



❁ STIFTERBRIEF 31-1.2017

UnternehmerKompositionen
Rechtsberatungsgesellschaft und
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Die Familienstiftung als Vermieterin – Teil 1 von 2 Von Christian Jaenecke

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

Neben der anhaltenden Niedrigzinsphase und vergleichsweise geringen Einnahmeschwankungen sorgen nicht zuletzt steuerliche Anreize dafür, dass Immobilien einen interessanten Baustein für eine langfristige Vermögensanlagestrategie darstellen.

Wer sich mit dem Thema Immobilien beschäftigt, kennt vor allem folgende Grundsatzfragen:
Eigen- oder Fremdfinanzierung? Haus oder Eigentumswohnung?
Neubau oder Altbauanierung?
Wohnhaus oder Gewerbeimmobilie?
Asset Deal oder Share Deal?
Vermietung als Personengesellschaft, Kapitalgesellschaft oder doch lieber als Einzelunternehmer?

Für Immobilieninvestoren mit dem Wunsch, das aufgebaute Betongold auch für künftige Generationen ihrer Familie zu erhalten, stellt sich weiterhin die Frage, wie ein Schutz vor unkalkulierbaren persönlichen Schicksalsschlägen (zum Beispiel einer Scheidung oder einem plötzlichen Todesfall) erreicht werden kann. Als Lösung kann sich eine Vermögensübertragung an eine Familienstiftung anbieten, die aufgrund ihrer Eigenschaft als verselbstständigtes Zweckvermögen unabhängig vom Bestand natürlicher Personen ist und damit für einen generationenübergreifenden Vermögensschutz prädestiniert ist. Die Familienstiftung wird zur neuen Eigentümerin des Vermögens, dessen laufende Erträge dazu verwendet werden, den Stifter und seine Familie zu versorgen.

In dem Beitrag dieser Woche werden zunächst die allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen vorgestellt.

Das zu versteuernde Einkommen einer Familienstiftung, die mit der Vermietung von Immobilien Einkünfte erzielt, wird weitgehend nach den gleichen Vorschriften des Einkommensteuergesetzes ermittelt, die auch für natürliche Personen gelten. Somit erzielt auch eine Familienstiftung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und kann von ihren Mieteinnahmen unter anderem die Gebäude-AfA (AfA = Absetzungen für Abnutzung) und weitere Werbungskosten, wie Erhaltungsaufwendungen oder Darlehenszinsen, abziehen. Auch steuerliche Begünstigungen, wie die hohen AfA-Prozentsätze bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie bei Baudenkmälern können von Stiftungen in Anspruch genommen werden. Neben dem Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten steht der Stiftung außerdem ein jährlicher Freibetrag in Höhe von EUR 5.000 zu.

STIFTERBRIEF 31-1.2017

Niederlöricker Straße 48
40667 Meerbusch
Tel: +49 (0) 2132 7915 74 90
Mobil: 0170 924 38 54

Auf ihr zu versteuerndes Einkommen zahlt die Stiftung 15% Körperschaftsteuer. Da Stiftungen im Gegensatz zu Kapitalgesellschaften nicht kraft ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegen und die Vermietung von Immobilien die Grenze der Vermögensverwaltung nicht überschreitet, unterliegen die Mieteinkünfte nicht zusätzlich der Gewerbesteuer.

Nach Ablauf einer Mindesthaltedauer von zehn Jahren seit der Anschaffung kann die Stiftung das jeweilige Objekte steuerfrei verkaufen und den Umschichtungsgewinn in die Modernisierung und Erweiterung ihres Bestands reinvestieren. Die Einhaltung der Zehnjahresfrist stellt außerdem sicher, dass es zu keiner Versteuerung der Gewinne aufgrund eines gewerblichen Grundstückshandels kommt.

Mit der Frage, welche Fallstricke es bei der Vermietung zu beachten gilt, beschäftigt sich der in der nächsten Woche erscheinende Beitrag.



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.