## Ihre Gewerbeimmobilie:

# Steuerliche Fallstricke und Besonderheiten



Die Anschaffung oder Herstellung von Gewerbeflächen und Immobilien hat eine große Bedeutung im steuerlichen Beratungsgeschäft. Es gilt eine Vielzahl von Besonderheiten und vor allem Fallstricke zu beachten. Das Unternehmermagazin Mittelrheinland gibt gemeinsam mit Steuerberater Marco Daum (Dr. Steudter & Partner) wertvolle Tipps für Unternehmer und Investoren.

**Anschaffung und Herstellung**

Die Immobilien-GmbH erfreut sich großer Beliebtheit bei generationenübergreifendem Anlagehorizont und entsprechend großem Immobilienvermögen. Im Rahmen von eigengenutzten Gewerbeimmobilien und auf wenige Objekte beschränktem Immobilienbestand, kann die Zuordnung zum Einzelunternehmen oder der Privatperson von Vorteil sein.

Werden Immobilien im Betriebsvermögen gehalten, dann unterliegt eine spätere Veräußerung der Einkommensteuer- oder Körperschaftsteuerpflicht. Werden Gewerbeimmobilien dagegen im Privatvermögen gehalten, dann ist eine Veräußerung nach zehn Jahren in der Regel nicht mehr einkommensteuerpflichtig. Bei Gestaltungen zum Immobilienvermögen ist dies sicherlich ein erhebliches Entscheidungskriterium. Erhaltungsaufwendungen können sich so während der Haltedauer steuermindernd auswirken, während die Wertsteigerungen nach zehn Jahren steuerfrei erzielt werden. Im Zusammenspiel dieser Doppelelemente, kann somit eine erhebliche Auswirkung auf die Rendite erreicht werden. Aber aufgepasst, wer mehr als drei Objekte innerhalb von fünf bis zehn Jahren veräußert, wird von der Finanzverwaltung als gewerblicher Immobilienhändler mit der vollen Steuerlast „bestraft“. Bei Verkauf von mehreren Objekten drohen die Sanktionen des gewerblichen Grundstückshandels.

Aber der Reihe nach: Die grundlegende Klärung der optimalen Rechtsform ist immer der erste Schritt. Vor dem Kauf einer gebrauchten Immobilie sind anschließend einige wichtige Punkte für die Gestaltung des notariellen Kaufvertrags zu beachten. Zunächst ist die Kaufpreisaufteilung zu beachten, denn Sie kaufen den Grund und Boden mit den aufstehenden Gebäuden im Paket. Nun stellt sich die Frage der Wertfindung. Wieviel Euro entfallen auf den Grund und Boden? Mit welchem Preis können die Gebäude bewertet werden? Sind im Kaufpreis bewegliche Wirtschaftsgüter enthalten? Liegen vielleicht Betriebsvorrichtungen vor? Dies hat Bedeutung für die Abschreibungsquoten, die Sie erzielen können. Da der Grund und Boden bekanntlich nicht abgeschrieben werden kann, wird das Finanzamt hier einen besonders hohen Wert ansetzen wollen. Als Immobilienbesitzer möchten Sie aber eine möglichst hohe Abschreibung erzielen.

Nach der aktuellen Rechtsprechung sind die Finanzämter an die im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreisaufteilung gebunden, wenn dies nicht zu offensichtlich missbräuchlichen Verschiebungen führt. Bei gebrauchten Immobilien bietet sich alternativ ein Gutachten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung an, weil dadurch zum Teil erheblich kürzere Restnutzungsdauern der einzelnen Gebäudeteile nachgewiesen werden können. Dadurch erhöht sich die jährliche Abschreibung, wodurch die Steuerlast zeitnah reduziert werden kann.

**Nachträgliche Anschaffungskosten**

Aufwendungen für Modernisierung und Instandsetzung führen in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung einer bebauten Immobilie zu nachträglichen Anschaffungskosten, wenn die Aufwendungen 15 Prozent der Gebäudeanschaffungskosten inklusive der Anschaffungskosten übersteigen. Die Prüfung der Grenze von 15 Prozent ist nur möglich, wenn der Gebäudeanteil zuverlässig ermittelt wurde. Aber Vorsicht: Die 15-Prozent-Grenze bezieht sich nur auf die (anteiligen) Anschaffungskosten für den konkreten Gebäudeteil, nicht aber auf den Gesamtkaufpreis. Bei gebrauchten Immobilien sollten Sie etwaige Renovierungsarbeiten nach Möglichkeit erst nach Ablauf der ersten drei Jahre vornehmen. Der Gesetzgeber möchte sofort abzugsfähige Ausgaben möglichst ausschließen und versucht auf diese Weise die Steuerersparnis auf die Nutzungsdauer der Immobilien zu strecken.

**Umsatzsteuer/Vorsteuer**

Wenn Sie Ihre Immobilie umsatzsteuerpflichtig vermieten, dann steht Ihnen auch der Vorsteuerabzug zu. Auch im Rahmen der betrieblichen Eigennutzung kann der Vorsteuerabzug aus den Kosten in Zusammenhang mit der Immobilie in Anspruch genommen werden. Grundlegende Voraussetzung ist immer die Umsatzsteuerpflicht der eigenen Ausgangsumsätze.

Bei einem Mieterwechsel ist zu prüfen, ob bisher nicht geltend gemachte Vorsteuer zurückgeholt werden kann. Wenn innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung oder Herstellung eine Änderung von bisher steuerfreier Vermietung in steuerpflichtige Vermietung ansteht, dann ergibt sich die Möglichkeit der Liquiditätsverbesserung. Leider kommt aber auch eine Rückzahlungspflicht innerhalb von zehn Jahren in Betracht, wenn Ihr bisher umsatzsteuerpflichtiger Mieter auszieht und zum Beispiel ein Mediziner die Räume anmietet. Wegen der nun umsatzsteuerfreien Vermietung ist die bisher geltend gemachte Vorsteuer zeitanteilig an das Finanzamt zurückzuzahlen. Dieser Grundsatz ist für jeden Gebäudeteil, jede Büroetage und separate Einheit gesondert zu beachten.

**Laufende Besteuerung**

Im Zuge der günstigen Immobilienkredite mindert sich der abzugsfähige Zinsaufwand erheblich. Daher ist zu beachten, dass die Finanzierungsraten (zum Beispiel die monatlichen ›

Marco Daum, Fachberater für internationales Steuerrecht

**Die grundlegende Klärung der optimalen Rechtsform ist immer der erste Schritt.**



Annuitäten) eben nicht steuerlich abzugsfähig sind. Allein der Zinsanteil ist abzugsfähig. Im Endeffekt verbleibt fast nur die Abschreibung als abzugsfähiger Aufwand, da die laufenden Betriebs- und Unterhaltungskosten von den Mietern getragen werden. Nicht umlagefähige Nebenkosten sind unter anderem Beratungskosten oder Instandhaltungsmaßnahmen. Bitte beachten Sie dies zur Berechnung der monatlichen freien Liquidität, die zum Kapitaldienst (Zins- und Tilgung) bereitsteht. Im Einzelfall muss die individuelle Steuerbelastung berechnet werden und in die Liquiditätsplanung eingerechnet werden. Für Gebäude in Sanierungsgebieten kann eine erhöhte Abschreibung von bis zu neun Prozent pro Jahr zur Anwendung kommen, ebenso für Baudenkmäler. Die neuen Abschreibungsmöglichkeiten für den Mietwohnungsneubau sind für Gewerbeimmobilien nicht anwendbar.

**Sonderproblematik für die Gewerbesteuer der Immobilien-GmbH**

Wenn die GmbH ausschließlich Immobilien vermietet und verwaltet, dann unterliegen die Gewinne nur der Körperschaftsteuer und nicht der Gewerbesteuer. Dadurch entsteht ein erheblicher Steuervorteil, da durch die ausschließliche Vermietungstätigkeit der Steuersatz bei nur 15 Prozent liegt (zuzüglich Soli). Hier liegt das erhebliche Steuersparpotential für diese Gestaltungsform. Aber auch dabei ist Vorsicht geboten. Wenn Sie Betriebsvorrichtungen auch nur in geringstem Umfang mit vermieten, droht die Gewebesteuer-Pflicht, vor allem für die Jahre bis 2020.

Die Mitvermietung einer kleinen Teeküche ist bereits steuerschädlich und führt zur vollumfänglichen Gewerbesteuer-Pflicht für die Immobilien-GmbH. Die Vermietung der Tee-Küchen müsste von einer getrennten Gesellschaft oder Person vermietet werden, um diese Steuerfalle zu vermeiden. Photovoltaikanlagen durften bisher nicht von der Immobilien-GmbH betrieben werden, wenn die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch genommen werden sollte. Hier bot sich bisher zur Steueroptimierung der Betrieb der PV-Anlage durch eine Schwester-Kapitalgesellschaft an. Für das Jahr 2021 wurde per Gesetz eine Unschädlichkeitsgrenze von 5% für die Mietvermietung von Betriebsvorrichtungen eingeführt. Der Strom-Verkauf an die Mieter zur Betankung der E-Fahrzeuge soll ebenfalls ab 2021 unschädlich sein. Ebenso wurde der zukünftige Betrieb einer PV-Anlage durch die Immobilien-GmbH als grundsätzlich unschädlich eingestuft. Die weitere Reaktion der Finanzverwaltung ist abzuwarten.

**Veräußerung**

Werden Gewerbeimmobilien im Privatvermögen gehalten, dann unterliegt eine Veräußerung nach Ablauf von zehn Jahren regelmäßig nicht mehr der Einkommensteuer. Im Betriebsvermögen gehaltene Immobilien sorgen bei Verkauf oft für eine überraschende Steuerbelastung. Durch die Aufdeckung sogenannter stiller Reserven entsteht diese systematisch bedingte Belastung. Die bisherigen Abschreibungen werden „nachversteuert“ und die erzielte Wertsteigerung kommt erstmals zur Versteuerung.

Steuern sparen durch Übertragung stiller Reserven bei der Veräußerung von Grund- und Boden und Gebäuden kann mit § 6b EStG gelingen. Haben Sie bereits im Betriebsvermögen eine neue Immobilie im vergangenen Jahr erworben? Planen Sie vielleicht die Neuinvestition, dann kann durch Übertragung der stillen Reserven auf das neue Investitionsobjekt eine erhebliche Steuerstundung erreicht werden. Die Besteuerung wird aufgeschoben und Sie könnten die eingesparten Steuern zur Tilgung der Anschaffungskosten nutzen.

Wichtig ist, dass diese Regelung nur für im Betriebsvermögen gehaltene Objekte gilt und das veräußerte Grundstück oder Gebäude, muss mindestens sechs Jahre zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebs gehört haben. Zur Nutzung dieser effektiven Steuerstundung fragen Sie am besten einen Steuerberater, da auch hier viele Details zu beachten sind.

~



DR. STEUDTER GRUPPE

Beratungsqualität auf höchstem Niveau!

STEUERBERATUNG

Neben unserem Stammhaus in Ransbach-Baumbach sind wir mit unserer Schwesterkanzlei Dr. Steudter Weber & Partner auch in Montabaur jederzeit gerne für Sie da.

- Umfassende Beratung in unternehmerischen und steuerlichen Fragen
- Innovative Konzepte
- Praxistaugliche Lösungen

mgi worldwide
Global network of accounting firms

Durch unsere langjährige Mitgliedschaft in der renommierten Midsnell Group International (MGI) können wir unseren international tätigen Mandanten sogar Dienstleistungen in über 85 Ländern der Welt anbieten.

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

- Gesetzliche sowie freiwillige Prüfungen von Einzel- oder Konzernabschlüssen
- Strategische Konzepte für Ihre Unternehmensentwicklung




DR. STEUDTER & PARTNER
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbB
Hochstraße 39
56235 Ransbach-Baumbach
Telefon: 0 26 23/98 73-0
info@steudter-partner.de
www.steudter-partner.de

DR. STEUDTER WEBER & PARTNER
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbB
Gerberhof 3
56410 Montabaur
Telefon: 0 26 02/83 886-0
info@steudter-weber.de
www.steudter-weber.de

Dr. Steudter Treuhand GmbH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
Hochstraße 39
56235 Ransbach-Baumbach
Telefon: 0 26 23/98 73-0
info@steudter-treuhand.de
www.steudter-treuhand.de