacht werden können. Es sollte vor Ablauf der Haltedauer in jedem Fall eine Zwischenprüfung der Rechtsformwahl erfolgen. Die laufenden Einkünfte werden als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Einkommensteuer unterworfen. Gewerbesteuer fällt grundsätzlich nicht an. Verluste können uneingeschränkt mit anderen laufenden Einkünften verrechnet werden, was ein weiterer Pluspunkt dieser Rechtsform ist. Vorsicht geboten ist hingegen bei dauerhaft verlustigen Objekten: Dabei droht die Aberkennung der Einkünfteerzielungsabsicht. Vermietungsverluste fallen dann in den Bereich der steuerlich irrelevanten Liebhaberei.

GEWERBLICHE GEPRÄGTE PERSONENGESELLSCHAFT (PERSG)
Die wohl bekannteste gewerblich geprägte PersG ist die GmbH & Co. KG. Sie zeichnet sich dadurch aus, dass einziger persönlich haftender Gesellschafter eine ihrerseits haftungsbeschränkte Kapitalgesellschaft (KapG) ist. Sie ist in der Regel vermögenslos, also mit null Prozent beteiligt. Die weiteren Gesellschafter, im Folgenden nur natürliche Personen, haften (im Außenverhältnis) beschränkt bis zur Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen

Hafteteilage. Die Gründung ist insofern aufwendiger als die der GbR und nur notariell möglich. Gemeinsam mit der PersG muss eine KapG, meist GmbH oder UG, gegründet werden, die die Funktion der Komplementärin und der einzigen Geschäftsführerin übernimmt. Neben der erforderlichen Kommanditeinlage ist somit auch das Stammkapital der KapG aufzubringen. Die gewerblich geprägte PersG sowie die KapG sind bilanzierungs- und offenlegungs- oder hinterlegungspflichtig, was neben den Gründungskosten auch die laufenden Kosten im Vergleich zur GbR deutlich erhöht. Im Gegenzug ist die Haftung auf das Vermögen der (Komplementär-) KapG beschränkt. Die Immobilie zählt zum Betriebsvermögen der Gesellschaft. Veräußerungsgewinne unterliegen der Steuerpflicht, ebenso sind aber auch Veräußerungsverluste steuerlich anzuerkennen. Bei kurzfristiger Investitionsstrategie ist der Investor somit zumindest in Bezug auf die Besteuerung des Veräußerungsgewinns nicht schlechter oder bessergestellt als bei der GbR. Die laufende Besteuerung unterscheidet sich insbesondere im Verlustfall von dem der GbR: Während Gewinne der Einkommensteuer unterliegen und grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit werden können (bei rein vermögensverwaltender Tätigkeit kann die erweiterte Kürzung des §9 Nr. 1 GewStG beantragt werden), können Verluste nur bis zur Höhe der Kommanditeinlage mit anderen Einkünften verrechnet werden. Das folgt dem Gedanken,

dass der Gesellschafter auch nur bis zur dieser Höhe wirtschaftlich belastet sein kann. Darüber hinaus gehende Verluste sind nur zukünftigen Gewinnen der Gesellschaft verrechenbar.

VERMÖGENSVERWALTENDE PERSONENGESELLSCHAFT
Die vermögensverwaltende PersG, insbesondere die vermögensverwaltende GmbH & Co. KG kann als Zwittermodell zwischen der GbR und der gewerblich geprägten PersG bezeichnet werden. Gründungsaufwand und laufende Kosten entsprechen denen der gewerblich geprägten PersG. Auch bei dieser Rechtsform beschränkt sich die (Außen-)Haftung der Kommanditisten auf deren im Handelsregister eingetragene Einlage. Wesentlicher Unterschied zur gewerblich geprägten PersG ist, dass die Geschäftsführung nicht durch die Komplementär KapG, sondern durch eine natürliche Person übernommen wird. Infolge dieses Unterschiedes zählt die Immobilie – für steuerliche Zwecke – zum Privatvermögen der Kommanditisten und kann somit ebenso wie bei der GbR nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei veräußert werden. Auch bei der laufenden Besteuerung erzielen die Gesellschafter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die der Einkommensteuer unterworfen werden. Ein wesentlicher Unterschied zur GbR ergibt sich bei laufenden Verlusten: Diese können – analog zur gewerblich geprägten PersG – nur bis zur Höhe der eingetragenen Hafteteilage mit anderen Einkünften verrechnet werden.

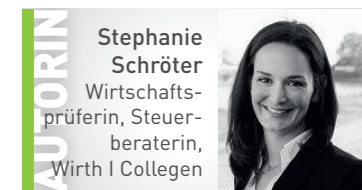
KAPITALGESELLSCHAFT
Die Gründung der KapG erfolgt notariell. Da die Haftung auf das Vermögen der Gesellschaft beschränkt ist, ist auch die KapG offenlegungs- oder hinterlegungspflichtig. Infolge der strikten Trennung zwischen Gesellschaftsvermögen und Vermögen des Gesellschafters ist das „Handling“ der KapG grundsätzlich zivilrechtlich wie auch steuerlich komplizierter als das der Personengesellschaften. Der ertragsteuerliche Vorteil dieser Rechtsform liegt insbesondere in der Möglichkeit der Gewinnthesaurierung. Die Ein-

künfte der KapG unterliegen zunächst nur der Körperschaft- und gegebenenfalls der Gewerbesteuer. Erst bei Ausschüttung wird Kapitalertragsteuer fällig. Einkünfte aus einer PersG hingegen werden grundsätzlich mit ihrer Feststellung der vollen Besteuerung unterworfen. Dieser Steuerstundungseffekt ist insbesondere bei nachhaltig ertragreichen Objekten interessant. Im Verlustfall ist die KapG die schlechtere Wahl, da die Verluste auf Ebene der Kapitalgesellschaft „geparkt“ werden und nur mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Eine

Verrechnung mit anderen Einkünften des Gesellschafters ist ausgeschlossen. Bei Anteilsübertragung droht unter Umständen der Untergang der Verlustvorträge.

FAZIT
Die Wahl der Rechtsform ist eine auf den Einzelfall zugeschnittene Entscheidung, die neben den vorgenannten Kriterien unter anderem auch grunderwerbsteuerliche Tatbestände, die Anzahl der Immobilien sowie die Verkaufsmöglichkeiten (Immobilie oder Gesellschaftsanteile) berücksichtigen muss, und ei-

nen wesentlichen Faktor für die Renditeerwartung des Investes darstellt. Auch nach Erwerb der Immobilie ist im Zeitablauf zu prüfen, ob die Rechtsform gegebenenfalls an geänderte Umstände angepasst werden muss.



Rechtsform / Kriterium	GbR	vermögensverwaltende GmbH & Co. KG	gewerblich geprägte GmbH & Co. KG	Kapitalgesellschaft (GmbH / AG)
Gründung	privatschriftlich	notariell	notariell	notariell
laufendes „Handling“	einfach	komplex	komplex	komplex
Bilanzierungspflicht	nein	ja	ja	ja
Offenlegung/Hinterlegung	nein	ja	ja	ja
beschränkte Haftung	nein	ja	ja	ja
Vermögenszuordnung der Immobilien (steuerlich)	Privatvermögen	Privatvermögen	Betriebsvermögen	Betriebsvermögen
Besteuerung des Veräußerungsgewinns	nach Ablauf von 10 Jahren steuerfrei	nach Ablauf von 10 Jahren steuerfrei	steuerpflichtig	steuerpflichtig
Besteuerung der laufenden Gewinne	Einkommenssteuer/SolZ	Einkommenssteuer/SolZ	Einkommenssteuer/SolZ ¹	Körperschaftsteuer/SolZ ¹
laufende Verluste	uneingeschränkt anzugsfähig	Verlustabzug auf Einlage beschränkt	Verlustabzug auf Einlage beschränkt	nur mit Gewinnen der KapG verrechenbar
Thesaurierung	nein	nein	nein ²	ja

¹ Grundsätzlich sind die Einkünfte auch gewerbesteuerpflichtig, können aber auch gem. § 9 Nr. 1 GewStG auf Antrag von der Gewerbesteuer befreit werden, wenn die Gesellschaft eine rein vermögensverhaltende Tätigkeit ausübt.
² Grundsätzlich können auch Gewinne gewerblicher PersG gem. § 34a EStG thesauriert werden. Diese Möglichkeit wird infolge ihrer hohen Komplexität und drohender Nachsteuerbestände in der Praxis nur selten in Anspruch genommen.