AUSGABE MÄRZ 2012

PROPERTY JOURNAL

MEGATALL
Die Höchsten im Jahr 2020

MIPIM 2012
Deutschland, Country of Honour

Krisenresistent
Logistikmieten

Deutschland glänzt!
Investmentmarkt

Versicherer
Auf der Suche nach Rendite

Assekuranzen „vs“ Immobilienbanken
A. Pohl, Vorstand der Deutschen Hypo

GESCHLOSSENE FONDS
BODENBILDUNG ERREICHT

STUDENT HOUSING
INVESTITION IN BILDUNG

KORRUPTION
UNTERSCHÄTZTE RISIKEN

„Immobilientransaktionen durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen steuerlich optimieren“

Diplom-Betriebswirt (FH) Markus Schierz, Steuerberater und Dipl.-Kfm. Oliver Biernat, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Fachberater für Internationales Steuerrecht bei der Benefitax GmbH, Steuerberatungsgesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Kauf einer Immobilie kann eine krisensichere und rentable Kapitalanlage sein. Immobilien sind daher fester Bestandteil jedes gut strukturierten Portfolios. Unverzichtbar für den dauerhaften wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilientransaktion ist die Minimierung der steuerlichen Gesamtbelastung. Deshalb erfolgen Immobiliengeschäfte immer häufiger statt durch Direkterwerb einer Immobilie durch einen Kauf von Gesellschaftsanteilen.

Steuerliche Normen werden im Rahmen einer Immobilientransaktion oftmals etwas vernachlässigt, obwohl diese eine unmittelbare und nicht zu unterschätzende Auswirkung auf die Rendite der Immobilieninvestition haben. Insbesondere vor dem aktuellen Trend der Anhebung der Grunderwerbesteuersätze in vielen Bundesländern - u.a. Baden-Württemberg von 3,5% auf 5% - spielt die Vermeidung von Grunderwerbsteuer eine immer wichtigere Rolle. Die Umsatzsteuer von aktuell - noch - 19% 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.

Ausgangspunkt einer Immobilientransaktion ist die Frage, in welcher Form das Investment und der Exit erfolgen können. Dabei besteht sowohl ein Interessenkonflikt zwischen Käufer und Verkäufer, als auch ein Spannungsverhältnis zwischen Strukturoptimierung und Kosten. Dieser komplexe Transaktionsprozess erfordert daher eine fundierte und systematische Vorbereitung und Durchführung sowie eine bestmögliche Strategie mit dem Ziel einer optimalen Transaktionssicherheit und -struktur.

Immobilien-Due-Diligence

Durch eine Immobilien-Due-Diligence beim Kauf einer Immobilie sollen dabei sowohl die wesentlichen Chancen und Risiken des Transaktionsob-

jekts erfasst als auch die Transaktionsstruktur und die Parameter sowie Ausgestaltung des Kaufvertrags analysiert und festgelegt werden. Eine Immobilien-Due-Diligence wird idealerweise als Projekt organisiert und ist geprägt von einer interdisziplinären Zusammenarbeit der jeweiligen Experten.

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. Dabei ist es bei jeder einzelnen Immobilientransaktion erforderlich, dass eine individuelle ganzheitliche steuerliche Prüfung des jeweiligen Investitionsobjekts und Strukturierung der Immobilientransaktion erfolgen.

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 Grunderwerbsteuerbelastung 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% 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?

Verkauf grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Der Veräußerer kann jedoch, unter bestimmten Umständen, freiwillig zur Umsatzsteuer optieren.

Die Option zur Umsatzsteuerpflicht stellt für viele Verkäufer den letzten Rettungsanker zur Sicherung der bislang mit der Immobilie in Anspruch genommenen Vorsteuerabzugsbeträge dar. 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.

Ein Gastbeitrag von Markus Schierz und Oliver Biernat, Benefitax GmbH

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 Zehn-Jahres-Korrekturzeitraum des § 15a UStG fortführt. Das Vorliegen der Tatbestandsmerkmale einer Geschäftsveräußerung im Ganzen, insbesondere die Beurteilung der Immobilie als gesondert geführter Betrieb, kann in der Praxis zu schwierigen Abgrenzungsfragen führen.

Stellt die Veräußerung keine Geschäftsveräußerung im Ganzen dar, ist der

Steuersätze in der Übersicht	Steuersatz	Änderung
Baden-Württemberg	5,0 %	
Bayern	3,5 %	
Berlin	4,5 %	
Brandenburg	5,0 %	
Bremen	4,5 %	
Hamburg	4,5 %	
Hessen	3,5 %	
Mecklenburg-Vorpommern	3,5 %	Voraus. 5,0 % in 2012
Niedersachsen	4,5 %	
NRW	5,0 %	
Rheinland-Pfalz	3,5 %	Voraus. 5,0 % ab 01.03.2012
Saarland	4,0 %	Voraus. 4,5 % ab 2012, 5 % ab 2013
Sachsen	3,5 %	
Sachsen-Anhalt	4,5 %	
Schleswig-Holstein	5,0 %	
Thüringen	5,0 %	