

Spielräume rechtzeitig nutzen

Betriebsvermögen ist erbschaftsteuerlich noch privilegiert. Geschickte Immobilienbesitzer schichten jetzt um.

→ **Familiengesellschaft.** Für Besitzer von Immobilien- und Kapitalvermögen kann es lohnen, die Werte in eine GmbH oder GmbH & Co. KG einzubringen, deren Zweck die Verwaltung des Vermögens ist. Beide Modelle sparen Erbschaft-, Schenkung- und Ertragsteuer und kommen wegen der Kosten für GmbH-Gründung und Verwaltung ab etwa zwei Millionen Euro in Betracht. Hintergrund: Beim Übergang auf eine Gesellschaft wird aus Privat-Betriebsvermögen, das steuerlich begünstigt ist. Wird es an die nächste Generation weitergereicht, erhält der Erbe oder Beschenkte statt Immobilien oder Wertpapieren steuerungünstige Gesellschaftsanteile.

→ **Freibeträge.** Neben dem persönlichen gibt es bei Betriebsvermögen einen Extrafreibetrag von 256.000 Euro, auch werden nur 60 Prozent des wahren Wertes besteuert. Stets gilt Steuerklasse I, auch für Lebenspartner, die sonst unter die deutlich ungünstigere Klasse III fallen.

→ **Ertragsteuern.** „Die vermögensverwaltende GmbH hat auch ertragsteuerliche Vorteile“, erklärt der Münchner Steuerberater Siegmund Brosch von der Kanzlei Meindl und Brosch. Für nicht ausgeschüttete Gewinne der Gesellschaft fallen ohnehin nur 25 Prozent Körperschaftsteuer an. Soll ausgeschüttet werden, besteht Gestaltungsspielraum: „Wenn möglich, sollte die Ausschüttung in einem Jahr erfolgen, in dem der Beschenkte in einer steuergünstigen Situation lebt, etwa Verluste oder relativ geringe Einkünfte hat“, rät Brosch. Mit einer GmbH & Co. KG funktioniert dieses Verschieben nicht, da Gewinne immer unmittelbar einem Gesellschafter zugerechnet werden, also nicht geparkt werden können. Brosch: „Wird betriebliches Immobilienvermögen, das mit Schulden belastet ist, verschenkt, fällt häufig sogar überhaupt keine Steuer an.“ Grund: Bei Betriebsvermögen können Schulden in voller Höhe abgezogen werden, bei Privatvermögen nur zum Teil.

→ **Grunderwerb.** Auch die GmbH & Co. KG bietet Vorteile. Steueranwalt Alexander Busse aus der Ham-

burger Kanzlei Hammerstein und Partner: „Es fällt keine Grunderwerbsteuer an, wenn Immobilien in die Gesellschaft eingebracht werden, an der allein der frühere Eigentümer oder seine Familie beteiligt ist. Bei einer GmbH ist dieser Vorgang stets Grunderwerbsteuerpflichtig.“ Werden Gesellschaftsanteile an Familienmitglieder übertragen, entfällt die Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 Prozent) bei der GmbH & Co. KG ebenfalls. Immobilienenerträge vermögensverwaltender Gesellschaften, etwa Mieten, sind gewerbesteuerfrei.

→ **Voraussetzung.** Beide Konstruktionen funktionieren nur, wenn die Gesellschaft Sitz und Geschäftsleitung im Inland hat und mindestens fünf Jahre bestehen bleibt. Bei der GmbH muss der Erblasser oder Schenker zusätzlich mindestens 25 Prozent des Stammkapitals halten.

→ **Einfluss.** Mit einer Gesellschaft kann der Schenker Vermögen aus der Hand geben und trotzdem das Sagen behalten: Unabhängig von den Anteilen am Gesellschaftsvermögen kann er sich immer die Stimmrechtsmehrheit vorbehalten und so den Einfluss sichern.

→ **Beratung.** Welche Gesellschaftsform günstig ist, hängt vom Einzelfall ab. Wer eine solche Konstruktion erwägt, sollte unbedingt den Rat eines Steuerberaters einholen.

→ **Spekulationssteuer.** Wer vermietete Immobilien schon mehr als zehn Jahre hält, kann mit einer GmbH & Co. KG auch die geplante Spekulationssteuer auf Immobilienverkäufe aushebeln. Laut Eichel werden in solchen Fällen 1,5 Prozent des Verkaufspreises fällig. Werden die Grundstücke jedoch bis zum 21.2.2003 in eine Gesellschaft eingebracht, wird zwar der Wertzuwachs realisiert, wegen des Ablaufs der Spekulationsfrist fällt aber keine Steuer an. Verkauft die Gesellschaft die Immobilie später, müssen Erben oder Beschenkte den Gewinn zwar – wie bei Betriebsvermögen immer – zum persönlichen Satz versteuern. Allerdings nur die Differenz zwischen heutigem Verkehrswert und Erlös, was je nach Wertentwicklung günstiger sein kann als die 1,5-Prozent-Regelung.



Mietwohnungen: Immobilienbesitzern droht bei Erb- und Schenkungsteuer eine Mehrbelastung

Geschickte Planung spart Steuern

Fall 1: Die Mutter schenkt ihrer Tochter ein Mietshaus zum Verkehrswert von 10 Millionen Euro (Steuerwert 5 Millionen).

Steuerwert des Mietshauses	5 000 000
./. persönlicher Freibetrag	205 000
steuerpflichtiger Erwerb	4 795 000
Steuer (Klasse I) 19 Prozent	911 050

Fall 2: Bringt die Mutter das Haus zunächst in eine Gesellschaft ein, spart die Tochter 409.184 Euro.

Steuerwert der Anteile	5 000 000
./. Freibetrag für Betriebsvermögen	256 000
./. Bewertungsabschlag	1 897 600
./. persönlicher Freibetrag	205 000
steuerpflichtiger Erwerb	2 641 400
Steuer (Klasse I) 19 Prozent	501 866

Fall 3: Die Mutter schenkt ein Wertpapierdepot von 10 Millionen Euro: Schenkungsteuer über 2 Millionen.

Steuerwert der Anteile	10 000 000
./. persönlicher Freibetrag	205 000
steuerpflichtiger Erwerb	9 795 000
Steuer (Klasse I) 23 Prozent	2 252 850

Fall 4: Die Mutter legt die Papiere zunächst in eine GmbH ein. Bei der Übertragung der Anteile spart die Tochter fast eine Million Euro Steuer.

Steuerwert der GmbH-Anteile	10 000 000
./. Freibetrag für Betriebsvermögen	256 000
./. Bewertungsabschlag	3 897 600
./. persönlicher Freibetrag	205 000
steuerpflichtiger Erwerb	5 641 400
Steuer (Klasse I) 23 Prozent	1 297 522

alle Angaben in Euro