



❁ STIFTERBRIEF 26.2017

UnternehmerKompositionen
Rechtsberatungsgesellschaft und
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Wohnungsunternehmen als Gestaltungsbaustein zur Erbschaftsteuerminimierung Von Christian Jaenecke

Niederlöricker Straße 48
40667 Meerbusch
Tel: +49 (0) 2132 915 74 90
Mobil: 0170 924 38 54

Die im Stiftungsgeschäft geregelte erstmalige Vermögensübertragung des Stifters an die Stiftung unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Anschließend unterliegt das Stiftungsvermögen in Zeitabständen von 30 Jahren der Erbersatzsteuer. Insbesondere für Stiftungen, deren Tochtergesellschaften Immobilien vermieten, kann hierbei eine sehr hohe steuerliche Einmalbelastung entstehen. Grund hierfür ist die steuerliche Bewertung dieser Tochtergesellschaften zum Ertragswert oder zum Substanzwert, da beide Werte nur bedingt den eigentlichen Liquiditätszufluss berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob der Wert dieser stiftungsverbundenen Gesellschaften nicht von der Erbschaftsteuer freigestellt werden kann. Steuerlich sind Anteile an gewerblichen Personengesellschaften oder über 25%ige Beteiligungen an Kapitalgesellschaften prinzipiell begünstigungsfähig. Jedoch besteht auch nach der Erbschaftsteuerreform 2016 die Problematik, dass bestimmte Teile des Betriebsvermögens – wie an Dritte vermietete Immobilien – grundsätzlich nicht begünstigt werden und stattdessen voll zu besteuern sind.

Um im Hinblick auf die Besteuerung der erstmaligen Vermögensausstattung der Stiftung und die spätere Erbersatzsteuer auf das Stiftungsvermögen eine Begünstigung zu erreichen, ohne dabei in den Geschäftsgegenstand der Gesellschaften einzugreifen, bietet sich die Ausgestaltung eines sogenannten Wohnungsunternehmens als Gestaltungsbaustein an.

Nach dem Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) muss ein Wohnungsunternehmen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die vermieteten Immobilien müssen zum Vermögen einer gewerblichen Personengesellschaft oder einer Kapitalgesellschaft gehören.
- Der Hauptzweck dieser Gesellschaft muss in der Vermietung von Wohnungen bestehen. 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 dieser Gesellschaft 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.

STIFTERBRIEF 26.2017

Aus Sicht der Finanzverwaltung soll ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb „regelmäßig“ anzunehmen sein, wenn die Gesellschaft über mehr als 300 eigene Wohnungen verfügt. Folgende Indizien können weitere Argumente für das Vorliegen eines Wohnungsunternehmens liefern:

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

Unterhalb der 300-Objekt-Grenze müssen die vorstehenden Voraussetzungen in höherem Maße erfüllt sein, um dennoch ein Wohnungsunternehmen begründen zu können. Nach Möglichkeit sollte daher die 300-Objekt-Grenze eingehalten werden. In diesem Fall bietet sich die Beschäftigung von Mitarbeitern und die Nutzung von Büroräumen alleine schon an, um für die Mieter Ansprechpartner bereitzustellen und die anstehenden Verwaltungstätigkeiten zu bewältigen. Durch die Bereitstellung von Hausmeistertätigkeiten, das Angebot von Reinigungsleistungen und umfassende Bewerbung der Tätigkeit können die Chancen darauf, dass die Gesellschaft von der Finanzverwaltung als Wohnungsunternehmen anerkannt wird, weiter verbessert werden.

So bietet sich für immobilienbezogene Stiftungen im Ergebnis die Möglichkeit, eine steuerliche Einmalbelastung abzuwenden, ohne dabei den Geschäftsgegenstand einer Tochtergesellschaft, die Immobilien vermietet, zu verändern.



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.