

Familienpool für den Immobilienbereich

Flexibilität in der Nachfolge & Steuersparmodell

Referent:

Jens Gassner
Steuerberater

10. Oktober 2023 / KREDITTAG der BW Bank

...

+

-

÷

X

%

=

Agenda

Überblick / Definition

1. Wahl des Rechtsinstituts zur Vermögensübertragung und deren (steuerlichen) Konsequenzen
2. Familienrechtliche Restriktionen bei Minderjährigen bzw. Ehegatten
3. Ausgewählte Fälle zur Steueroptimierung
 - a. Aufstockung von Abschreibungsvolumen
 - b. Kapitalanlagen in einer vermögensverwaltenden GmbH
 - c. Nutzung Progressionsunterschiede in den Familiengenerationen
 - d. Gestaltung über vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaften



Überblick / Definition / Vor- und Nachteile

Familienpool

Definition

Beteiligung von nachfolgenden Generationen am Familienvermögen durch Einlage des Vermögens in eine Personen-, Kapitalgesellschaft oder Stiftung

Vorteile

- **Wahrung von Kontrolle** über das Vermögen / **Verhinderung von Zerschlagung**
- Vermeidung von **Pflichtteilsansprüchen** (10-Jahres-Abschmelzungszeitraum)
- Schutz vor **Gläubigern** und **Unterhaltsansprüchen** (u.a. Abschirmung inklusive Verminderung der Abfindungen / Nutzung Rückforderungsrechte)
- Erleichterung bei der **schrittweisen Übertragung von Vermögen**
- **Frühzeitige Beteiligung** von Minderjährigen
- **Verringerung der Einkommensteuerbelastung**
- **Optimale Steuerplanung** für Erbschaft- und Schenkungssteuer

Nachteile

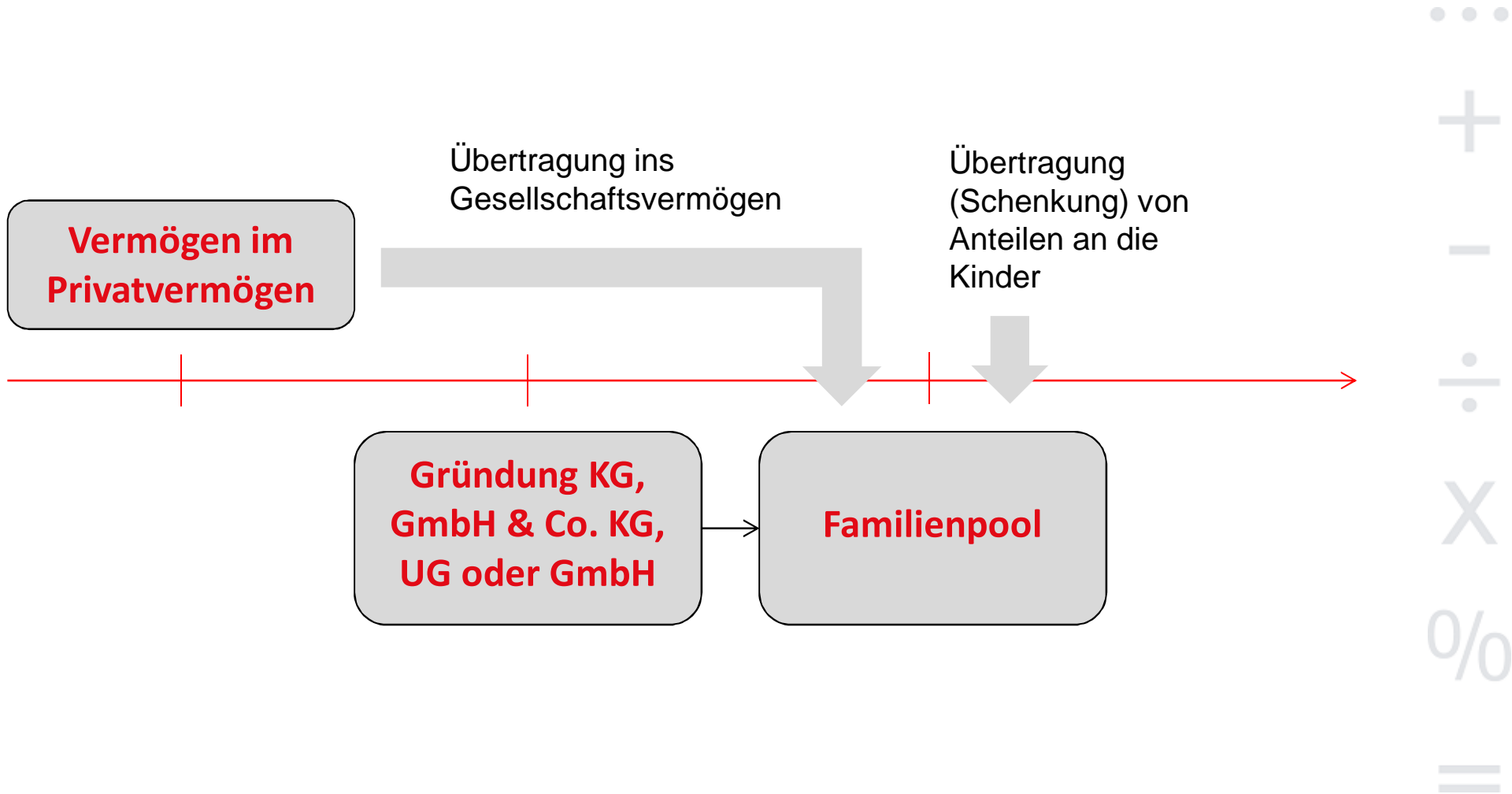
- Komplexität
- **Bündelung von Vermögen mehrerer Geschwister** / Streit anfälligkeit
- Höherer Verwaltungsaufwand
- Eingeschränkte Verwertungsmöglichkeit (bei Eltern und Großeltern)



Wahl des Rechtsinstituts zur Übertragung von Vermögen

Helmer und Partner

Die Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater



Wahl des Rechtsinstituts zur Übertragung von Vermögen

Helmer und Partner

Die Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

Zielausrichtung: Immobilien

A. Ideale Rechtsformwahl aus **zivilrechtlicher Sicht**

GbR / OHG

- Gesamtgeschäftsführungsbefugnis
(kann durch Satzung geändert werden)
- **Volle Haftung aller Gesellschafter**
- In der Regel keine Publizitätspflichten

KG

- **Eltern als Komplementär** (alleinige GF)
- Kinder lediglich Kontrollfunktion
- Zur Übertragung in der Regel **keine notarielle Beurkundung** erforderlich *
- Keine Haftung der Kommanditisten
- In der Regel keine Publizitätspflichten
(Nur Offenlegung)

GmbH & Co. KG

- Eltern als Komplementär (alleinige GF)
- Kinder lediglich Kontrollfunktion
- Zur Übertragung in der Regel keine notarielle Beurkundung erforderlich *
- **Haftungsbeschränkung**
- **Erhöhte Verwaltung**
- Publizitätspflichten

UG / GmbH

- Ausschluss der Mitbestimmungsrechte der Kinder (qualifizierte Mehrheit)
- **Haftung** nur mit Gesellschaftsvermögen
- Erhöhte Verwaltungskosten
- Übertragungen sind notariell zu beurkunden
- Publizitätspflichten

...

+

-

÷

x

%

=

* Jeder Gesellschafterwechsel ist jedoch von allen Gesellschaftern zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden.

Wahl des Rechtsinstituts zur Übertragung von Vermögen

Helmer und Partner

 Die Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

Zielausrichtung: Immobilien

B. Steuerliche Auswirkungen bei Personengesellschaften (GbR / OHG / KG) *

Einordnung:

- Reine Vermögensverwaltung
- Kein Gewerbebetrieb
- Keine Gewerbesteuer
- **Achtung:** Durch andere gewerbliche Tätigkeiten volle steuerliche Verstrickung möglich (Abfärbung)**

Est:

- Keine Besteuerung von stillen Reserven über § 23 EStG (da Vermögensverwaltung / Achtung 10 Jahres-Grenze)
- Nutzung von vorhandenen Progressionsunterschiede

GrEst:

- Keine Grunderwerbsteuer bei Übertragung auf die Personengesellschaft (§ 5 GrEStG)
- Keine Grunderwerbsteuer bei Übertragungen der Gesellschaftsanteile (§ 1 Nr. 2a GrEStG)

Erbschaftsteuer:

- Sachlicher Freibetrag von 10% bei zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien (§ 13c ErbStG)
- Persönlicher Freibetrag bei Übertragungen auf Kinder in Höhe von **400 TEUR** (Enkel 200 TEUR)

...

+

-

÷

X

%

=

* Durch Gestaltung auch in den Rechtsformen UG&Co. KG bzw. GmbH&Co. KG möglich

** Probleme im Zusammenhang mit PV – Anlagen zwischenzeitliche weitestgehend entschärft (Anwendung § 3 Nummer 72 EStG)

Wahl des Rechtsinstituts zur Übertragung von Vermögen

Helmer und Partner

Die Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

Zielausrichtung: Immobilien

C. Steuerliche Auswirkungen bei haftungsbeschränkten PersG (GmbH & Co. KG)

Einordnung:

- Grundsatz:
Gewerbebetrieb
wegen gewerblicher
Prägung
§ 15 (3) Nr. 2 EStG
(Grundsatz)
*Aber:
Gestaltungen
möglich*
- Gewerbesteuer
- Betriebsvermögen
steuerlich verstrickt

ESt:

- **Hebung stiller
Reserven** möglich /
Unter anderem über
Einlagen aus einem
Betriebsvermögen
§ 23(1)S.5 Nr.1 EStG
- Einlagewert:
Fortgeführte AK
- **Veräußerung mit
neuer AfA BMG
möglich**
- Nutzung von
**Progressionsunter-
schieden**

GrESt:

- Keine
Grunderwerbsteuer
bei Übertragung auf
die Personen-
gesellschaft
§ 5 GrEStG
- Keine
Grunderwerbsteuer
bei Übertragungen
der KG Anteile
§ 1 Nr. 2a GrEStG

Erbschaftsteuer:

- Sachlicher
Freibetrag durch
§13b ErbStG wegen
100% Verwaltungs-
vermögen **nicht**
möglich
- Sachlicher
Freibetrag von 10%
bei zu wohnzwecken
vermieteten
Immobilien
(§ 13c ErbStG)
- **Persönlicher
Freibetrag 400 TEUR**

...

+

-

÷

x

%

=

* Gestaltungsmöglichkeiten über §6b EStG / Schaffung EK / Umfinanzierung von privaten Bankverbindlichkeiten

Wahl des Rechtsinstituts zur Übertragung von Vermögen

Helmer und Partner

Die Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

Zielausrichtung: Immobilien

D. Steuerliche Auswirkungen bei Kapitalgesellschaften (UG / GmbH)

Einordnung:

- Gewerbebetrieb kraft Rechtsform § 1 (1) Nr. 1 KStG
- **Betriebsvermögen steuerlich verstrickt**
- Körperschaftsteuer 15% zzgl. SolZ
- Gewerbesteuer / Aber: Erweiterte GewSt - Kürzung
- **Steuerbelastung 16%**

KSt / ESt:

- Hebung stiller Reserven möglich / unter anderem bei Einlagen innerhalb von 10 Jahren nach Kauf § 23 (1) S. 5 Nr. 2 EStG (*verdeckte Einlage*)
- **Gestaltungen über die so genannte erweitere Gewerbesteuerkürzung möglich**

GrESt:

- **Achtung:** Es entsteht Grunderwerbsteuer bei Übertragung auf die UG / GmbH

Erbschaftsteuer:

- Sachlicher Freibetrag durch §13b wegen 100% Verwaltungsvermögen **nicht** möglich
- Persönlicher Freibetrag 400 TEUR bei Übertragung auf Kinder (200 TEUR bei Enkelkinder)

...

+

-

÷

x

%

=

Familienrechtliche Restriktionen

Ergänzungspfleger für minderjährige Kinder:

- Soweit ein Teil der Eltern neben dem Kind an der Gesellschaft beteiligt ist, unterliegen die Eltern einem gesetzlichen Vertretungsverbot

Gesetzliche Grundlage:

§§ 1629 (2) und 1795 (2), 181 BGB

- Somit muss ein **Ergänzungspfleger** bestellt werden;
§ 1909 BGB
- Ferner muss dem Gesellschaftsvertrag ein **Familiengericht** zustimmen

Gesetzliche Grundlage:

§ 1822 Nr. 3 BGB für die KG und Nr. 10 für die Nachhaftungsproblematik der GmbH § 24 GmbHG

Zustimmung des Ehegatten:

- Soweit das „gesamte“ Vermögen eines Ehegatten eingebracht werden soll, bedarf es der Genehmigung des anderen Ehegatten (§ 1622 BGB)

...

+

-

÷

x

%

=

Ausgewählte Fälle zur Steueroptimierung

A. Erhöhung des Abschreibungsvolumens

Variante 1 Abschreibungs – Step-up:

- Verkauf einer im **Privatvermögen** gehaltenen Immobilie an die **gewerblich geprägte** Personengesellschaft
- Ausnutzung „doppelter“ Abschreibungsvolumina
(in optimalen Gestaltungsfällen bei hohen Wertzuwächsen noch höher)

Anwendungsbereich:

- Nur für bei **gewerblich geprägten** Personengesellschaften eingebrachten Immobilienvermögen
- § 7 (1) Satz 5 EStG (Deckelung der Abschreibung) beschränkt sich auf die Einlagenmodelle.
Gestaltung über einen notariellen Verkauf möglich.

Weitere Hinweise:

- Fristen des § 23 EStG sind zu beachten
- Grunderwerbsteuer tritt nicht ein § 3 Nr. 4 GrEStG
- **Nutzung für Umfinanzierungen von privaten Bankverbindlichkeiten / Schaffung Eigenkapital im Privatbereich**

...

+

-

÷

X

%

=

Ausgewählte Fälle zur Steueroptimierung

A. Erhöhung des Abschreibungsvolumens –

Grafik zur Variante 1:

Vermögen		
	Privat	Betrieb
Historische Anschaffungskosten	1.000 TEUR	
Abschreibung kumuliert	./1.000 TEUR	
Verkauf <small>(außerhalb Frist nach § 23 EStG)</small>	2.000 TEUR	
Steuerbelastung	0	
Anschaffungskosten NEU		2.000 TEUR
Abschreibung NEU		./2.000 TEUR
Abschreibung Gesamt	3.000 TEUR	
Saldierter Liquiditätsabgang (historisch)	-1.000 TEUR	
Ertragssteuervorteil kumuliert bei 42% *	+1.260 TEUR	



* Steigerung über „Reichensteuer 45%“ / Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuern.

Ausgewählte Fälle zur Steueroptimierung

B. Nutzung von Progressionsunterschieden zwischen Eltern und Kind:

- Die Einkommensteuer unterliegt dem Leistungsfähigkeitsprinzip
- **Kleinere Einkommen werden minder besteuert / Größere Einkommen werden höher besteuert**
(Steuersatzbandbreite von 14% bis 45%)
- Gestaltungsoption:
Ausnutzung mit Hilfe der Familien KG unter Beteiligung beider Kinder

Anwendungsbereich:

- Anwendung für alle natürliche Personen
- Auch hier sind Gestaltungsvarianten mit Fremdkapital (Bankdarlehen) ein probates Gestaltungsmittel (Nutzung Steuersatzdifferenzen bei Immobilienerträgen und Kapitalerträgen)

...

+

-

÷

X

%

=

Ausgewählte Fälle zur Steueroptimierung

B. Grafik: Progressionsunterschied

Variante 1:

Beteiligung in Höhe des Grund-Freibetrages (10.9 TEUR) der beiden Kinder

Beispiel mit zwei Kindern

*Rechtslage 2023 /
Steuersatz der Eltern bei 42%*

Vermögensmehrung					
	Eltern	Kinder	Gesamt	Nur Eltern	Vorteil
Immobilien-erträge	178 TEUR	22 TEUR	200 TEUR	200 TEUR	
Individuelle Steuer-belastung	./.75 TEUR	0 TEUR	./.75TEUR	./.84 TEUR	9 TEUR
Vermögens-zuwachs	103 TEUR	22 TEUR	125 TEUR	116 TEUR	9 TEUR

...

+

-

÷

x

%

=

Ausgewählte Fälle zur Steueroptimierung

B. Grafik: Progressionsunterschied

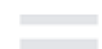
Variante 2:

**Beteiligung bis zum
Grenzsteuersatz
der Eltern sowie
Restübertragung
auf 2 Kinder**

Rechtslage 2023

*Exemplarische
Berechnung mit
Grenzsteuerwert
(125.6 TEUR bei
Ehegatten)*

Vermögensmehrung					
	Eltern	Kinder	Gesamt	Nur Eltern	Vorteil
Immobilien- gewinne	126 TEUR	74 TEUR	200 TEUR	200TEUR	
Individuelle Steuer- belastung	./33TEUR	./14TEUR	./47TEUR	68TEUR	21 TEUR
Vermögens- zuwachs	93 TEUR	60 TEUR	153 TEUR	132TEUR	21 TEUR



Ausgewählte Fälle zur Steueroptimierung

C. Gestaltung über vermögensverwaltende KapG

- Verkauf einer im Privatvermögen gehaltenen Immobilie an eine vermögensverwaltende Kapitalgesellschaft (z.B. GmbH/UG)
- Optimalfall:
Ausnutzung „doppelter“ Abschreibungsvolumina (in optimalen Gestaltungsfällen noch höher) sowie Implementierung einer steueroptimierten Ertragsstruktur (Erhöhung eines möglichen Tilgungsvolumens / Cashflows durch eine niedrige Gesamtsteuerbelastung)
- Nutzung der so genannten erweiterten Gewerbesteuerkürzung
- Option: Umfinanzierung von privaten Bankverbindlichkeiten / Schaffung EK

Anwendungsbereich:

- Nur für **in Kapitalgesellschaften** eingebrachtes Immobilienvermögen
- Alternativ: Gründung Gesellschaft und anschließender Invest am Markt (Stichwort: Vermögenszuwächse bereits in der nächsten Generation)

Weitere Hinweise:

- Bei Einlagen von Immobilien sind Fristen des § 23 EStG zu beachten
- Grunderwerbsteuer tritt im Regelfall ganz oder teilweise ein (Gestaltungen prüfen).
- **Achtung: In der Gesellschaft werden Wertzuwächse bei Realisierung versteuert.**



Ausgewählte Fälle zur Steueroptimierung

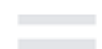
C. Grafik: Gründung einer vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft

*Kauf Immobilie
KP 1.000 TEUR
(100% Eigenkapital)**

*Abschreibung nach
§ 7 Absatz 4 EStG*

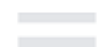
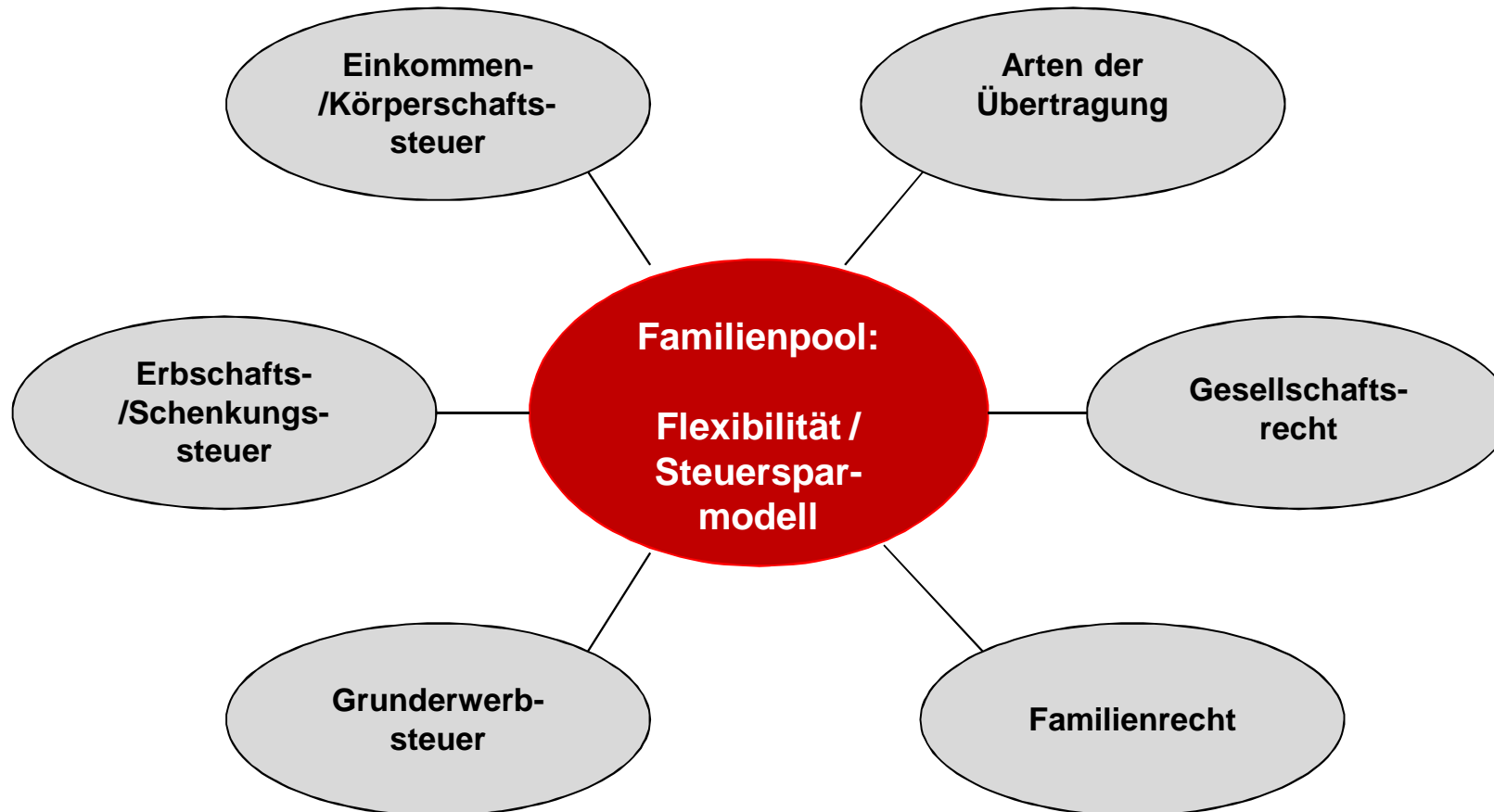
*Persönlicher Steuersatz
42% (Privatvermögen)*

Strukturvergleich		
	Privat	GmbH
Historische Anschaffungskosten	1.000 TEUR	1.000 TEUR
Mieterträge im Jahr	50 TEUR	50 TEUR
Abschreibung im Jahr BMG 900 TEUR	27 TEUR	27 TEUR
Sonstige nicht umlagefähige Kosten	2 TEUR	2 TEUR
Steuerlicher Gewinn	25 TEUR	25 TEUR
Steuerbelastung	11 TEUR	.4 TEUR
Steuervorteil in EUR	7 TEUR	
<i>Problem aktuell:</i>	<i>Fremdkapitaleinsatz nur mit Gestaltung im Anlagebereich sinnvoll (Zinserträge)</i>	



* Optimierung der Ertragsstruktur über FREMDFINANZIERUNG + Kapitalanlage.

Überblick: Familienpool im rechtlichen Spannungsfeld



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



...

+

-

÷

x

%

=

Ihr Ansprechpartner

Helmer und Partner

Die Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

Helmer und Partner

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Am Wedelgraben 1

89522 Heidenheim

Telefon 07321-9370 0

Hauptstraße 18

89250 Senden

Telefon 07307-9021 0

Email: helmer.senden@die-wp.de

Internet: www.die-wp.de



Die Partner vor Ort in Heidenheim

Josef Helmer

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Dominik Schüller

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Dr. Rüdiger Frieß

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Prüfer für Qualitätskontrolle nach § 57a WPO

Andreas Belau

Steuerberater

Die Partner vor Ort in Senden

Jens Gassner

Steuerberater
Fachberater für Gesundheitswesen
Fachberater für den Heilberufebereich

Oliver Seifert

Steuerberater
Fachberater für Gesundheitswesen

Ulrich Bartoleit

Steuerberater
Fachberater für Gesundheitswesen
Fachberater für den Heilberufebereich

...

+

-

÷

x

%

=

