

Engeres Steuerkorsett für Hausbesitzer

Neues Regime erfordert Neuausrichtung des privaten Immobilienvermögens

Von Zacharias-Alexis Schneider*)

Börsen-Zeitung, 15.1.2022

Die nach der Bundestagswahl im Raum stehenden Gesetzesänderungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Strukturierung von privat gehaltenen Immobilien. Bislang häufig genutzte Modelle der Privatwirtschaft, die oftmals dem Aufbau der privaten Altersvorsorge dienen, stehen nun auf dem Prüfstand.

Derzeit unterliegen Gewinne aus privaten Immobilienveräußerungen nur dann der Einkommensteuer, wenn diese innerhalb von zehn Jahren nach dem entgeltlichen Erwerb veräußert werden. Wird die private Immobilie länger als zehn Jahre gehalten oder ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt, sind die Veräußerungsgewinne nicht zu versteuern. Wird die Immobilie innerhalb von zehn Jahren verkauft, gilt für Privatpersonen der persönliche Einkommensteuersatz von bis zu 45% plus Solidaritätszuschlag. Bei der Ermittlung der Mieteinkünfte ermöglicht das derzeitige Besteuerungsregime, die Abschreibungen auf die Immobilie gegen die Mieteinnahmen zu verrechnen und somit die laufende Steuerbelastung zu reduzieren.

Gesetzesänderungen möglich

Fast alle Parteien haben im Rahmen des Bundestagswahlkampfes die Abschaffung der nach der Zehn-Jahres-Frist geltenden Steuerfreiheit für Veräußerungsgewinne nicht selbst genutzter Grundstücke gefordert oder zumindest gebilligt. Sie begründen dies mit der Identifizierung einer Steuerlücke in Zeiten stark steigender Immobilienpreise. Teilweise werden individuelle Freibeträge oder die Möglichkeit von Sonderabschreibungen auf die selbst genutzte Immobilie als kompensatorische Gegenmaßnahmen diskutiert.

Solche möglicherweise anstehenden Gesetzesänderungen werden sicherlich nicht ohne Auswirkungen

auf die Strukturierung von privat gehaltenen Immobilien bleiben. Während derzeit aufgrund der bestehenden Steuerbefreiung von Veräußerungsgewinnen die Immobilien häufig im Privatvermögen gehalten werden, könnte zukünftig eine Zuordnung der Immobilien zu einem Betriebsvermögen vorteilhaft sein.

Immobilien im Privatvermögen werden regelmäßig mit 2% der historischen Anschaffungskosten des Gebäudes abgeschrieben. Dem steht die Versteuerung der laufenden Mieten sowie des Veräußerungsgewinns mit etwa 45% gegenüber. Die Einbringung in ein Betriebsvermögen erfolgt in der Regel zum sogenannten Teilwert, der deutlich über der bisherigen Abschreibungsbemessungsgrundlage liegen kann. Die Abschreibungen bemessen sich nach der Einbringung nach diesem in der Regel höheren Wert, wobei jedoch die bisherigen Abschreibungen zu berücksichtigen sind. Außerdem kann für Immobilien im Betriebsvermögen regelmäßig ein höherer AfA-Satz von 3% in Anspruch genommen werden.

Bei einer rein vermögensverwaltenden Immobilien-GmbH kann die Besteuerung der laufenden Einkünfte (Mietträge) sowie auch des Veräußerungsgewinns sogar auf bis zu 15,83% (Körperschaftsteuer plus Solidaritätszuschlag) reduziert werden. Der vorausschauenden Abwägung und Neuausrichtung der etablierten Formen der Immobilienverwaltung in vermögensverwaltenden Gesellschaften, etwa der Immobilien-GmbH & Co. KG, der Immobilien-GmbH oder dem privaten Vollerwerb, wird dadurch eine größere Bedeutung zukommen.

Dies gilt auch für jene Steuerpflichtigen, die ihre Vermögensnachfolge in Immobilien durch die Errichtung einer Familiengesellschaft gelöst haben. Ein solcher Familienpool kann zur erbschaft- und schenkungsteueroptimierten Übertragung von Immobilien genutzt werden und ermöglicht durch die gesellschaftsrechtliche Bindung des Grundvermö-

gens die Beteiligung von nachfolgeberechtigten Familienmitgliedern an einer Vielzahl von Immobilien. Als Gesellschaftsform wird für diesen Familienpool häufig eine Personengesellschaft gewählt, um eine Grunderwerbsteuerbelastung bei der Übertragung der Grundstücke auf die Gesellschaft zu vermeiden. Die derzeitigen Überlegungen zur Einschränkung der Steuerbefreiungen sollten insbesondere bereits umgesetzten Familienpools Anlass zur Prüfung der steueroptimalen Rechtsform geben. Ein Grunderwerbsteuerneutraler Formwechsel ist aufgrund der Verschärfungen des Grunderwerbsteuergesetzes zum 1. Juli 2021, jedoch frühestens nach Ablauf von zehn Jahren nach dem Einbringungszeitpunkt der Immobilien möglich.

Strukturwechsel prüfen

Die sich weiterhin ändernden steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilienbesitzer sollten als Anlass für die Prüfung eines Strukturwechsels genutzt werden. Im Hinblick auf mögliche Gesetzesänderungen bleibt abzuwarten, ob auch die Veräußerung solcher Immobilien besteuert wird, bei denen die Spekulationsfrist vor der Gesetzesänderung bereits abgelaufen war. Einen entsprechenden Vertrauensschutz hatte das Bundesverfassungsgericht im Hinblick auf die Verlängerung der Spekulationsfrist für Grundstücke von zwei auf zehn Jahre durch das Steuerentlastungsgesetz aus dem Jahr 1999 noch bejaht.

Spannend bleibt zudem, ob bei der Bemessung des Veräußerungsgewinns auch Wertsteigerungen vor der Verschärfung der Rechtslage berücksichtigt werden und inwiefern etwaige Veräußerungsverluste mit den übrigen Einkunftsarten verrechnet werden können.

*) Dr. Zacharias-Alexis Schneider ist Partner der Luther Rechtsanwalts-gesellschaft in Hannover.