

Streiflichter aus dem Steuerrecht

V. Hamburger Immobilienkonferenz

Inhalt

- **Grundsteuer reformbedürftig**
- **Erhöhung der Grunderwerbsteuer**
- **Anschaffungsnahe Herstellungskosten**
- **Strukturierung von Immobilienvermögen**

Grundsteuer reformbedürftig

- **BFH, Urteil v. 30.6.2010:**
 - ➔ Zweifel an Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung des Grundvermögens für Stichtage nach dem 1.1.2007
 - ➔ Grund: Bewertung auf der Grundlage 1964, 1935, 1958
- **Eckpunktepapier Baden-Württemberg, Bayern und Hessen**
 - ➔ 20 Cent je qm Wohnfläche
 - ➔ 2 Cent je qm Grundstücksfläche
 - ➔ 40 Cent je qm Gewerbefläche
 - ➔ Vereinfachtes Flächnermittlungsverfahren
 - ➔ Heberecht der Gemeinden
- **Einspruch einlegen?**

Erhöhung der Grunderwerbsteuer?

heute

- Steuersatz in Hamburg, Berlin, Sachsen-Anhalt 4,5 %
- Steuersatz übrige Bundesländer 3,5 %

geplant
ab 2011

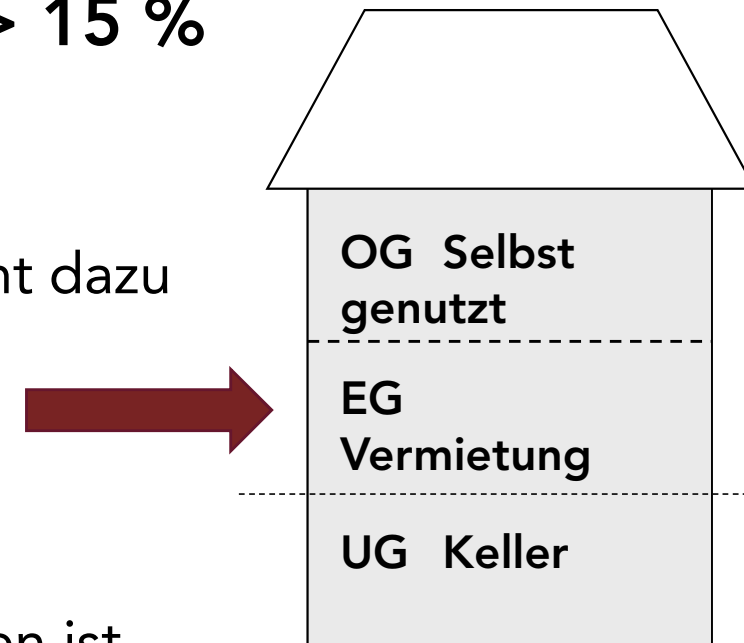
- Anhebung in Niedersachsen und Bremen auf 4,5 %
- Anhebung im Saarland auf 4,0 %
Anhebung in Brandenburg auf 5,0 %

geplant
ab 2013

- Erhöhung in Schleswig-Holstein auf 5,0 %

Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei Gebäuden

- **Zwang zur Aktivierung bei Instandsetzung/Modernisierung > 15 % der AK**
 - Erhaltungsarbeiten, die „jährlich üblicherweise anfallen“, gehören nicht dazu
 - Betrachtung des Gebäudes oder der einzelnen Wirtschaftsgüter?
- **Bedeutung der Umsatzsteuer**
 - Bei den nachträglichen Aufwendungen ist immer der Nettobetrag maßgeblich
 - In die AK des Gebäudes geht auch nichtabziehbare Vorsteuer ein



Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei Gebäuden

- **Drei-Jahres-Frist**

- ➔ Läuft ab Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums

- ➔ Hilft es,

- die Beendigung einer Baumaßnahme,
 - die Abnahme oder
 - die Bezahlung

hinauszuzögern?



Nach koordiniertem Ländererlass vom 6.8.2010 nicht. Abgrenzung der Leistung – wohl nach Fertigstellungsgrad.

Richtig: „durchgeführt“ = abgeschlossen

Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei Gebäuden

- **Nicht in die 15 %-Grenze einzubeziehen:**

- Erweiterungen

- Hier aber Vorsicht, da Erweiterungen auch „wesentliche Verbesserungen“ sein können. Dann besteht die Gefahr, dass Erhaltungskosten vorliegen

- Wesentliche Verbesserungen

- Einordnung zweifelhaft

Beispiel: AK € 1 Mio. Aufwand wesentliche Verbesserungen T€ 200, sonstige Instandhaltungen T€ 100. Wenn die wesentlichen Verbesserungen in 15 %-Grenze einzubeziehen sind, müssen die T€ 100 aktiviert werden. Im anderen Fall nicht. Die zweite Lösung hat (leider) schlechtere Chancen.

- Jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungsarbeiten, übliche Schönheitsreparaturen

Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei Gebäuden

- Nach Anschaffung einer Immobilie gibt es regelmäßig Diskussionen mit dem FA über die Aufteilung der AK auf Grund und Boden und Gebäude
- Dies wirkt sich auch auf die 15 %-Grenze aus!

Beispiel: A kauft ein bebautes Grundstück, AK € 1 Mio. Der Kaufvertrag verteilt den KP zu 70 % auf das Gebäude, zu 30 % auf GruBo. In den nächsten 3 Jahren führt A Erhaltungsarbeiten für T€ 100 an dem Objekt durch. $T€ 700 \times 15 \% = T€ 105$ → kein Problem! Das FA prüft den Fall und kommt zu dem Ergebnis, dass der Anteil von GruBo 40 % beträgt. $T€ 600 \times 15 \% = T€ 90$ → alles aktivieren!

- Daher nicht zu optimistisch planen.
- Gegen Bewertungsgutachten des Finanzamtes kann man (fast) immer mit guten Erfolgsaussichten Einwendungen geltend machen.

Strukturierung von Immobilienvermögen

- Art der Objekte
- Finanzierung
- Kostenstruktur
- Verwaltung
- Rechtsform
- Steuern
- Anlagehorizont
- usw.

=> 95 Folien

Strukturierung von Immobilienvermögen

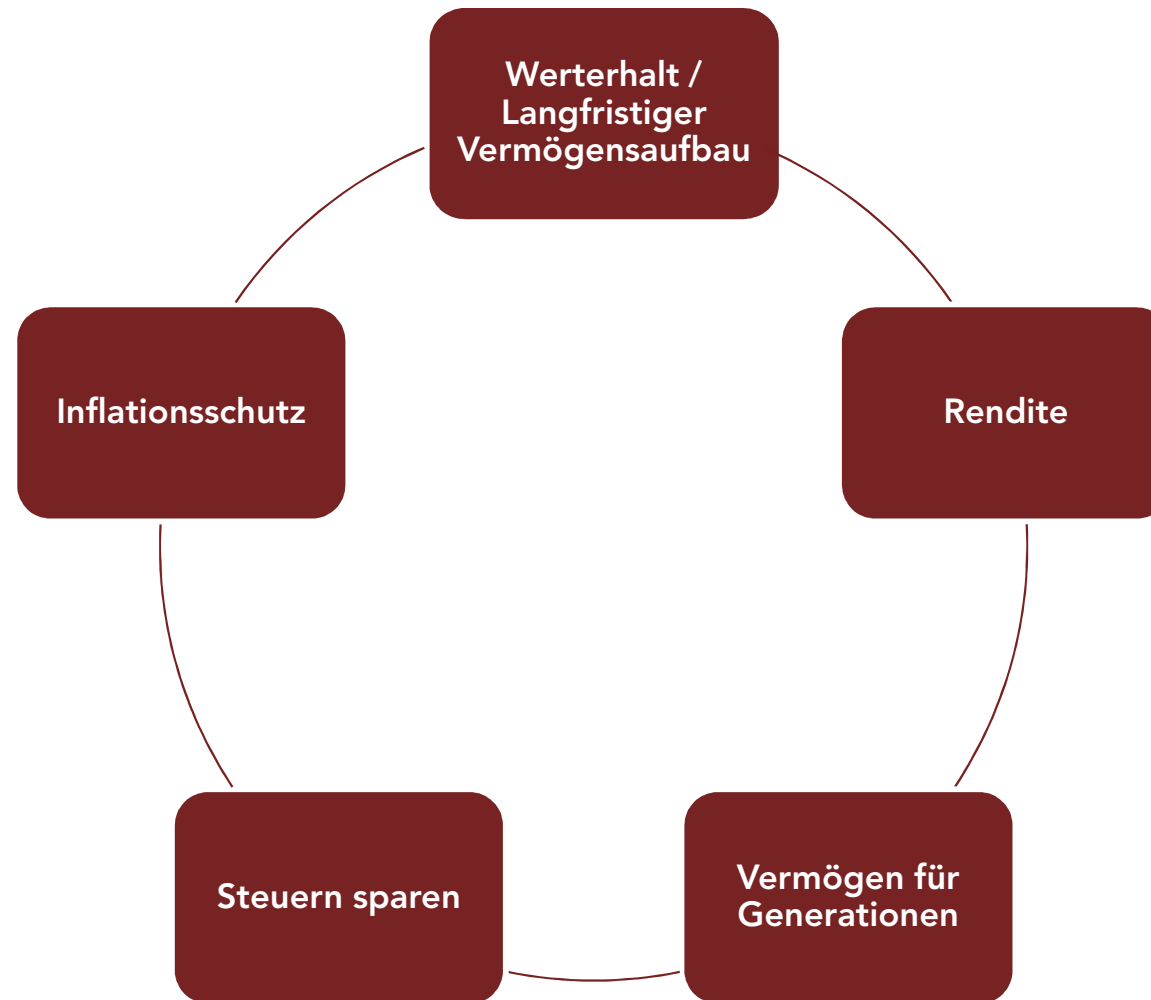
Wir möchten EUR 100 Mio. in Immobilien investieren. Wie sollen wir das tun ?



Die Frage ist lösbar, jedoch nicht völlig unkomplex. Jedoch eine Frage muss ich vorab stellen :

Was wollen Sie mit der Investition erreichen ?

Anlageziele



Anlageziel: Langfristiger Vermögensaufbau

Verkauf von Objekten nachrangig und selten

- Gewerbesteuerfreiheit kann für ein Gesamtportfolio angestrebt werden
- GbR
- GmbH & Co. KG
- GmbH

Verkauf einzelner Objekte gelegentlich möglich

- Möglichkeit der Steuervermeidung durch § 6b Rücklage erforderlich; gesellschaftsübergreifende Übertragung erfordert Personengesellschaft

Verkauf bestimmter Objekte wahrscheinlich/geplant

- Einzelne Objektgesellschaften
- Konzernstruktur

Verkauf generell nach Mindesthaltungsdauer geplant

- Ausnutzen von steuerfreien Spekulationsgewinnen
- Vermögensart => Privatvermögen

Vermögensübertragung auf Kinder wahrscheinlich (zur Aufteilung vorgesehen)

- Erbschaftsteuerliche Begünstigung wichtig
- Betriebsvermögen
- Grunderwerbsteuer
- Personengesellschaft

Vermögensübertragung auf Kinder geplant (als geschlossene Vermögensverwaltung)

- Erbschaftsteuerliche Begünstigung wichtig
- Betriebsvermögen
- Grunderwerbsteuer irrelevant => auch Kapitalgesellschaft geeignet
- Personengesellschaft

Rendite

Rendite

- Auf das jeweils eingesetzte Eigenkapital oder das gesamt anzulegende Vermögen
- Renditeberechnung mit Wertsteigerung und typisierter Verkaufsbetrachtung
- Laufende Rendite vor Steuern
- Laufende Rendite nach Steuern
 - Im Verlustfall
 - Im Gewinnfall mit Vollausschüttung
 - Im Gewinnfall mit langandauernder Thesaurierung

Finanzierung

- Auswirkung auf Ergebnisgestaltung
- 80% Fremdfinanzierung kann steuerlichen Gewinn in Verlust verwandeln
- Wechsel der optimalen Rechtsform

Ergebnismatrix

	Privatvermögen	GmbH & CO.KG	GmbH	Konzern	Objektmischung
Positive Bruttorendite (thesaurierend)			X		
Positive Bruttorendite (ausschüttend)	X	X			
Negative Bruttorendite	X	X			
Erbschaftsteuer		X	X		X
Spätere Aufeilung	X	X			
Gewerbesteuerpflicht				X	
Wertschöpfung Verkauf 10 Jahre	X				
Gewerbeobjekt mit Betriebsvorrichtung	X				
Fremdfinanzierung von TG Konzern/Bürgschaft		X			

- **Wechselwirkungen zwischen steuerlichen und nichtsteuerlichen Parametern**
- **Zielkonflikte**

Konzern/Gruppe

- Lokalisierung der Verwaltung
- Rechtsform der Obergesellschaft (Holding)
- Rechtsform der Untergesellschaften
- Ergebnisverrechnung/Verlustnutzung/Ausschüttungspolitik
- Sitz der Gesellschaften

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Jochen Delfs
Diplom-Kaufmann
Wirtschaftsprüfer Steuerberater
Partner

J.Delfs@mds-moehrle.de

Jens Scharfenberg
Rechtsanwalt
Wirtschaftsprüfer Steuerberater
Partner

J.Scharfenberg@mds-moehrle.de

MDS MÖHRLE & PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER · STEUERBERATER · RECHTSANWÄLTE
TEL: 040 / 85 30 10
www.mds-moehrle.de