FEBRUAR 2012 · FRANKEN 13.– / EURO 9.60

WWW.IMMOBILIENBUSINESS.CH

# IMMOBILIEN BUSINESS

*Das Schweizer Immobilien-Magazin*

# Der Milliarden-Manager

**DANIEL TOCHTERMANN-PEDIO, CS-DIREKTOR FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN**

**GENF** *Internationales Bahnprojekt CEVA* **PROGNOSEN** *Keine Wende*
**MELCHSEE-FRUTT** *Zeichen für die Zukunft* **FONDS** *Das grosse Rennen*

# Steuern als Renditefaktor

*Transaktionen* – Deutschland gilt seit geraumer Zeit als attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen. Für den dauerhaften wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilientransaktion ist die Minimierung der steuerlichen Gesamtbelastung unverzichtbar.

**VON MARKUS SCHIERZ UND OLIVER BIERNAT*** – Steuerliche Normen werden im Rahmen einer Immobilientransaktion oft vernachlässigt, obwohl diese eine unmittelbare und nicht zu unterschätzende Auswirkung auf die Rendite der Immobilieninvestition haben. Insbesondere vor dem aktuellen Trend der Anhebung der Grunderwerbsteuersätze in vielen deutschen Bundesländern – unter anderem in Baden-Württemberg von 3,5 auf 5 Prozent – spielt die Vermeidung von Grunderwerbsteuer eine immer wichtigere Rolle. Die Umsatzsteuer von aktuell noch 19 Prozent und deren steuerliche und liquiditätsschonende Abziehbarkeit als Vorsteuer spielt darüber hinaus eine entscheidende Rolle über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – vom Kauf über die Besitzzeit bis hin zum Verkauf.

## Immobilien-Due-Diligence

Durch eine Immobilien-Due-Diligence beim Kauf einer Immobilie sollen sowohl die wesentlichen Chancen und Risiken des Transaktionsobjekts erfasst als auch die Transaktionsstruktur und die Parameter sowie Ausgestaltung des Kaufvertrags analysiert und festgelegt werden. Einer der wichtigsten Teilprozesse in diesem Projekt ist die Tax-Due-Diligence Real Estate. In deren Rahmen werden sowohl die steuerlichen Risiken des Erwerbs beurteilt als auch die steueroptimierte Strukturierung und Ausgestaltung der Immobilientransaktion und des Kaufvertrags vorgenommen.
Neben der Höhe des Kaufpreises besteht typischerweise ein Spannungsverhältnis, bei dem der Verkäufer niedrige beziehungsweise gar keine Steuerbelastung anstrebt, wogegen der Käufer den Kaufpreis gerne als steuerliches Abschreibungsvolumen nutzen und die Finanzierungsaufwendungen höchstmöglich steuerlich geltend machen möchte. Dies kann für beide Parteien optimalerweise erreicht werden, indem für die Immobilientransaktion eine steuerliche Struktur geschaffen wird, bei der verschiedene steuerliche Normen und Privilegien genutzt werden.

## Assets deal versus share deal

In einem asset-deal, also dem direkten Kauf einer Immobilie, umfassen die steuerlichen Prüfungen und Recherchen in erster Linie Liegenschaftsabgaben und Verkehrssteuern. In dem wesentlich komplexeren share-deal, also dem indirekten Kauf einer Immobilie in einer Gesellschaft, müssen weitere Aspekte in die Analyse miteinbezogen und zusätzliche Risiken untersucht und beurteilt werden. Die Entscheidungsfindung bezüglich asset-deal versus share-deal ist frühzeitig in den Transaktionsprozess einzubeziehen, weil sich bei den einzelnen Steuerarten zentrale und unterschiedliche, teilweise gegenläufige Konsequenzen ergeben können.
Insbesondere aus steuerlichen Gründen erfolgen Immobiliendeals immer häufiger statt durch Direkterwerb einer Immobilie durch einen Kauf der Gesellschaftsanteile. Durch die mittlerweile erhöhten Grunderwerbsteuersätze kann die Belastung einer Immobilientransaktion durch die steuerliche Strukturierung eines share-deals vermieden oder minimiert werden. Der Grunderwerbsteuer unterliegt nicht nur der Übergang einer inländischen Immobilie, sondern sie fällt auch an, wenn innerhalb von fünf Jahren 95 Prozent oder mehr Anteile an einer Gesellschaft mit inländischem Grundbesitz direkt oder indirekt auf neue Gesellschafter übergehen oder in einer Hand vereinigt werden. Erwerberseitig ist neben dem Vorteil einer Grunderwerbsteueroptimierung die Variante share-deal, insbesondere auch im Hinblick auf eine vorteilhafte Ertragssteuerbasis zu analysieren. Dabei sind insbesondere folgende Faktoren zu beurteilen und zu lösen:

— Wer soll rechtlicher oder wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie werden? ▸

— Sollen Kapital- und/oder Personengesellschaften eingesetzt werden?
— Wo soll die Gesellschaft, unter Berücksichtigung der Doppelbesteuerungsabkommen und des jeweiligen nationalen Steuerrechts, ansässig sein?
— Welche Einkunftsart soll erzielt werden?
— Kann die Gewerbesteuer, immerhin eine steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgabe, vermieden werden?
— Sind der Zinsabzug und der Verlustabzug trotz steuerlicher Restriktionsnormen sichergestellt?

## Umsatzsteuerliche Überlegungen

Im Rahmen der umsatzsteuerlichen Prüfung der Immobilientransaktion ist vorrangig zu prüfen, ob eine nicht steuerbare Geschäftsveräusserung im Ganzen vorliegt. Die Immobilientransaktion unterliegt dann nicht der Umsatzsteuer, bei dem der Verkäufer kein Nachversteuerungsrisiko bezüglich der in Anspruch genommenen Vorsteuer hat und der Käufer in die Rechtsstellung des Verkäufers eintritt und den 10-Jahres-Korrekturzeitraum des § 15a UStG fortführt.

Stellt die Veräusserung keine Geschäftsveräusserung im Ganzen dar, ist der Verkauf grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Der Veräusserer kann jedoch, unter bestimmten Umständen, freiwillig zur Umsatzsteuer optieren. Die Option zur Umsatzsteuerpflicht ist für viele Verkäufer der letzte Rettungsanker zur Sicherung der bislang mit der Immobilie in Anspruch genommenen Vorsteuerabzugsbeträge. Hierbei sind umfangreiche Frist- und Formvorschriften zu beachten. Daher sollte der Kaufvertrag bereits Regelungen enthalten, falls die Finanzverwaltung die steuerlichen Voraussetzungen und Annahmen einer Geschäftsveräusserung im Ganzen nicht anerkennen sollte. Des Weiteren sollte sich der Verkäufer das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen für eine Option in Steuerklauseln zusichern lassen. Im Hinblick auf die eigene Vorsteuerabzugsoptimierung aus Kauf und weiteren Eingangsleistungen muss der Käufer die gesetzgeberisch vorgesehenen Options- und Zuordnungsmöglichkeiten während der Erwerbs-, Verwendungs- und Verkaufsphase optimal gestalten und nutzen. ♠

* Markus Schierz, Diplom-Betriebswirt (FH), Steuerberater; Oliver Biernat, Dipl.-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Fachberater für internationales Steuerrecht. Beide sind bei der Benefitax GmbH, einer Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt am Main tätig.