



❁ STIFTERBRIEF 31-2.2017

UnternehmerKompositionen  
Rechtsberatungsgesellschaft und  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

## Die Familienstiftung als Vermieterin – Teil 2 von 2 Von Christian Jaenecke

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

*Nachdem im letzten Beitrag die allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen für Familienstiftungen vorgestellt wurden, die bei der Vermietung von Immobilien zum Tragen kommen, widmet sich dieser Beitrag einigen Fallstricken und deren Umgehung.*

Um nicht ungewollt die Voraussetzungen einer Betriebsaufspaltung zu erfüllen, die unter anderem eine Belastung der laufenden Mieterträge sowie aller Verkaufsgewinne mit der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer nach sich ziehen würde, sollte nach Möglichkeit eine Vermietung von Grundstücken durch die Stiftung an stiftungsverbundene Unternehmen vermieden oder zumindest im Vorfeld von einem Steuerberater oder Rechtsanwalt kritisch geprüft werden.

Auf diese Weise wird auch die Gefahr einer umsatzsteuerlichen Organschaft vermieden, die zu einer Verlagerung sämtlicher umsatzsteuerlicher Risiken des operativen stiftungsverbundenen Unternehmens auf die Stiftung selbst führen kann.

Bei der Vermietung zu Wohnzwecken sollte beachtet werden, dass die von der Vermietung durch natürliche Personen bekannte **66%-Grenze** nach Meinung der Finanzverwaltung nicht auf juristische Personen anwendbar sein soll. Im speziellen Fall der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken können natürliche Personen die vollen Werbungskosten steuermindernd gelten machen, wenn die vereinbarte Miete (Kaltmiete + Umlagen) zumindest 66% der ortsüblichen Marktmiete entspricht. Stiftungen droht damit bei Festlegung der Miete unterhalb des Marktniveaus vor Ort ein anteiliger Verlust der abzugsfähigen Werbungskosten.

Als weitere Konsequenz kommt hinzu, dass die verbilligte oder gar kostenlose Überlassung einer Wohnung an einen Begünstigten laut Stiftungssatzung zu einem einkommensteuerpflichtigen Sachbezug des Begünstigten führt.

Behält sich der Stifter einen Nießbrauch an den Erträgen vor, sind die laufenden und außerordentlichen Grundstücksaufwendungen nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches zu verteilen. Demnach trägt der Eigentümer (hier die Stiftung) die außergewöhnlichen Aufwendungen. Die laufenden Aufwendungen, wie zum Beispiel Versicherungen oder Ausbesserungen, die zur gewöhnlichen Unterhaltung erforderlich sind, hat der Nießbraucher (hier der Stifter) zu tragen. Steuerlich droht im Fall einer Übernahme außergewöhnlicher Aufwendungen durch die Stiftung eine Versagung des Werbungskostenabzugs. Werbungskosten müssen stets im Zusammenhang mit Einnahmen stehen, die hier jedoch von dem Nießbraucher (Stifter) und eben nicht der Stiftung erzielt werden.

STIFTERBRIEF 31-2.2017

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

Es empfiehlt sich daher, abweichend von der gesetzlichen Regelung eine vertragliche Regelung zu treffen, nach der neben den gewöhnlichen auch die außerordentlichen Kosten durch den Nießbraucher zu tragen sind.



*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.*