

---

# BestMasters

Mit „BestMasters“ zeichnet Springer die besten Masterarbeiten aus, die an renommierten Hochschulen in Deutschland, Österreich und der Schweiz entstanden sind. Die mit Höchstnote ausgezeichneten Arbeiten wurden durch Gutachter zur Veröffentlichung empfohlen und behandeln aktuelle Themen aus unterschiedlichen Fachgebieten der Naturwissenschaften, Psychologie, Technik und Wirtschaftswissenschaften. Die Reihe wendet sich an Praktiker und Wissenschaftler gleichermaßen und soll insbesondere auch Nachwuchswissenschaftlern Orientierung geben.

---

Horst Haasmann

# Immobilienverwaltende Kapitalgesellschaften

Steuerliche Vor- und Nachteile  
im Vergleich zur Direktinvestition

Horst Haasmann  
Aschaffenburg, Deutschland

BestMasters

ISBN 978-3-658-09301-3

ISBN 978-3-658-09302-0 (eBook)

DOI 10.1007/978-3-658-09302-0

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Gabler

© Springer Fachmedien Wiesbaden 2015

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen.

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Fachmedien Wiesbaden ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media ([www.springer.com](http://www.springer.com))

## Vorwort

Investitionen in Immobilien sind regelmäßig mit einem hohen Kapitaleinsatz verbunden. Wie bei jeder anderen Investitionsform streben Investoren auch hier nach einer möglichst hohen Rendite nach Steuern. Doch gerade bei Immobilienengagements ist die Minimierung der Steuerbelastung ein besonders vielschichtiges und zudem komplexes Problem. Verschiedene Durchführungswege stehen den potentiellen Investoren zur Verfügung, zu nennen sind insbesondere der Direkterwerb von Immobilien oder der Immobilienerwerb durch eine (neugegründete) Kapitalgesellschaft. Neben den Ertragsteuern nimmt insbesondere die Grunderwerbsteuer eine zunehmend bedeutsame Rolle ein und stellt die Zunft der Steuerberater vor Herausforderungen.

Welcher Steuerberater wäre angesichts der steten Fülle an Rechtsprechung und steuerlichen Verwaltungsanweisungen nicht für praxistaugliche Gestaltungshinweise und Handlungsempfehlungen dankbar, die ihn bei einer konkreten Fragestellung unterstützen.

Die vorliegende Masterarbeit hat den Anspruch, ein umfassendes Nachschlagewerk für den Beratungsalltag von Steuerberatern zu sein. Zumindest für all jene Situationen, bei denen Steuerberater Empfehlungen an ihre Mandanten zu Gunsten einer „Immobilien-Direktinvestition“ oder – alternativ – zu Gunsten der „Zwischenschaltung einer Kapitalgesellschaft“ aussprechen sollen.

Die vorliegende Masterthesis richtet sich nicht nur an Angehörige der steuerberatenden Berufe, sondern auch an Studenten mit Studienschwerpunkten im Bereich der betriebswirtschaftlichen Steuerlehre und Immobilienökonomie.

Mein besonderer Dank gilt meiner Frau, die mir durch ihre großartige Unterstützung den zeitlichen Freiraum zur (nebenberuflichen) Absolvierung des Masterstudiums überhaupt erst ermöglichte. Durch ihre berufliche Tätigkeit als Steuerberaterin war sie mir zugleich ein wertvoller Ratgeber und Diskussionspartner.

Danken möchte ich auch Frau Prof. Butz-Seidl, die die Betreuung dieser Masterarbeit trotz hoher Arbeitsbelastung bereitwillig übernahm und mich hierbei allzeit zu möglichst großer Praxisnähe ermunterte.

Aschaffenburg, den 10.02.2014

Dipl.-Kfm. *Horst Haasmann*  
Steuerberater

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abbildungsverzeichnis .....	IX
Tabellenverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
1 Immobilienhype in Deutschland – Wahl eines sinnvollen Investitionsweges .....	1
1.1 Wichtige Entwicklungen für Immobilieninvestoren .....	2
1.2 Zielsetzung und Gang der Untersuchung .....	4
2 Ertragsteuerlicher Vergleich zwischen Direktinvestition und Immobilien-Kapitalgesellschaft .....	7
2.1 Erweiterte Kürzung für Immobilienunternehmen .....	7
2.1.1 Wahlrecht zwischen pauschaler und erweiterter Kürzung .....	7
2.1.2 Voraussetzungen der erweiterten Kürzung im Überblick .....	9
2.1.2.1 Ausschließlichkeit .....	9
2.1.2.2 Eigener Grundbesitz .....	13
2.1.2.3 Verwaltung und Nutzung .....	14
2.1.3 Umfang der erweiterten Kürzung und Problembereiche .....	17
2.1.3.1 Praxisrelevante Problembereiche .....	17
2.1.3.1.1 Immobilienveräußerungsgewinne .....	17
2.1.3.1.2 Vermietete Betriebsvorrichtungen .....	18
2.1.3.1.3 Facility-Management Leistungen .....	21
2.1.3.2 Überblick zum Umfang der erweiterten Kürzung .....	22
2.2 Steuerbelastungsvergleich .....	23
2.2.1 Steuerbelastung bei Finanzierung durch Gesellschafter .....	24
2.2.1.1 Eigenfinanzierung .....	25
2.2.1.2 Gesellschafterdarlehen .....	26
2.2.2 Steuerbelastung bei Finanzierung durch Kreditinstitute .....	29
2.2.2.1 Bankdarlehen .....	29
2.2.2.2 Bankfinanzierte Gesellschafterdarlehen .....	31
2.2.2.3 Bankfinanziertes Eigenkapital .....	34
2.3 Unterschiede bei der Steuerbemessungsgrundlage von Direktinvestition und Immobilien-Kapitalgesellschaft .....	35
2.3.1 Temporäre Unterschiede .....	37
2.3.1.1 Planmäßige Gebäudeabschreibung .....	37
2.3.1.2 Außerplanmäßige Gebäudeabschreibung .....	39
2.3.1.3 Disagio .....	41
2.3.2 Permanente Unterschiede bei Veräußerungsvorgängen .....	42
2.3.2.1 Private Veräußerungsvorgänge .....	42
2.3.2.2 Betriebliche Veräußerungsvorgänge .....	43
2.4 Möglichkeiten zur Nutzung von Verlusten .....	49
2.4.1 Nutzung von Verlusten bei privater Direktinvestition .....	49
2.4.1.1 Behandlung laufender Verluste .....	50
2.4.1.2 Behandlung von Veräußerungsverlusten .....	51
2.4.2 Verlustnutzungsstrategien bei Kapitalgesellschaften .....	53

2.4.2.1 Verzicht auf Vergütungen.....	53
2.4.2.2 Sale-and-Lease-Back .....	56
2.4.2.3 Organschaft .....	57
2.4.2.4 Stille Beteiligung .....	61
3 Nachträglicher Wechsel des Durchführungsweges – Problemfelder und Gestaltungsansätze .....	67
3.1 Ertragsteuerliche Problemfelder bei der Übertragung von Immobilien auf Kapitalgesellschaften .....	67
3.1.1 Realisierung von stillen Reserven beim Übertragenden .....	67
3.1.2 Ertragsteuerliche Besonderheiten beim Empfänger .....	69
3.1.3 Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen beim Übertragenden .....	74
3.1.4 Gewerblicher Grundstückshandel beim Übertragenden .....	77
3.2 Grunderwerbsteuerliche Gestaltungsansätze bei der Übertragung von Immobilien auf Kapitalgesellschaften .....	79
3.2.1 Klassische Gestaltungsüberlegungen .....	79
3.2.2 Aktuelle Gestaltungsüberlegungen .....	83
3.2.2.1 Grunderwerbsteuer bei disquotalen Gesellschaftereinlagen .....	83
3.2.2.2 Grunderwerbsteuer bei Einbringungsvorgängen .....	87
4 Zusammenfassung der Ergebnisse .....	89
Literatur- und Quellenverzeichnis.....	93

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Trendumkehr bei Vermietungseinkünften.....	2
Abbildung 2: Zinsentwicklung bei privaten Wohnungsbaukrediten.....	3
Abbildung 3: Wahlrecht zwischen pauschaler und erweiterter Kürzung.....	8
Abbildung 4: Einkünfte und Tätigkeitsbereiche von Grundstücksunternehmen.....	11
Abbildung 5: Kriterium der zeitlichen Ausschließlichkeit.....	12
Abbildung 6: Kapitalistische Betriebsaufspaltung.....	16
Abbildung 7: Vermietung von Betriebsvorrichtungen als Problemfeld.....	20
Abbildung 8: Wahlrechte mit Einfluss auf die Steuerbelastung.....	24
Abbildung 9: Steuerbelastungsvergleich bei Eigenfinanzierung.....	25
Abbildung 10: Steuerbelastung in Abhängigkeit vom Grenzsteuersatz.....	26
Abbildung 11: Steuerbelastungsvergleich bei Gesellschafterdarlehen.....	27
Abbildung 12: Steuerbelastungsvergleich bei Bankdarlehen.....	30
Abbildung 13: Steuerbelastungsvergleich bei bankfinanzierten Gesellschafterdarlehen.....	32
Abbildung 14: Steuerbelastungsvergleich bei bankfinanziertem Eigenkapital.....	35
Abbildung 15: Unterschiede bei der planmäßigen Gebäude-Afa.....	38
Abbildung 16: Unterschiede bei der außerplanmäßigen Gebäude-Afa.....	39
Abbildung 17: Unterscheidung AfaA und Teilwertabschreibung.....	40
Abbildung 18: Unterschiede bei der Disagio-Behandlung.....	41
Abbildung 19: Kompensation höherer Afa-Satz durch Kürzung der AHK.....	46
Abbildung 20: Problembereiche beim Einsatz von § 6b-Rücklagen.....	47
Abbildung 21: Verlustverrechnung von privaten Veräußerungsverlusten ab VZ 2014.....	52
Abbildung 22: Klassische Verlustnutzungsstrategien bei KapG.....	53
Abbildung 23: Konzernvermietung bei Organschaft.....	59
Abbildung 24: Stille Beteiligung an Kapitalgesellschaften.....	62
Abbildung 25: Ertragsteuerliche Folgen bei der Immobilienübertragung auf KapG.....	68
Abbildung 26: Bilanzierungsprobleme bei der Immobilienübertragung.....	71
Abbildung 27: Zählobjekte beim gewerblichen Grundstückshandel.....	77
Abbildung 28: Gestaltungsmissbrauch bei der Immobilienveräußerung durch KapG.....	79
Abbildung 29: Bemessungsgrundlagen bei der Grunderwerbsteuer.....	80



**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Umfang der erweiterten Kürzung .....	23
Tabelle 2: Steuervorteil durch Zwischenschaltung einer Kapitalgesellschaft .....	33
Tabelle 3: Übertragungsmöglichkeiten bei § 6b-Rücklagen .....	44
Tabelle 4: Vergleich Geschäftsführergehalt und inkongruente Ausschüttung .....	55
Tabelle 5: Gewerbesteuerbelastung ohne Organschaft .....	59
Tabelle 6: Gewerbesteuerbelastung mit Organschaft .....	60
Tabelle 7: Vergleich typisch und atypisch stille Beteiligung .....	63
Tabelle 8: Afa-Bemessungsgrundlage nach der Einlage von Immobilien .....	72

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Afa	Absetzung für Abnutzung
AfaA	Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft
AHK	Anschaffungs-/Herstellungskosten
AktG	Aktiengesetz
AO	Abgabenordnung
Az.	Aktenzeichen
BB	Betriebs-Berater (Zeitschrift)
BeckRS	Beck-Rechtsprechung (Rechtsprechung in Beck SteuerDirekt und Beck Steuerrecht Plus)
BeckVerw	Beck-Verwaltungsanweisungen (Verwaltungsanweisungen in Beck SteuerDirekt und Beck Steuerrecht Plus)
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BFH/NV	Sammlung amtlich nicht veröffentlichter Entscheidungen des Bundesfinanzhofs
BGBI.	Bundesgesetzblatt (I = Teil I, II = Teil II)
BGH	Bundesgerichtshof
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMG	Bemessungsgrundlage
Bsp.	Beispiel
bspw.	beispielsweise
BStBl.	Bundessteuerblatt (I = Teil I, II = Teil II, III = Teil III)
BT	Bundestag
BV	Betriebsvermögen
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BW	Buchwert
bzw.	beziehungsweise
CDU	Christlich Demokratische Union Deutschlands
CSU	Christlich-Soziale Union in Bayern e.V.
DB	Der Betrieb (Zeitschrift)
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zeitschrift)
EAV	Ergebnisabführungsvertrag
EFG	Sammlung der Entscheidungen der Finanzgerichte
EFH	Einfamilienhaus
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
Est	Einkommensteuer
EstB	Der Ertrag-Steuer-Berater (Zeitschrift)
EstDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EstG	Einkommensteuergesetz
EstH	Einkommensteuer-Hinweise
EstR	Einkommensteuer-Richtlinie
ETW	Eigentumswohnung

EU	Einzelunternehmen
f.	folgend
ff.	fortfolgend
FG	Finanzgericht
FR	Finanzrundschau (Zeitschrift)
GewSt	Gewerbsteuer
GewStDV	Gewerbsteuer-Durchführungsverordnung
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GewStH	Gewerbsteuer-Hinweise
GewStR	Gewerbsteuer-Richtlinie
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GmbHR	GmbH-Rundschau (Zeitschrift)
GrESt	Gründerwerbsteuer
GrEStG	Gründerwerbsteuergesetz
GStB	Gestaltende Steuerberatung (Zeitschrift)
GuV	Gewinn- und Verlustverrechnung
H	Hinweis
HB	Handelsbilanz
HGB	Handelsgesetzbuch
Hrsg.	Herausgeber
Hs	Halbsatz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoStR	Zeitschrift zum Immobilien-Steuerrecht
insb.	insbesondere
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
KapG	Kapitalgesellschaft
KiSt	Kirchensteuer
KSt	Körperschaftsteuer
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KStR	Körperschaftsteuer-Richtlinie
LfSt	Landesamt für Steuern
m.E.	meines Erachtens
MU	Mutterunternehmen
n/a	nicht anwendbar
Nr.	Nummer
NWB	Neue Wirtschafts-Briefe Steuer- und Wirtschaftsrecht (Zeitschrift)
OFD	Oberfinanzdirektion
OLG	Oberlandesgericht

p.a.	per anno
PersG	Personengesellschaft
PV	Privatvermögen
R	Richtlinie
REIT	Real-Estate-Investment-Trust
Rz.	Randziffer
S.	Seite
sog.	sogenannte
Solz	Solidaritätszuschlag
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
StB	Steuerbilanz
Stbg	Die Steuerberatung (Zeitschrift)
SteuK	Steuerrecht kurzgefaßt (Zeitschrift)
stpfl.	steuerpflichtig
StuB	NWB Unternehmensteuern und Bilanzen (Zeitschrift)
TEV	Teileinkünfteverfahren
TU	Tochterunternehmen
Tz.	Textziffer
UmwStG	Umwandlungssteuergesetz
UStG	Umsatzsteuergesetz
u.v.m.	und vieles mehr
UVR	Umsatzsteuer- und Verkehrsteuer-Recht (Zeitschrift)
v.	vom
vgl.	vergleiche
vs.	versus
VuV	Vermietung und Verpachtung
VZ	Veranlagungszeitraum
z.B.	zum Beispiel
ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge
ZFH	Zweifamilienhäuser
zzgl.	Zuzüglich