Steuersparmodell mit Tücken: Die Spardosen-GmbH

Immobilien in einem Unternehmen zu bündeln und zu verwalten, führt zu einem beachtlichen Steuervorteil. Was spricht für, was gegen die Gründung einer vermögensverwaltenden GmbH:

Steuerspareffekt

Überträgt man Gebäude und Grundstücke, die Erträge aus Vermietung und Verpachtung erzielen, auf eine vermögensverwaltende GmbH, führt das zu besonders hohen Steuerersparnissen. Anstelle der hohen Einkommensteuer kommt die niedrigere Körperschaftsteuer von 15 % zum Tragen. Betriebskosten, Kreditzinsen oder Erhaltungsmaßnahmen können problemlos steuerlich abgesetzt werden. Als vermögensverwaltende Gesellschaftsform eignet sich die GmbH besonders, aber auch die KG, GmbH & Co. KG oder die OHG bieten als vermögensverwaltender Pool steuerliche und erbrechtliche Vorteile.

Verlust der Privilegierung

Nur Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind privilegiert und bleiben von der Gewerbesteuer verschont. Einnahmen über 5 % aus anderen Quellen, beispielsweise durch den Betrieb von Fotovoltaikanlagen, führen zu einem Verlust der Privilegierung. Die Gewerbesteuer wird dann auf sämtliche Einkünfte der Gesellschaft fällig. Ein Großteil des Steuerspareffekts verpufft.

Vorteile beim Erbrecht

Bündelt man Vermögen in eine vermögensverwaltende Gesellschaft, gelten im Fall einer Erbschaft großzügigere Freibeträge und Verschonungsregeln. Für die Aufteilung des Erbes innerhalb der Familie oder für die Nachfolgeregelung von Unternehmen ist vor allem die GmbH & Co KG als vermögensverwaltende Gesellschaft eine sehr interessante Option. Firmenbeteiligungen können leicht aufgeteilt und unkompliziert vererbt werden.

Aber weiter aufgepasst!

- Beim Verkauf von Immobilien aus einer vermögensverwaltenden GmbH gilt die Spekulationsfrist von zehn Jahren **nicht**. Diese gilt nur für Privatpersonen. Der Gewinn aus einem Immobilienverkauf ist grundsätzlich zu versteuern.
- Die Neugründung als auch der Betrieb der vermögensverwaltenden GmbH verursacht nicht unerhebliche Kosten (Notar, Buchhaltung, Rechts- und Steuerberatung, Verwaltung). **Steuerersparnis** und **laufender Kostenaufwand** sind gegeneinander abzuwägen und **in regelmäßigen Abständen auf den Prüfstand zu stellen**.

- Die Gründung einer vermögensverwaltenden GmbH lohnt sich zumeist erst ab einem Vermögen von deutlich über 1 Million €.
- Werden private Immobilien an die verwaltende GmbH übertragen, wird **Grunderwerbsteuer** fällig.
- Der **Verlust von Steuerprivilegien** wegen Gesetzesänderungen oder neuer Rechtsprechung muss fortlaufend **im Auge behalten** werden. Ansonsten drohen böse Überraschungen in Form von saftigen Steuernachzahlungen.
- Regelmäßige Kapitalentnahmen aus der vermögensverwaltenden GmbH sind tendenziell problematisch. Die vermögensverwaltende GmbH ist eine eigenständige juristische Person. Erzielte Gewinne zählen zum Betriebsvermögen.