

GStB Gestaltende Steuerberatung

Von der Immobilien-GmbH ins Holdingmodell

Vermögensverwaltung steueroptimal
gestalten

SONDERAUSGABE

Sonderausgabe

Grundbesitz

Die vermögensverwaltende Immobilien-GmbH
als Gestaltungsinstrument 1

Kapitalgesellschaften

Das Holdingmodell – nochmals deutlich attraktiver
als die klassische „vermögensverwaltende GmbH“ 9

Kapitalgesellschaften

Das Holdingmodell – Teil 2:
Gestaltungsoptionen bei Minderheitsbeteiligung..... 20

Wir helfen Ihnen gern!

Es ist unsere Aufgabe, Sie mit praktischem Wissen und konkreten Empfehlungen im Beruf zu unterstützen. Manchmal bleiben dennoch Fragen offen oder Probleme ungelöst. Sprechen Sie uns an! Wir bemühen uns um schnelle Antworten – sei es bei Fragen zur Berichterstattung, zur Technik, zum digitalen Angebot oder zu Ihrem Abonnement.

**Für Fragen zur Berichterstattung:**

Horst Rönning
Chefredakteur
Telefon 02596 922-17
Fax 02596 922-80
E-Mail roennig@iww.de

**Für Fragen zur Technik (Online und Mobile):**

Susanne Kreutzer
Projektleiterin Online
Telefon 02596 922-42
Fax 02596 922-99
E-Mail kreutzer@iww.de

**Für Fragen zum Abonnement:**

IWW Institut, Kundenservice
Max-Planck-Straße 7/9
97082 Würzburg
Telefon 0931 4170-472
Fax 0931 4170-463
E-Mail kontakt@iww.de

GRUNDBESITZ

Die vermögensverwaltende Immobilien-GmbH als Gestaltungsinstrument

von StB Jan Böttcher, LL.M., Nürnberg

| Die vermögensverwaltende GmbH ist nach wie vor ein beliebtes steuerliches Gestaltungsinstrument. Gegenüber der privaten Grundstücksverwaltung kann sie regelmäßig dann punkten, wenn die Gewinne langfristig thesauriert werden sollen und zudem die erweiterte Grundstücks Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG gesichert werden kann. Doch die Hürden für dieses steuerliche Privileg sind hoch. Mit der entsprechenden Gestaltung kann aber meist gewährleistet werden, dass diese Hürde erfolgreich gemeistert wird. |

1. Ausgangssituation

Im Privatvermögen gehaltener Grundbesitz kann außerhalb der 10-Jahresfrist des § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG bekanntlich einkommensteuerfrei veräußert werden. Veräußerungsverluste sind gemäß § 23 Abs. 3 S. 7 und 8 EStG nur innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung innerhalb der sonstigen Einkünfte verrechenbar, können im Anschluss jedoch nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden. Demgegenüber unterliegen Kapitalgesellschaften, also auch eine GmbH, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 KStG der unbeschränkten Körperschaftsteuerpflicht. Der von einer GmbH gehaltene Grundbesitz stellt daher stets in vollem Umfang steuerliches Betriebsvermögen dar.

MERKE | Eine außerbetriebliche Sphäre der GmbH existiert nicht (vgl. BFH 4.12.96, I R 54/95). Im Falle einer Veräußerung des von der GmbH gehaltenen Grundbesitzes unterliegt der Gewinn demnach der Körperschaftsteuer – und grundsätzlich auch der Gewerbesteuer; dies gilt auch hinsichtlich der eingetretenen Wertsteigerungen seit Anschaffung. Ebenso werden auch bei Veräußerung von Anteilen einer grundbesitzenden GmbH und bei der Liquidation einer Grundstücksverwaltungs-GmbH die gebildeten stillen Reserven gemäß § 17 EStG besteuert, wenn auch „nur“ nach dem sog. Teileinkünfteverfahren.

Hinzu kommt, dass die Einbringung von privatem Grundbesitz in eine GmbH Grunderwerbsteuer auslöst. Nur bei einer formwechselnden Umwandlung gem. § 190 UmwG von einer Personengesellschaft in eine GmbH kann Grunderwerbsteuer vermieden werden. Allerdings ist auch beim Formwechsel zu überprüfen, ob dadurch nicht vormalige Grunderwerbsteuerliche Steuerbefreiungstatbestände aufgehoben werden.

Wird z. B. ein Grundstück im Vorfeld des Formwechsels durch einen (oder mehrere) Gesellschafter noch auf die Personengesellschaft übertragen, ist dieser Vorgang zwar zunächst gem. § 5 Abs. 1 oder 2 GrEStG in Höhe der sog. Beteiligungsidentität befreit. Ein späterer heterogener Formwechsel in eine Kapitalgesellschaft führt aber zu einer rückwirkenden Versagung der Steuervergünstigung, da die Beteiligung am Vermögen der Gesamthand entfällt.

Von GmbH gehaltener Grundbesitz stets in vollem Umfang Betriebsvermögen

Aufdeckung stiller Reserven kann teuer werden

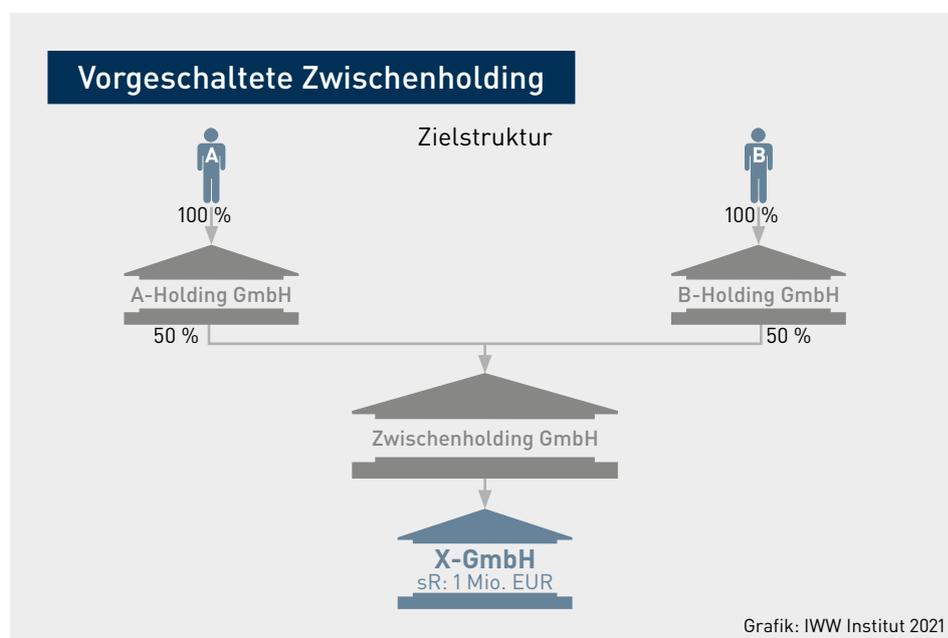
Späterer heterogener Formwechsel in eine GmbH kann teuer werden

Sowohl A als auch B beabsichtigen, die Geschäftsanteile an der X-GmbH in eine jeweilige (inländische) Holding-GmbH einzubringen, um diese zukünftig als Investitionsvehikel und Familiengesellschaft auszubauen.

Ohne gestalterische Maßnahmen ist die Trennung der Gesellschafterstämme über eine individuelle Holdingkonstruktion nicht im Wege eines qualifizierten Anteilstauschs möglich. Sowohl A als auch B verfügen nicht über die notwendige Mehrheit der Stimmrechte i. S. d. § 21 Abs. 1 S. 2 UmwStG. Die Errichtung der jeweiligen Holdingstruktur im Wege der Einbringung der dem A und dem B jeweils zustehenden Geschäftsanteile an der X-GmbH wäre daher entweder als „einfacher“ Anteilstausch i. S. d. § 21 Abs. 1 S. 1 UmwStG oder als verdeckte Einlage der Geschäftsanteile gem. § 17 Abs. 1 S. 2 EStG i. V. m. § 8 Abs. 3 S. 3 KStG zu qualifizieren (siehe hierzu Teil 1). Beide Alternativen würden zu einer Aufdeckung der stillen Reserven von 1 Mio. EUR führen.

2. Gestaltung über eine Zwischenholding

Um die gewünschte Gesellschaftsstruktur ohne Aufdeckung der stillen Reserven zu erreichen, wird in der Praxis oft der Weg über eine vorgeschaltete Zwischenholding gewählt. In dieser Variante gründet zunächst jeder der Gesellschafter „seine“ zukünftige Holding-GmbH durch Bargründung. Diese Holdinggesellschaften errichten dann gemeinsam die Zwischenholding-GmbH, die im nächsten Schritt als übernehmende Gesellschaft im Rahmen eines qualifizierten Anteilstauschs i. S. d. § 21 Abs. 1 UmwStG fungiert.



2.1 Umsetzung des Modells

Zutreffend ist zunächst, dass die Struktur unter Inanspruchnahme der Begünstigung des § 21 Abs. 1 S. 2 UmwStG steuerneutral unter Fortführung der Anschaffungskosten der Beteiligung errichtet werden kann. Die Person des Einbringenden ist in § 21 UmwStG zwar nicht näher bestimmt, jedoch müssen

Qualifikation
als einfacher
Anteilstausch oder
als verdeckte Einlage

Aufdeckung stiller
Reserven durch ...

... vorgeschaltete
Zwischenholding
vermeidbar

Anschaffungskosten
der Beteiligung
können fortgeführt
werden

REDAKTION | Sie haben Fragen oder Anregungen zur Berichterstattung? Schreiben Sie an IWW Institut, Redaktion „GStB“

Aspastr. 24, 59394 Nordkirchen

Fax: 02596 922-80, E-Mail: gstb@iww.de

Als Fachverlag ist uns individuelle Rechtsberatung nicht gestattet. Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu einem professionellen Gutachtendienst.

ABONNENTENBETREUUNG | Fragen zum Abonnement beantwortet Ihnen der

IWW Institut Kundenservice, Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

Telefon: 0931 4170-472, Fax: 0931 4170-463, E-Mail: kontakt@iww.de

Bankverbindung: DataM-Services GmbH, Postbank Nürnberg

IBAN: DE80 7601 0085 0007 1398 57, BIC: PBNKDEFFXXX



IHR PLUS IM NETZ | Online – Mobile – Social Media

Online: Unter gstb.iww.de finden Sie

- Downloads (Checklisten, Musterformulierungen u.v.m.)
- Archiv (alle Beiträge seit 1994)
- Rechtsquellen (Urteile, Gesetze, Verwaltungsanweisungen u.v.m.)

Vergrößern Sie Ihren Wissensvorsprung: Registrieren Sie sich auf iww.de/registrieren, schalten Sie Ihr Abonnement frei und lesen Sie aktuelle Fachbeiträge früher. Rufen Sie an, wenn Sie Fragen haben: 0931 4170-472

Mobile: Lesen Sie „GStB“ in der myIWW-App für Smartphone/Tablet-PC.

- Appstore (iOS)
- Google play (Android) → Suche: myIWW oder scannen Sie den QR-Code



Social Media: Folgen Sie „GStB“ auch auf facebook.com/gstb.iww



NEWSLETTER | Abonnieren Sie auch die kostenlosen IWW-Newsletter für Steuerberater auf iww.de/newsletter:

- GStB-Newsletter
- BFH-Leitsatz-Entscheidungen
- BGH-Leitsatz-Entscheidungen
- IWW kompakt für Steuerberater
- BFH-Anhängige Verfahren



SEMINARE | Nutzen Sie das IWW-Seminarangebot für Ihre Fortbildung: seminare.iww.de

GESTALTENDE STEUERBERATUNG (ISSN 0947-501X)

Herausgeber und Verlag | IWW Institut für Wissen in der Wirtschaft GmbH, Niederlassung: Aspastraße 24, 59394 Nordkirchen, Geschäftsführer: Bernhard Münster, Günter Schürger, Telefon: 02596 922-0, Fax: 02596 922-99, E-Mail: info@iww.de, Internet: iww.de, Sitz: Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

Redaktion | RA Dipl.-Finw. Horst Rönning (Chefredakteur); Dipl.-Kffr. Christiane Nöcker (stellv. Chefredakteurin); StB Dipl.-Volksw. Jürgen Derlath (stellv. Chefredakteur)

Wissenschaftlicher Beirat | RiFG Dipl.-Finw. Dr. Rainer Braun, Köln; RA Prof. Dr. Annemarie Butz-Seidl, FAin Steuerrecht, Deuring; Dipl.-Finw. Karl-Heinz Günther, Übach-Palenberg; Dipl.-Finw. Georg Harle, Regierungsobererrat, Frankfurt a.M.; RiFG Dipl.-Finw. Prof. Dr. Volker Kreft, Bielefeld; StB Dipl.-Finw. Christoph Lanz, Arnsberg; RA Dr. Wolfgang Leibner LL.M., Hannover; Prof. Dr. Hans Nieskens, Nordkirchen; LRD Dr. Hansjörg Pflüger, Stuttgart; Dipl.-Finw. StB Michael Seifert, Troisdorf; Dipl.-Finw. Jürgen Serafini, Troisdorf; RA StB Dipl.-Finw. Dr. Hans-Gerd Wienands, Köln

Bezugsbedingungen | Der Informationsdienst erscheint monatlich. Er kostet pro Monat 30,70 EUR einschließlich Versand und Umsatzsteuer. Das Abonnement ist jederzeit zum Monatsende kündbar.

Hinweise | Alle Rechte am Inhalt liegen beim IWW Institut. Nachdruck und jede Form der Wiedergabe auch in anderen Medien sind selbst auszugsweise nur nach schriftlicher Zustimmung des IWW Instituts erlaubt. Der Inhalt des Informationsdienstes ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität des Themas und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d). Dies beinhaltet keine Wertung.

Zitierweise | Beispiele: „Müller, GStB 11, 20“ oder „GStB 11, 20“

Bildquellen | Titelseite: ©Hunman – stock.adobe.com; Umschlag-Seite 2: René Schwerdtel (Rönning, Kreuzer)

Druck | H. Rademann GmbH Print + Business Partner, 59348 Lüdinghausen

GOGREEN

Wir versenden klimafreundlich
mit der Deutschen Post

IMPRESSUM

IHR ABO KANN MEHR!

Ohne zusätzliche Kosten.
Jetzt weitere Nutzer freischalten!

1 Abo =
3 Nutzer

Holen Sie jetzt alles aus Ihrem Abo raus!

GStB Gestaltende Steuerberatung unterstützt Sie optimal im beruflichen Alltag. Aber nutzen Sie in Ihrer Kanzlei auch das ganze Potenzial?

Unser Tipp: Nutzen Sie den Informationsdienst an möglichst vielen Arbeitsplätzen und schalten Sie die digitalen Inhalte für zwei weitere Kollegen frei! Das kostet Sie nichts, denn in Ihrem digitalen Abonnement sind **automatisch drei Nutzer-Lizenzen** enthalten.

Der Vorteil: Ihre Kollegen können selbst nach Informationen und Arbeitshilfen suchen – **und Sie verlieren keine Zeit** mit der Abstimmung und Weitergabe im Team.

Und so einfach geht's: Auf iww.de anmelden, weitere Nutzer eintragen, fertig!

The screenshot shows the IWW website's registration page. At the top right, a box states: "In Ihrem Abonnement enthalten: Drei Nutzer-Lizenzen für die digitalen Inhalte". Below this, a paragraph explains the benefits of the subscription, including digital content and expert advice. A section titled "Hier erfahren Sie, wie es geht." leads to a "Schritt 1: Anmeldung" section. This section contains instructions on how to register, including a link to www.iww.de/anmeldung. To the right is a registration form with fields for email (example: max.mustermann@kanzlei.de), password, and a checkbox for "Angemeldet bleiben". Below the form are buttons for "Anmelden" and "Abbrechen". At the bottom of the form area, there are links for "Mein Konto" and "Letzte Aktivitäten". A dark blue banner at the bottom of the screenshot contains the text: "Kurzanleitung heruntergeladen unter: www.iww.de/s7219".