

Die GmbH als „Familien-Immobilienfonds“

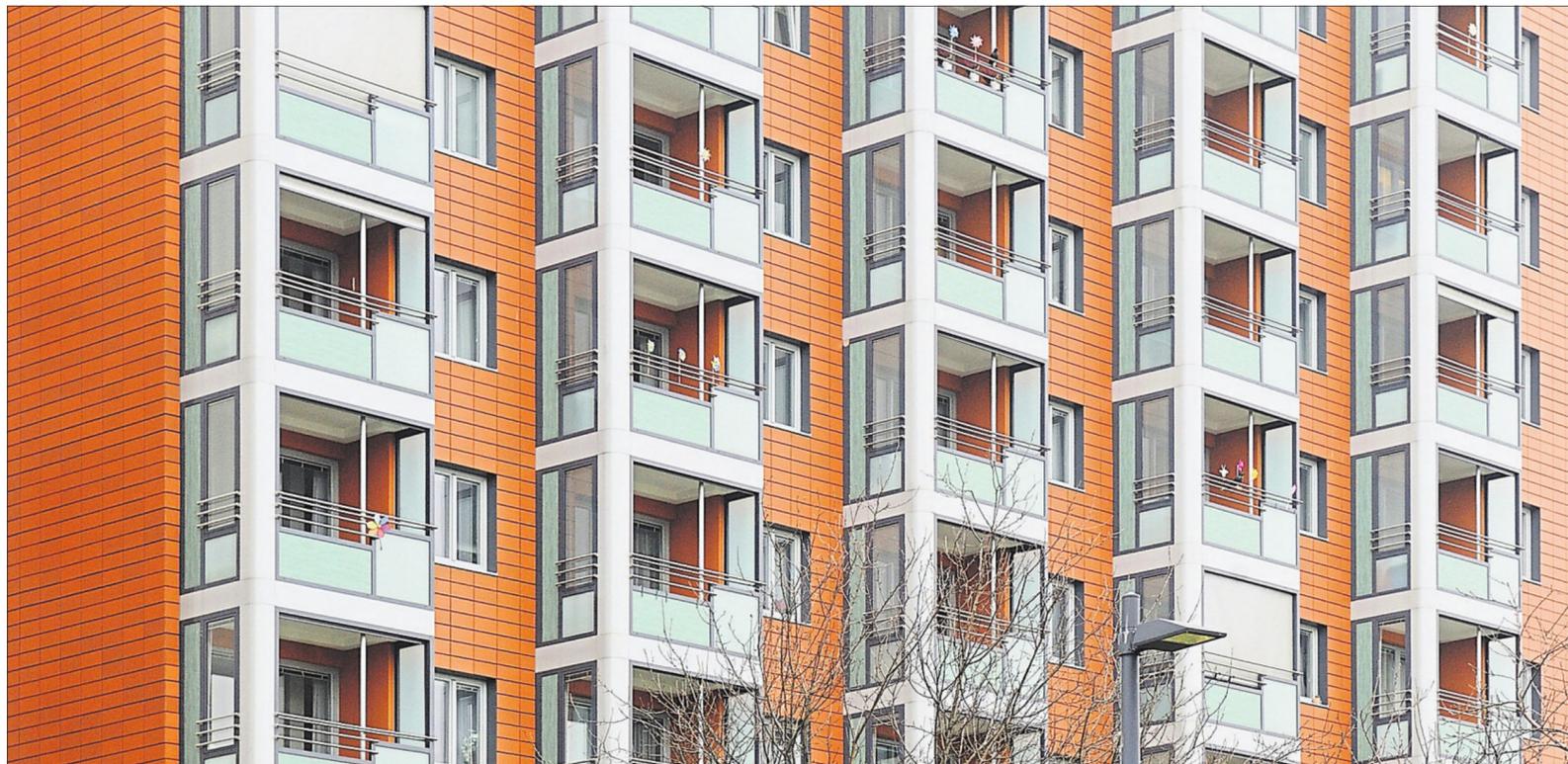
Vermögensanlage. Viele Unternehmer legen ihr Geld in Immobilien an, um für die Familie vorzusorgen. Hier ist aber steuerrechtliches Fingerspitzengefühl und Experten-Rat nötig.

Im Grunde ist heutzutage die GmbH die bessere Familien-Stiftung für Inhaber kleiner und mittlerer Unternehmen“, sagt die Rechtsanwältin und Steuerberaterin Sibylle Novak von der Wiener Kanzlei CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte: In den 1990er-Jahren war es noch modern und auch sinnvoll, Vermögen in eine Stiftung einzubringen. Viele Unternehmer taten das - und Immobilien waren dabei eines der beliebtesten Assets, die Stifter in Stiftungen einbrachten, um das Familienvermögen für Generationen zu sichern.

Nach dem Wegfall von Steuerbegünstigungen für Stiftungen scheint heutzutage eine GmbH für KMU-Inhaber einige Vorteile zu besitzen, wenn das Familienvermögen in Immobilien veranlagt werden soll. Warum? Novak nennt hier ein Beispiel aus der Praxis: Ein Unternehmer aus Westösterreich betreibt ein gut gehendes Unternehmen und hat Gewinne, die er nicht reinvestieren musste, über Jahre entnommen und danach als Privatperson in Immobilien investiert und diese Immobilien vermietet.

Steuerrechtlich nicht gerade geschickt: Denn die Einkünfte aus der Vermietung aus den Familien-Immobilien unterliegen dem Einkommensteuer Spitzensteuersatz von 50 Prozent. Grundgedanke der Investments war aber, Vermögen für die Familie zu sichern und die Erbfolge für die beiden Kindern zu optimieren - allerdings ohne diese störende, steuerrechtlich ungünstige Situation.

Also musste eine vorteilhaftere Lösung her, die Novak entwickelte: „Diese Optimierungen konnten wir dadurch erreichen, dass die Immobilien in eine GmbH eingebracht wurden und die Vermietung von der GmbH gemacht wird.“ Diese Maßnahme hat einige praktische Vorteile, sagt Novak: Hier sind zu nächst zwei Ebenen zu unterscheiden - einerseits die Ebene des Inhabers der Firma an sich: Der Unternehmer kann aus seinem Betrieb nach wie vor das Geld entnehmen, das er zum Leben braucht. Er zahlt dafür etwa bei einer GmbH 27,5 Prozent Kapitalertragsteuer, nachdem der Unternehmensgewinn mit 25 Prozent Körperschaftsteuer belegt worden



Die Eigentumswohnung als Anlageobjekt: Gerade Unternehmer benötigen hier den Rat von Experten, um Steuern zu sparen und für Kinder vorzusorgen.

[Fabry]

war. Er muss aber die Mieteinnahmen nicht mehr mit 50 Prozent versteuern, da die Wohnungen nicht mehr ihm, sondern der GmbH gehören.

Was den Vermögensaufbau für die Kinder oder andere Erben betrifft, ist die Situation steuerrechtlich nun viel vorteilhafter: Denn die Einkünfte aus der Vermietung sind nicht mehr vom Unternehmer mit 50 Prozent Spitzensteuersatz zu versteuern, sondern laufen in der Familien-Immobilien-GmbH auf. Das bedeutet in Zahlen: Es fallen lediglich 25 Prozent Körperschaftsteuer an. Die Einnahmen können folglich für die nächsten Generationen zu 75 Prozent und nicht nur zu 50 Prozent (nach Zahlung der Steuern) wieder in Immobilien veranlagt werden. Die 27,5-prozentige Kapitalertragsteuer fällt nur an, wenn eine Gewinnausschüttung aus der GmbH gemacht

wird. Das ist aber oft nicht erforderlich, weil der Firmeninhaber seinen Lebensunterhalt aus dem anderen Betrieb gut abdecken kann. Das bedeutet, dass die Einnahmen der GmbH etwa aus der Vermietung von Wohnungen stets wieder reinvestiert werden können und sich so im Lauf der Jahre ein Vermögen aufbaut, ohne dass allzu hohe Steuern den Vermögenszuwachs für die Kinder, Enkel und Urenkel stark bremsen.

Auch der Verkauf einer Immobilie ist durch die GmbH vorteilhafter, weil nur 25 Prozent Körperschaftsteuer ausgelöst wird und nicht 30 Prozent Immobilienertragsteuer wie bei natürlichen Personen. Ein weiterer Tipp der CMS-Steuerexpertin:

„Darüber hinaus empfiehlt es sich, einen gewissen Anteil an Fremdkapital bei den Finanzierungen der Immobilien zu haben, weil steuerrechtlich die Zinsen - nicht aber

Kreditraten - vom Gewinn der Familien-GmbH abgezogen werden dürfen“, so Novak. Heute, in Zeiten niedriger Zinsen, macht sich dieser Effekt nicht stark bemerkbar, sollten die Zinsen aber wieder steigen, sieht die Situation freilich anders aus. Eine GmbH als eine Art Immobilien-Fonds für die Familie einzurichten hat aber auch noch in Hinblick auf die Erbfolge Vorteile, sagt Novak: Sind zumindest zwei Erben - zum Beispiel Kinder - vorhanden, erben diese nicht die Immobilien an sich, sondern nur die Gesellschaftsanteile der GmbH.

Warnung vor Steuer-Falle

„Der Knackpunkt liegt hier in der Grunderwerbsteuer“, sagt Novak: Die Rechtslage ist derzeit so, dass beim Erwerb von GmbH-Anteilen keine Grunderwerbsteuer anfällt. Diese ist nur im Ausnahmefall fällig, wenn einem einzigen Erben - etwa einem Kind - 100 Prozent der GmbH-Anteile zufallen. „Wichtig ist das deswegen, weil 2016 die Grunderwerbsteuer enorm erhöht wurde und bis zu 3,5 Prozent vom Verkehrswert der Immobilien betragen kann“, so Novak. Das muss bei Erbfolgeregelungen mitbedacht

werden, damit ein einzelner Erbe beim Ableben des Erblassers nicht von einer hohen Steuerforderung finanziell überfordert wird.

Die Einbringung von Immobilien in eine GmbH bringt auch dann Vorteile, wenn international in Immobilien investiert werden soll: Denn laut Novak bestehen mit vielen Staaten Doppelbesteuerungsabkommen, wonach Vermietungs-Erträge aus Immobilien in dem Staat zu versteuern sind, in dem die Immobilie liegt. Man kann daher von günstigen Immo-Steuern im Ausland profitieren.

GMBH ALS „STIFTUNG-LIGHT“

Vergleich. GmbH können zur Vermögensvorsorge sozusagen als eine Art „Leicht-Variante“ einer Stiftung eingesetzt werden, da für die Gründung weniger Kapital erforderlich ist und der Gründer seine Verfügungsmacht über das Vermögen behalten kann und nicht an Stiftungsvorstände übertragen muss. Auch die laufenden Kosten einer GmbH sind erheblich niedriger. Eine Familienvermögen-GmbH eignet sich vor allem für KMU-Inhaber für Immobilien-Investitionen.



„Für KMU-Inhaber kann die GmbH die ‚bessere‘ Stiftung sein, um für die Familie vorzusorgen.“

Sibylle Novak
CMS