



Aufbau und Schutz von Immobilienvermögen mit einer Familienstiftung Von Christian Jaenecke

Die anhaltende Niedrigzinsphase macht Immobilien für institutionelle und private Anleger zu einem der wertvollsten Bausteine ihres Vermögensaufbaus. In Anbetracht des erreichten Schuldenstands von Staaten, Unternehmen und Privathaushalten scheint eine Umkehr dieser Entwicklung kaum absehbar.

Die Umsetzung einer erfolgversprechenden Strategie zum Aufbau und Schutz eines Immobilienvermögens wirft im Wesentlichen folgende Fragen auf:

1. Wie kann ich den Kauf von Immobilien optimal finanzieren?
2. Wie kann ich aufgebautes Vermögen langfristig schützen?

Interessante Antworten auf beide Fragen kann eine Familienstiftung liefern. Dabei gibt es unterschiedliche Wege, auf denen das „Betongold“ seinen Weg in die Familienstiftung finden kann.

Bei kleineren Vermögen sieht die Ausgangslage regelmäßig so aus, dass eine Privatperson selbst unmittelbare Eigentümerin von Immobilien ist. Als Übertragungsweg empfiehlt sich ein Verkauf an die Familienstiftung, der nach einer Sperrfrist von 10 Jahren zwischen Anschaffung und Weiterverkauf einkommensteuerfrei bleibt.

Alternativ zu einem solchen Asset Deal, der dem jeweiligen Grunderwerbsteuersatz des Bundeslandes unterliegt, kann ein vollständig steuerfreier Share Deal ausgestaltet werden. Im ersten Schritt werden die Immobilien einer Privatperson in eine Personengesellschaft eingebracht. Wird eine 5 Jahre dauernde Sperrfrist eingehalten, bleibt dieser Vorgang Grunderwerbsteuerfrei. Abweichend kann auch eine Personengesellschaft auf dem Weg einer Bargründung entstehen und die Immobilien selbst erwerben. An die Familienstiftung werden anschließend bis zu 94,9% der Anteile der Personengesellschaft verkauft, was erneut vollkommen steuerfrei möglich ist.

In beiden Konstellationen wird der Vermögensaufbau durch den Umstand beschleunigt, dass die Familienstiftung von den Mieteinnahmen nur 15% Körperschaftsteuer zu zahlen hat, während eine Privatperson mit bis zu 45% Einkommensteuer belastet wird. Auf Ebene der Familienstiftung lässt sich also der Aufbau des Immobilienvermögens durch eine jährliche Ersparnis von 30% beschleunigen.

STIFTERBRIEF 13.2017

Im Gegensatz zu einer Privatperson kann eine Familienstiftung nicht sterben und Immobilien oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften weitervererben. Gerade die Erbschaftsteuer kann das entscheidende Hindernis vor dem Ziel eines generationenübergreifenden Vermögensschutzes darstellen, da die Besteuerung der sehr hohen Verkehrswerte für die Erben aus der freien Liquidität häufig nicht bezahlbar ist. Ebenso häufig sind sie dann für die Finanzierung dieser Steuerlast zum Verkauf der Immobilie(n) gezwungen.

Dagegen ist die Familienstiftung unabhängig vom persönlichen Schicksal des Stifters, da hier das einmal aufgebaute Vermögen keiner unkalkulierbaren Erbschaftsteuerbelastung ausgesetzt wird.

Stattdessen unterliegt das Vermögen einer Familienstiftung im fixen Turnus von 30 Jahren einer sogenannten Erbersatzsteuer, bei deren Berechnung zwei Freibeträge in Höhe von jeweils 400.000 Euro abgezogen und die vergleichsweise moderaten Steuersätze der Steuerklasse I angewendet werden.

Der feststehende Zeitpunkt der Fälligkeit macht die Steuer auf Ebene einer Familienstiftung also planbar und betriebswirtschaftlich kalkulierbar, womit der Stifter einen feststehenden Zeitrahmen für Gestaltungsmaßnahmen hat.

Die deutsche Erbersatzsteuer kann durch die Errichtung einer ausländischen Familienstiftung vermieden werden. Möglich ist auch die Schaffung von Vermögen, das von der Besteuerung freigestellt werden kann. Hierfür kommt zum Beispiel ein gewerbliches Wohnungsunternehmen in Frage.

Somit bietet die Rechtsform der Familienstiftung eine breite Palette an Möglichkeiten, um ein Immobilienvermögen aufzubauen und generationenübergreifend zum Wohle der Stifterfamilie zu schützen.



Der Betriebswirt Christian Jaenecke ist im Team der UnternehmerKompositionen ausschließlich auf die Steuergestaltungsberatung im Zusammenhang mit der Errichtung und der laufenden Besteuerung von Stiftungen spezialisiert. Neben umfangreichen Analysen erstellt er mittel- und langfristige Steuerplanungsrechnungen. Christian Jaenecke hat an der Universität Duisburg-Essen sein Studium der Betriebswirtschaftslehre abgeschlossen.