



UnternehmerKompositionen

Rechtsberatungsgesellschaft und  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Am Meerkamp 26  
40667 Meerbusch

Tel: +49 (0) 2132 915 74 90  
Mobil: 0170 924 38 54

## So gelingt die unentgeltliche Übertragung Ihres Grundstücksportfolios an eine immobilienbezogene Familienstiftung

Von Christian Jaenecke

*Nachdem wir Ihnen bei der Grundsteinlegung unserer Artikelserie in der letzten Woche die Gestaltungsbausteine für den Grundstücksverkauf in eine Stiftungsstruktur vorgestellt haben, widmen wir uns in dieser Woche der unentgeltlichen Übertragung Ihres Immobilienportfolios an eine immobilienbezogene Familienstiftung.*

Welcher Bauplan für Ihr Stiftungsprojekt mit den günstigsten Transaktionskosten verbunden ist, hängt davon ab, in welcher Branche Sie aktiv sind:

- Vermieten Sie Immobilien zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Zwecken?
- Sind Sie als Bauträger aktiv?
- Handeln Sie mit Immobilien, die Sie nach dem Kauf entwickeln und in ihrem Wert steigern?

### Vermietung zu Wohnzwecken:

Starten wir zunächst mit der Übertragung von Immobilien, die Sie zu Wohnzwecken vermieten. Grundsätzlich gilt für diese Anlageklasse: volle Besteuerung mit der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, was in Anbetracht der enormen Verkehrswerte der Vermögenssubstanz zu illusorischen steuerbedingten Transaktionskosten führen kann. Ihr Ausweg: Gründen Sie ein „Wohnungsunternehmen“. Folgende Punkte müssen Sie hierbei beachten (§ 13b Absatz 4 Nummer 1 Satz 2 Buchstabe d) ErbStG):

- Die vermieteten Immobilien müssen zum Betriebsvermögen eines Einzelunternehmens, einer gewerblichen Personengesellschaft oder einer Kapitalgesellschaft gehören. Hierfür ist eine mittel- bis langfristige Strategie erforderlich, um zu verhindern, dass Sie Ihr Vermögen zunächst unter Inkaufnahme von Transaktionskosten umstrukturieren müssen. Möchten Sie ein Wohnungsunternehmen gründen, müssen die Objekte zu dem Vermögen eines Einzelunternehmens oder einer Gesellschaft gehören. Für Konzernstrukturen werden die Voraussetzungen des Wohnungsunternehmens getrennt für jede Gesellschaft geprüft, es wird keine Konsolidierung vorgenommen. Dieser Punkt steht regelmäßig in Konflikt mit der Strategie, für große Objekte möglichst separate „Objektgesellschaften“ zu gründen, um potenziellen Käufern für jedes einzelne Grundstück einen Share Deal anbieten zu können.
- Der Hauptzweck muss in der Vermietung von Wohnungen bestehen. Dazu müssen über 50% der Grundbesitzwerte auf zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen entfallen. Hierin besteht eine Gestaltungsmöglichkeit,

da Sie anderweitig genutzten Grundbesitz, wie zum Beispiel Stellplätze oder Lagerhallen, „mitbegünstigen“ können. Die Mindestanforderungen an eine „Wohnung“ bestehen darin, dass eine abgeschlossene Wohneinheit vorliegt, die eine eigene Haushaltsführung ermöglicht und deren Wohnfläche mindestens 23 Quadratmeter groß ist.

- Die Erfüllung des Hauptzwecks muss einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordern.

Während die ersten beiden Voraussetzungen noch eindeutig sind, stellt sich in Bezug auf den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb die Frage, welche Anforderungen genau zu erfüllen sind.

Die Finanzverwaltung hält auch in den Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019 an ihrer Rechtsauffassung fest, dass bei mehr als 300 eigenen Wohnungen ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb „regelmäßig“ anzunehmen ist (R E 13b.17 (3) Satz 2 ErbStR 2019). Der Bundesfinanzhof (Urteil v. 24.10.2017 – II R 44/15) vertritt dagegen die Auffassung, dass nicht die Anzahl der Objekte, sondern die erbrachten Zusatzleistungen für einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausschlaggebend sind. Positiv für Sie: die Finanzverwaltung wendet dieses Urteil nicht über den entschiedenen Einzelfall hinaus an (Nichtanwendungserlass v. 23.04.2018, BStBl. I 2018, S. 692).

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die 300-Objekt-Grenze nach Möglichkeit einzuhalten und das Wohnungsunternehmen direkt „in Runde eins“ gegenüber dem Finanzamt durchzusetzen.

Bei weniger Wohnungen im Portfolio müssen Sie (möglichst viele) der folgenden Zusatzleistungen erbringen, um die Finanzverwaltung und ggf. die Finanzgerichte vom Vorliegen eines Wohnungsunternehmens zu überzeugen:

- Angebot von Zusatzdienstleistungen, wie einen Sicherheitsdienst, Maklertätigkeiten, Reinigungsleistungen oder Hausmeistertätigkeiten.
- Beschäftigung von Mitarbeitern und Unterhalten von Büroräumen.
- Bewerbung der Tätigkeit.

Ohne Überschreiten der 300-Objekt-Grenze sollten Sie in jedem Fall vor der Übertragung eine verbindliche Auskunft von der Finanzverwaltung einholen, da sowohl die Finanzverwaltung als auch die höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes stets auf den Einzelfall abstellt.

Bei einer erfolgreichen Umsetzung gelingt Ihnen neben einer steuerfreien Übertragung an die Familienstiftung auch eine Befreiung von der Erbersatzsteuer, sodass Sie weder die Gründung einer Stiftung im Ausland noch eine Änderung Ihres Geschäftsgegenstands in Erwägung ziehen müssen. Idealerweise gelingt es Ihnen, die Vorteile des Wohnungsunternehmens im Rahmen der Stiftungsgründung und der Erbersatzsteuer mit den laufenden Vorteilen der erweiterten Grundstücks Kürzung bei der Gewerbesteuer zu kombinieren, die wir Ihnen in der nächsten Woche im Beitrag zu der laufenden Besteuerung der immobilienbezogenen Familienstiftung ausführlicher vorstellen. So erreichen Sie mit der günstigen laufenden Besteuerung mit 15% Körperschaftsteuer und der Befreiung von der Erbschaftsteuer sämtliche steuerbezogenen Renditehebel, um Ihren Immobilienbestand in der Generationenfolge bestmöglich auszubauen und in der Stiftungsstruktur abzusichern.

### **Gewerbliche Vermietung:**

Vermieten Sie im großen Stil Büros, Parkhäuser oder Einkaufszentren, scheiden die Begünstigungen des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerrechts grundsätzlich aus. Hier besteht der günstigste Weg in der Regel darin, die Renditeimmobilien zunächst in einer zweistufigen GmbH-Struktur zu erwerben und die Anteile der Tochter-GmbH steuerbegünstigt an die Familienstiftung zu verkaufen. Nähere Einzelheiten zum steueroptimierten Vermögensverkauf finden Sie im ersten Teil unserer Artikelserie vom 2. Juli 2020.

### Bauträger und Grundstückshandel:

Sind Sie als Bauträger aktiv und handeln mit Grundstücken, ist Ihre Bauträger-Gesellschaft grundsätzlich ohne Gestaltungsmaßnahmen steuerbegünstigt an die Familienstiftung übertragbar. Hintergrund: Sie gehen aus Sicht des Gesetzgebers mit Ihrem Grundstückshandel einer aktiven gewerblichen Tätigkeit nach, die im Gegensatz zu der Vermietung von Immobilien steuerlich begünstigt wird. Im Vorfeld der Übertragung sollten Sie zunächst eine detaillierte Strukturplanung für Ihr Vermögen vornehmen, da ein umfangreicher Bestand an Forderungen und Barvermögen im Anschluss an den Verkauf mehrere Objekte dazu führen kann, dass Sie aufgrund eines zu hohen Bestands an „Verwaltungsvermögen“ (dieses Vermögen soll im Gegensatz zu produktivem Betriebsvermögen besteuert werden) nicht in den Genuss einer Steuerprivilegierung kommen. Üblicherweise empfiehlt sich die Übertragung Ihres Unternehmens an die Familienstiftung für einen Stichtag, an dem die liquiden Mittel im Rahmen der Neubauprojekte weitgehend verbraucht sind und die Abnahme durch den Käufer (§ 640 BGB) noch bevorsteht.



*Unser Steuerberater und Betriebswirt Christian Jaenecke verfügt über eine umfangreiche Erfahrung in der Steuergestaltungsberatung im Zusammenhang mit der Errichtung und laufenden Besteuerung von Stiftungen sowie stiftungsverbundenen Unternehmen. Neben umfassenden Umsetzungskonzepten erstellt er kurz- bis mittelfristige Steuerplanungsrechnungen. Das Studium der Betriebswirtschaftslehre hat er an der Universität Duisburg-Essen absolviert.*

Gerne verweisen wir an dieser Stelle auf unseren Auftritt in den sozialen Netzwerken [LinkedIn](#) • [XING](#) • [facebook](#)