

## STEUEROPTIMIERUNG FÜR VERMIETETE IMMOBILIEN

01  
2024

## STEUEROPTIMIERUNG FÜR PRIVATE IMMOBILIEN

## MYTHOS IMMOBILIEN- GMBH



## STEUEROPTIMIERUNG FÜR VERMIETETE IMMOBILIEN

Neben der eigenen Praxis stellen Immobilien regelmäßig den größten Vermögenswert unserer ärztlichen und zahnärztlichen Mandate dar. Nach Jahren des Vermögensaufbaus sollte man prüfen, ob eine steuerliche Optimierung im Bereich der Immobilien möglich ist. Neben der steuerlichen Optimierung stellt sich ab einem gewissen Zeitpunkt auch die Frage nach der Vermögensübertragung, entweder auf den Ehegatten oder auf die Nachfahren. Immobilien zu verschenken oder zu vererben ist in vielen Fällen nicht die steuerlich optimale Lösung.

### Das Problem

Vermietete Immobilien werden in der Regel über 50 Jahre abgeschrieben. Die Kosten aus der Anschaffung des Gebäudes (ohne Grundstück) werden jedes Jahr mit 1/50 steuermindernd berücksichtigt. Ist die Immobilie bereits länger im Besitz, ist ein Großteil des Abschreibungsvolumens bereits aufgebraucht. Sollte die Immobilie nun unentgeltlich übertragen (verschenkt oder vererbt) werden, tritt der Nachfolger in die „Fußstapfen“ des Übertragenden, er übernimmt das verbleibende Abschreibungsvolumen und kann die Immobilie in gleicher Höhe weiter abschreiben.

Die Mieten steigen regelmäßig, der Abschreibungsbetrag bleibt jedoch gleich. Im Ergebnis wird der Überschuss aus der Immobilie und damit die darauf zu zahlende Steuerlast immer größer. Fällt die Abschreibung weg oder läuft die Finanzierung einer Immobilie aus, ist der Gewinnsprung aufgrund des Wegfalls der Abschreibung oder der Zinsen noch einmal deutlich größer.

### Die Lösung

Statt die Immobilie unentgeltlich zu übertragen, besteht die Möglichkeit, diese an den Ehegatten oder andere Familienmitglieder für einen fremdüblichen Preis zu verkaufen. Der aktuelle Wert der Immobilie ist in der Regel deutlich höher als der damalige Anschaffungspreis. Der Erwerber hat nun eigene, neue Anschaffungskosten, an denen sich die Abschreibung bemisst. Dadurch wird neues Abschreibungsvolumen geschaffen, das ebenfalls über die nächsten 50 Jahre abgeschrieben wird. Durch die höhere und längere Abschreibung können langfristig Steuern gespart werden.

Sollte der Kaufpreis der Immobilie nicht vollständig aus Eigenkapital gezahlt werden können, bietet sich alternativ die Finanzierung über eine Bank an. Die Zinsen aus dem Darlehen sind ebenfalls steuermindernd absetzbar.

Die Übertragung der Immobilie, ob unentgeltlich oder entgeltlich, ist bei Familienangehörigen in gerader Linie (Eltern und Kinder) sowie an Ehegatten von der Grunderwerbsteuer befreit.

### Option: Kaufpreis durch privates Darlehen finanzieren

Nicht jeder ist gewillt, für die Übertragung der Immobilie ein Darlehen bei der Bank aufzunehmen. Schließlich steht im Fokus die Nachfolgeregelung oder die Vermögensübertragung auf den Ehegatten.

Der Kaufpreis kann alternativ durch die Vergabe eines privaten Darlehens zwischen Abgeber und Übernehmer finanziert werden.

Auch Zinsen, die an den Ehepartner oder die Eltern gezahlt werden, können beim Erwerber als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

### Gestaltungshinweis

Sollte wirtschaftlich eine unentgeltliche Übertragung gewünscht sein, kann auf die Rückführung des Darlehens auch verzichtet werden. Der Verzicht auf das Darlehen darf jedoch nicht in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Übertragung der Immobilie erfolgen. Anderenfalls besteht ein hohes Risiko, dass die Finanzverwaltung die Veräußerung der Immobilie mit anschließendem Darlehensverzicht als Gestaltungsmissbrauch aufgreifen wird.

Der Verzicht auf das Darlehen unterliegt, wie das Verschenken oder Vererben der Immobilie, der Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer. Der große Unterschied ist jedoch, dass das geschaffene Abschreibungsvolumen bestehen bleibt. Dadurch mindert sich die zu zahlende Steuer bei nahezu gleichbleibendem Cashflow.

### Zu beachten

Unbedingt zu beachten ist, dass zwischen dem Erwerb und dem Verkauf durch den Veräußerer mindestens 10 Jahre vergangen sind (Spekulationsfrist) oder die Spekulationsfrist wegen vorheriger Eigennutzung nicht greift. Nur dann ist der Gewinn aus dem Verkauf steuerfrei. Die 10 Jahre berechnen sich nach dem Stichtag des Notarvertrags, nicht nach der Eintragung im Grundbuch.

Sollte der Erwerber der Immobilie planen, diese wieder zu verkaufen, ist zu beachten, dass mit dem Kauf eine neue Spekulationsfrist von ebenfalls 10 Jahren beginnt. Wird die Immobilie innerhalb dieses Zeitraums weiterveräußert, ist der Gewinn steuerpflichtig.

Im Rahmen des Verkaufs fallen für die Eintragung im Grundbuch immer Notarkosten an. Dies wäre allerdings auch bei einer Schenkung der Fall.

Außerdem müssen immer, egal ob bei einer Schenkung der Immobilie oder bei einem Verkauf unter späterem Verzicht auf das Darlehen, die schenkungssteuerlichen Folgen geprüft werden, dass diese unter den Freibeträgen für Ehepartner (500.000 €) oder Kindern (400.000 €) liegen.

## STEUEROPTIMIERUNG FÜR PRIVATE IMMOBILIEN

Nun erweitern wir unseren oben dargestellten Fall in der Weise, dass nicht die Vermögensübertragung des vorhandenen Vermietungsobjekts auf den Ehepartner im Vordergrund steht, sondern zusätzlich die Anschaffung einer eigenen selbstgenutzten Immobilie geplant ist. Wenn ein Eigenheim gekauft wird und die Finanzierung über eine Bank abgebildet wird, dann zahlt man für das Immobiliendarlehen Zinsen. Diese Zinsen können steuerlich nicht geltend gemacht werden, da es sich um eine private Nutzung handelt.

### Umqualifizierung des privaten Darlehens

Damit sich das Darlehen für die private Immobilie doch steuermindernd auswirkt, kommt eine Gestaltung in Frage:

Wie im Ausgangsfall besitzt einer der Ehegatten eine vermietete Immobilie und verkauft diese - wie oben beschrieben - an seinen Ehepartner. Durch diesen Schritt wird die im oben dargestellten Beispiel beschriebene Anhebung des Abschreibungsvolumens erreicht. Der Kaufpreis für die Immobilie wird durch ein Bankdarlehen finanziert. Die Zinsen für das Darlehen sind zukünftig steuerlich abzugsfähig, da es sich weiterhin um eine vermietete Immobilie handelt.

Der gezahlte Kaufpreis wird vom Veräußerer genutzt, um davon das neue Eigenheim zu finanzieren. Die Zinsen, die ursprünglich auf das Darlehen für das Eigenheim angefallen wären, entfallen jetzt auf das Vermietungsobjekt und sind als Werbungskosten steuerlich abzugsfähig. Durch die Zusammenveranlagung von Ehegatten wirken sich die geringeren Einkünfte aus der Vermietung bei beiden Ehegatten aus.

### Achtung

Die oben genannte Spekulationsfrist von 10 Jahren muss auch in diesem Fall für das Vermietungsobjekt abgelaufen sein. Auch hier entsteht für den Erwerber eine neue Frist von ebenfalls 10 Jahren. Bei der Übertragung des Vermietungsobjektes entstehen erneut Grundbuch- und Notarkosten, die ebenfalls mit eingerechnet werden müssen.

### Zwischenfazit

In Zeiten gestiegener Zinsen kann die Umqualifizierung eines Darlehens durchaus den Mehraufwand wert sein und steuerliche Vorteile bringen. Man sollte daher sehr genau prüfen, welche steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten im Bereich der Immobilien möglich sind.

Dieses Thema berührt mehrere steuerliche Themenkomplexe: Grunderwerbsteuer, Erbschaftsteuer, Schenkungsteuer und Einkommensteuer. Ziehen Sie daher immer Experten hinzu, bevor Sie etwaige Gestaltungen in Erwägung ziehen. Sollten Sie Fragen zu diesem Thema haben, so stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Mythos Immobilien-GmbH

Wer hat nicht schon einmal davon gehört, dass man mit GmbHs Steuern sparen kann? Schließlich beträgt der Steuersatz einer GmbH regelmäßig lediglich rd. 30 %; vermögensverwaltende GmbHs zahlen häufig sogar nur rd. 16 % Steuern. Doch lassen sich durch Immobilien-GmbHs tatsächlich so viele Steuern sparen? Die Antwort ist wie fast immer: Es kommt darauf an.

### Vorteile einer vermögensverwaltenden GmbH

Der große Unterschied bei der Besteuerung von Kapitalgesellschaften (GmbH) und Privatpersonen ist der Steuersatz.

Während Privatpersonen mit einem Steuersatz von bis zu 45 % besteuert werden, unterliegen Kapitalgesellschaften einem Körperschaftsteuersatz von gleichbleibend 15 % zzgl. Solidaritätszuschlag. Grundsätzlich fallen zudem bei Kapitalgesellschaften noch rund 15 % Gewerbesteuer an. Verwaltet die GmbH jedoch ausschließlich eigenen Grundbesitz, fällt die Gewerbesteuer in voller Höhe weg. Mit einem Steuersatz von 15 % ist die Steuer für GmbHs auf den ersten Blick deutlich geringer.

Doch das ist nur die halbe Wahrheit. Das Geld gehört dann immer noch der GmbH, es kann also nicht vom Gesellschafter der GmbH verwendet werden. Um an das Geld zu kommen, dass sich innerhalb der GmbH ansammelt, ist eine Ausschüttung notwendig. Diese wird dann noch einmal mit 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag besteuert. Nach Ausschüttung ergibt sich somit ein Steuervorteil von rund 6 %.

### Nachteile einer vermögensverwaltenden GmbH

Werden Immobilien im Privatvermögen gehalten, können diese nach Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren steuerfrei verkauft werden. Immobilien, die Betriebsvermögen sind, ob in einer GmbH, Personengesellschaft oder einem Einzelunternehmen, sind immer steuerverstrickt. Also auch nach Ablauf der 10 Jahre unterliegt der Gewinn aus der Veräußerung in voller Höhe der Besteuerung. Doch nicht nur die Veräußerung ist steuerpflichtig. Wird eine Immobilie aus dem Privatvermögen

auf die GmbH übertragen, löst dies zusätzlich Grunderwerbsteuer aus. In NRW sind das somit zusätzlich 6,5 % des Grundbesitzwertes. Anders als bei Vermietungseinkünften muss die GmbH jährlich einen Jahresabschluss inklusive Bilanz aufstellen und den Jahresabschluss beim Bundesanzeiger veröffentlichen. All das verursacht laufende Kosten, die mit einberechnet werden müssen.

### Beispiel

Rechnen wir einmal von Anfang bis Ende. Dabei gehen wir von einem jährlichen Gewinn aus der Vermietung von 100.000 € aus. Jedes Jahr soll der Gewinn voll ausgeschüttet werden. Nach 20 Jahren soll die Immobilie mit einem Gewinn von 1.000.000 € veräußert werden. Auch dieser Gewinn soll ausgeschüttet werden.

### GmbH

Für die GmbH entsteht jährlich eine Körperschaftsteuer (15 % zzgl. Soli) von 15.825 €. Der verbleibende Betrag von 84.175 € wird bei Ausschüttung mit 25 % zzgl. Soli besteuert. Der Steuerbetrag beläuft sich auf 22.202 €, sodass 61.973 € an Liquidität verbleiben.

Die auf die Veräußerung entfallende Körperschaftsteuer beträgt 158.250 €. Bei einer Ausschüttung werden noch einmal 222.011 € einbehalten, sodass noch 619.739 € zur Verfügung stehen. Über die Besitzzeit von 20 Jahren ergeben sich Steuerzahlungen in Höhe von rund 1.150.000 €.

### Privatvermögen

Wird die Immobilie im Privatvermögen gehalten, rechnen wir mit einem Steuersatz von 44,31 % (inkl. Soli). Die jährliche Steuerbelastung beträgt daher 44.310 €. Nach Steuer verbleiben 55.690 €. Die Veräußerung der Immobilie ist bereits nach 10 Jahren steuerfrei. Die Gesamtbelastung beträgt daher über 20 Jahre hinweg rund 890.000 € und damit ca. 260.000 € weniger als in der Immobilien-GmbH.

### Fazit

Die Steuervorteile hängen von verschiedenen persönlichen Faktoren ab. Es ist schwer, eine allgemeingültige Aussage zu treffen.

Wenn die Gewinne regelmäßig zur Deckung des privaten Lebensunterhalts notwendig sind, ist die Immobilien-GmbH in vielen Fällen der ungünstigere Weg.

Der große Vorteil der Vermögensverwaltung über eine GmbH ist jedoch die Gewinnthesaurierung.

Wird der Gewinn nicht ausgeschüttet, sondern für weitere Investitionen (neue Immobilien) verwendet, können sich durch die niedrige Besteuerung über die Jahre hinweg deutliche Liquiditätsvorteile ergeben. Es ist jeder Einzelfall genau zu prüfen. Sollten Sie selbst über die Gründung einer Immobilien-GmbH oder andere Möglichkeiten zur Steueroptimierung nachdenken, stehen wir Ihnen jederzeit gerne beratend zur Seite.

**DIE KANZLEI LAUFENBERG MICHELS UND PARTNER** ist Ihr Spezialist für Steuerberatung, Vermögensplanung und Wirtschaftsprüfung.

Der Ärztebrief wird drei Mal im Jahr von unserem Kompetenz-Zentrum „Heilberufe“ veröffentlicht und richtet sich mit aktuellen Steuerthemen an Heilberufler, ärztliche Kooperationen und Kliniken.



**Daniel Merheim**  
Steuerberater,  
Fachberater für das  
Gesundheitswesen  
(DStV e.V.)



**Joachim Blum**  
Steuerberater,  
Fachberater für das  
Gesundheitswesen  
(DStV e.V.)



**Christoph Gasten**  
Steuerberater

#### Impressum

Laufenberg Michels und Partner mbB  
Robert-Perthel-Straße 81  
50739 Köln  
T.: 02 21 / 95 74 94-0  
newsletter@laufmich.de  
www.laufmich.de

Herausgeber  
Redaktion: Joachim Blum  
Erscheinungsweise:  
Der Ärztebrief erscheint 3 x im Jahr  
Druck: Berk Druck, Euskirchen  
Auflage: 1.500 Stück  
Stand: 02/2024

Wir freuen uns über Ihre Anregungen zum Ärztebrief. Wenn Sie den Ärztebrief nicht mehr beziehen möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an [newsletter@laufmich.de](mailto:newsletter@laufmich.de).