

Andreas Bauer

Steuergestaltung bei Übertragung von Immobilien

Diplomarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2004 Diplom.de
ISBN: 9783832480332

Andreas Bauer

Steuergestaltung bei Übertragung von Immobilien

Andreas Bauer

Steuergestaltung bei Übertragung von Immobilien

Diplomarbeit
Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg
Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät
Abgabe April 2004



Diplomica GmbH _____
Hermannstal 119k _____
22119 Hamburg _____

Fon: 040 / 655 99 20 _____
Fax: 040 / 655 99 222 _____

agentur@diplom.de _____
www.diplom.de _____

ID 8033

Bauer, Andreas: Steuergestaltung bei Übertragung von Immobilien

Zur Studie gehören diverse Anwendungs-Programme.

Die Studie ist daher nur in digitaler Form (CD oder Download) erhältlich.

Hamburg: Diplomica GmbH, 2004

Zugl.: Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg, Diplomarbeit, 2004

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Diplomica GmbH

<http://www.diplom.de>, Hamburg 2004

Printed in Germany

Inhaltsangabe

Das derzeit geltende, nach Auffassung des BFH verfassungswidrige Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, sieht für Übertragungen von Produktivvermögen Vergünstigungen gegenüber Privatvermögen vor. Ziel des Gesetzgebers war es, substanzbedrohende Steuerbelastungen, welche die Fortführung eines Betriebs gefährden könnten, zu verhindern. Diese Besserstellung von Betrieben eröffnet genug Spielraum für steuergestaltende Maßnahmen, um beispielsweise zunächst nicht begünstigtes Privatvermögen in begünstigtes Betriebsvermögen umzuwandeln.

Zielsetzung und Aufgabe dieser Arbeit ist es, einschlägige Regelung darzustellen und Steuergestaltungsmöglichkeiten für die Übertragung von privatem Immobilienvermögen zu analysieren.

Für die Untersuchung dieser Fragestellung werden zunächst die Grundlagen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, sowie die Bewertung und Behandlung von Immobilien im Privat- und im Betriebsvermögen getrennt untersucht und anhand eines konkreten Grundmodells erörtert. Dabei werden sowohl die Erbschaft- und Schenkungsteuer, die laufende Ertragsbesteuerung als auch die Besteuerung einer simulierten Veräußerung der Immobilie dargestellt. Der Verkauf des Objekts wird fünf Jahre nach der Übertragung für die hier gezeigten Beispiele angenommen, um die Voraussetzungen der Vergünstigungen für Betriebsvermögen zu erfüllen und um Vergleichbarkeit der Alternativen zu gewährleisten. Auf den gewonnenen Ergebnissen aufbauend wird anschließend eine umfassende Vorteilhaftigkeitsanalyse darüber Aufschluss geben, ob und ggf. wann sich eine derartige Steuergestaltungsmaßnahme positiv auswirkt.

Die vorgestellte Steuergestaltung wird auf ein Grundmodell und fünf Abwandlungen angewendet. Ziel ist es, auch für veränderte Sachverhalte Aussagen zur Vorteilhaftigkeit treffen zu können. Hierzu notwendige Annahmen werden formuliert und Voraussetzungen geschaffen, die insgesamt zu einem möglichst realitätsnahen Gesamtergebnis führen sollen.

Für den vorgestellten Grundfall und dessen fünf Abwandlungen wurde in Microsoft Excel ein umfassendes Berechnungsprogramm entwickelt, das dem Nutzer ermöglicht, eine individuelle Vorteilhaftigkeitsberechnung für eine Steuergestaltung, wie sie dieser Arbeit zu Grunde liegt, für beliebige Immobilienobjekte durchzuführen. Um eine möglichst transparente Herleitung der Ergebnisse zu vermitteln, wird Vor- und Nachteil der steuergestaltenden Maßnahme mittels drei unterschiedlicher Berechnungsmethoden dargestellt.

Wie aus den abschließenden Thesen zur Steuergestaltung bei der Übertragung von Immobilienvermögen hervor geht, sind Sachverhaltsgestaltungen in vielen Fällen anwendbar und wirtschaftlich ratsam, da der Gesetzgeber Spielräume geschaffen hat, die dies ermöglichen. Für die hier vorgestellte Steuergestaltung mit privatem Grundbesitz und dessen Umwandlung in Betriebsvermögen ist im Vorfeld der Übertragung eine strategische Steuerplanung erforderlich, da zum einen die Ergebnisse der Analyse nicht in allen Fällen positiv ausfallen und zum anderen die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen. Grundsätzlich gilt, dass die anfallenden Aufwendungen für die Errichtung und den Betrieb der idealen Rechtsform die erzielte Steuerersparnis nicht gänzlich aufzehren dürfen. Aus diesem Grund kann im Ergebnis nur für mittlere und große Immobilienwerte eine derartige Maßnahme uneingeschränkt empfohlen werden, da bei ihnen der schenkungsteuerliche Vorteil die entstehenden Mehraufwendungen i.d.R. übersteigt. Ab welchem Steuerwert dies angezeigt ist, entscheidet der Einzelfall. Dabei spielt der Verwandtschaftsgrad sowie die Wertsteigerungsannahme des Objekts eine entscheidende Rolle. Vorteilhaft für die gezeigte Steuergestaltung ist eine geringe Wertsteigerung der Immobilie und ein entfernter Verwandtschaftsgrad zum Schenker.

Die zukünftige Entwicklung der Besteuerung von Vermögensübertragungen steht im Zeichen der ausstehenden Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts bezüglich der Verfassungsmäßigkeit der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Derzeit deutet die Entwicklung auf eine Änderung der Vermögensbewertung hin, verbunden mit der Streichung oder Verringerung von speziellen Vergünstigungen. Insgesamt ist eine Steuererhöhung zu erwarten, insbesondere für derzeit niedrig bewertetes Vermögen, bei dem die Differenz zwischen Verkehrswert und Steuerwert besonders deutlich ausfällt. Aus diesem Grund ist es bei großen Vermögenswerten empfehlenswert, zeitnah über eine vorweggenommene Erbfolge unter Anwendung sachverhaltsgestaltender Maßnahmen nachzudenken.

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Abkürzungsverzeichnis.....	VI
Management Letter	IX
1. Einführung 1	
1.1. Ausgangssituation 1	
1.2. Zielsetzung und Aufbau der Arbeit	3
1.3. Aktuelle Diskussion um die Verfassungsmäßigkeit der Erbschaft- und Schenkungsteuer	4
2. Grundlegendes zur Erbschaft- und Schenkungsteuer	6
2.1. Wesen und Bedeutung der Erbschaft- und Schenkungsteuer	6
2.2. Steuerpflicht	8
2.3. Steuerermittlung	9
2.4. Bewertung	12
2.5. Begünstigtes Betriebsvermögen	16
2.5.1. Allgemeine Charakterisierung.....	16
2.5.2. Freibetrag, verminderter Wertansatz und Tarifbegrenzung	17
2.5.3. Begünstigtes Vermögen	18
2.5.4. Nachsteuerregelung	19
2.6. Steuergestaltungsmöglichkeiten	20
3. Vorteilhaftigkeitsanalyse einer Personengesellschaft gegenüber privatem Immobilienvermögen.....	22
3.1. Vorstellung des Grundmodells	22
3.1.1. Gang der Untersuchung.....	22
3.1.2. Daten und Annahmen des Grundmodells.....	25
3.2. Steuerliche Behandlung von Immobilien im Privatvermögen.....	27
3.2.1. Schenkungsteuerermittlung	27
3.2.2. Besteuerung laufender Erträge	28
3.2.3. Grundsteuer	31
3.2.4. Behandlung einer Veräußerung.....	32

3.3.	Steuerliche Behandlung von Immobilien im Betriebsvermögen	34
3.3.1.	Schenkungsteuerermittlung	34
3.3.2.	Besteuerung laufender Erträge	35
3.3.2.1.	Einkommensteuer	35
3.3.2.2.	Gewerbsteuer	37
3.3.3.	Grundsteuer	39
3.3.4.	Behandlung einer Veräußerung.....	40
3.4.	Steuergestaltung durch Umwandlung von Privatvermögen in begünstigtes Betriebsvermögen	41
3.4.1.	Rechtsformwahl und Charakterisierung einer GmbH & Co. KG	41
3.4.2.	Vorgehensweise zur Errichtung einer GmbH & Co. KG.....	42
3.4.3.	Mehrbelastungen durch eine GmbH & Co. KG.....	44
3.4.3.1.	Gründungskosten und laufende Kosten	44
3.4.3.2.	Besteuerung eines Veräußerungsgewinns	45
3.4.3.3.	Gewerbsteuer Mehrbelastung.....	46
3.4.4.	Vorteilhaftigkeitsberechnung.....	47
3.4.4.1.	Barwert des verzinsten Vorteils.....	48
3.4.4.2.	Barwert der Schenkung im Vergleich.....	50
3.4.4.3.	Barwert der Gesamtsteuerbelastung im Vergleich	50
3.5.	Abwandlungen des Grundmodells.....	54
3.5.1.	Auswirkung einer Änderung der Steuerklasse	55
3.5.2.	Auswirkung einer Wertänderung der Schenkung	56
3.5.3.	Auswirkung einer veränderten Wertsteigerungsannahme.....	56
3.6.	Darstellung der Ergebnisse	58
4.	Zusammenfassung	61
4.1.	Thesen zur Steuergestaltung von Immobilienübertragungen	61
4.2.	Ausblick auf die Entwicklung des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts.....	62
	Anhang.....	64
	Literaturverzeichnis	141
	Verzeichnis der Rechtsquellen und der sonstigen Quellen.....	146
	Eidesstattliche Erklärung	149
	Lebenslauf.....	150

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung der Bemessungsgrundlage	9
Tabelle 2: Steuerklassen und Freibeträge nach §§ 15 und 16 ErbStG.....	11
Tabelle 3: Steuersätze seit dem 1.1.2002 nach § 19 ErbStG	12
Tabelle 4: Bewertung einer Immobilie am Beispiel des Grundmodells	14
Tabelle 5: Daten des Grundmodells im Überblick	27
Tabelle 6: Schenkungsteuerermittlung im Privatvermögen.....	28
Tabelle 7: Ertragsteuer im Privatvermögen für das Grundmodell 2004.....	31
Tabelle 8: Ertragsteuer im Privatvermögen für das Grundmodell ab 2005	31
Tabelle 9: Ermittlung der Grundsteuer für das Grundmodell	32
Tabelle 10: Ermittlung der Schenkungsteuer für Betriebsvermögen.....	35
Tabelle 11: Betriebsvermögensvergleich und steuerpflichtiger Gewinn.....	36
Tabelle 12: Grenzen für den Gewerbeertrag und Gewerbesteuer.....	39
Tabelle 13: Gewerbesteuerbelastung für das Grundmodell.....	39
Tabelle 14: Ermittlung des Veräußerungsgewinns	40
Tabelle 15: Steuerermittlung auf den Veräußerungsgewinn	41
Tabelle 16: Ermittlung der Gewerbesteuermehrbelastung	47
Tabelle 17: Barwertermittlung des verzinsten Vorteils	49
Tabelle 18: Barwertermittlung des Gesamtwerts der Schenkung im Vergleich.....	52
Tabelle 19: Barwertermittlung der Gesamtsteuerbelastung und Mehraufwendungen im Vergleich	53
Tabelle 20: Daten zum Mietshaus in Nürnberg	54
Tabelle 21: Übersicht aller Fallbeispiele	55
Tabelle 22: Übersicht aller Ergebnisse mit Verzinsung des Vorteils	58
Tabelle 23: Übersicht aller Ergebnisse ohne Verzinsung des Vorteils.....	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung der Übertragungswege für das Grundmodell.....	2
Abbildung 2: Steuergestaltungsmöglichkeiten im Überblick.....	22
Abbildung 3: Schematischer Ablauf der Vorteilhaftigkeitsanalyse	23
Abbildung 4: Vermögensverwaltend tätige GmbH & Co. KG	42
Abbildung 5: Veränderte Wertsteigerung für das Grundmodell	46
Abbildung 6: Variation der Wertsteigerungsannahme	57
Abbildung 7: Auswirkungen auf die Vorteilhaftigkeit des Grundmodells	60

Abkürzungsverzeichnis

a.F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
BB	Betriebs-Berater (Zs.)
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI I (II)	Bundesgesetzblatt Teil I (II)
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BStBl I (II)	Bundessteuerblatt Teil I (II)
BV	Betriebsvermögen
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
CD	Compact Disc
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zs.)
eigentl.	eigentliche
EFG	Entscheidungen der Finanzgerichte
ErbStG	Erbschaftsteuergesetz
ErbStR	Erbschaftsteuer Richtlinien
ErbStDV	Erbschaftsteuer-Durführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
FG	Finanzgericht
FPR	Familie Partnerschaft Recht (Zs.)
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
gem.	gemäß
Gewerbsteuer mehrbel.	Gewerbsteuer mehrbelastung
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls

GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG beschränkter Haftung	Gesetz betreffend die Gesellschaft mit
GrStG	Grundsteuergesetz
HBeglG	Haushaltsbegleitgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
JStG	Jahressteuergesetz
KG	Kommanditgesellschaft
LuF	Land- und Forstwirtschaft
lt.	laut
Mio.	Millionen
n.F.	neue Fassung
NJW	Neue juristische Wochenzeitschrift (Zs.)
Nr.	Nummer
NWB	Neue Wirtschafts Briefe (Zs.)
o.V.	ohne Verfasser
OHG	Offene Handelsgesellschaft
p.a.	per anno
R	Richtlinie
RErbStG	Reichserbschaftsteuergesetz
S.	Seite/Satz
Schenkunst.	Schenkungssteuer
sog.	sogenannte/n/s
SolZ	Solidaritätszuschlag
StandOG	Standortsicherungsgesetz
StÄndG	Steueränderungsgesetz
StBereinG	Steuerbereinigungsgesetz
StEntlG	Standortentlastungsgesetz
Steuerersp.	Steuerersparnis
Steuerkl.	Steuerklasse
SteuerStud	Steuer & Studium (Zs.)

u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
usw.	und so weiter
z.T.	zum Teil
ZEV Vermögensnachfolge (Zs.)	Zeitschrift für Erbrecht und
Zs.	Zeitschrift

Management Letter

Das derzeit geltende, nach Auffassung des BFH verfassungswidrige Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, sieht für Übertragungen von Produktivvermögen Vergünstigungen gegenüber Privatvermögen vor. Ziel des Gesetzgebers war es, substanzbedrohende Steuerbelastungen, welche die Fortführung eines Betriebs gefährden könnten, zu verhindern. Diese Besserstellung von Betrieben eröffnet genug Spielraum für steuergestaltende Maßnahmen, um beispielsweise zunächst nicht begünstigtes Privatvermögen in begünstigtes Betriebsvermögen umzuwandeln.

Zielsetzung und Aufgabe dieser Arbeit ist es, einschlägige Regelung darzustellen und Steuergestaltungsmöglichkeiten für die Übertragung von privatem Immobilienvermögen zu analysieren.

Für die Untersuchung dieser Fragestellung werden zunächst die Grundlagen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, sowie die Bewertung und Behandlung von Immobilien im Privat- und im Betriebsvermögen getrennt untersucht und anhand eines konkreten Grundmodells erörtert. Dabei werden sowohl die Erbschaft- und Schenkungsteuer, die laufende Ertragsbesteuerung als auch die Besteuerung einer simulierten Veräußerung der Immobilie dargestellt. Der Verkauf des Objekts wird fünf Jahre nach der Übertragung für die hier gezeigten Beispiele angenommen, um die Voraussetzungen der Vergünstigungen für Betriebsvermögen zu erfüllen und um Vergleichbarkeit der Alternativen zu gewährleisten. Auf den gewonnenen Ergebnissen aufbauend wird anschließend eine umfassende Vorteilhaftigkeitsanalyse darüber Aufschluss geben, ob und ggf. wann sich eine derartige Steuergestaltungsmaßnahme positiv auswirkt.

Die vorgestellte Steuergestaltung wird auf ein Grundmodell und fünf Abwandlungen angewendet. Ziel ist es, auch für veränderte Sachverhalte Aussagen zur Vorteilhaftigkeit treffen zu können. Hierzu notwendige Annahmen werden formuliert und Voraussetzungen geschaffen, die insgesamt zu einem möglichst realitätsnahen Gesamtergebnis führen sollen.

Auf der beiliegenden Compact Disc ist diese Arbeit in digitalisierter Form gespeichert (siehe Anhang 18: CD und Inhaltsangabe). Für den vorgestellten Grundfall und dessen fünf Abwandlungen wurde in Microsoft Excel ein umfassendes

Berechnungsprogramm entwickelt, das dem Nutzer ermöglicht, eine individuelle Vorteilhaftigkeitsberechnung für eine Steuergestaltung, wie sie dieser Arbeit zu Grunde liegt, für beliebige Immobilienobjekte durchzuführen. Um eine möglichst transparente Herleitung der Ergebnisse zu vermitteln, wird Vor- und Nachteil der steuergestaltenden Maßnahme mittels drei unterschiedlicher Berechnungsmethoden dargestellt.

Wie aus den abschließenden Thesen zur Steuergestaltung bei der Übertragung von Immobilienvermögen hervor geht, sind Sachverhaltsgestaltungen in vielen Fällen anwendbar und wirtschaftlich ratsam, da der Gesetzgeber Spielräume geschaffen hat, die dies ermöglichen. Für die hier vorgestellte Steuergestaltung mit privatem Grundbesitz und dessen Umwandlung in Betriebsvermögen ist im Vorfeld der Übertragung eine strategische Steuerplanung erforderlich, da zum einen die Ergebnisse der Analyse nicht in allen Fällen positiv ausfallen und zum anderen die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen. Grundsätzlich gilt, dass die anfallenden Aufwendungen für die Errichtung und den Betrieb der idealen Rechtsform die erzielte Steuerersparnis nicht gänzlich aufzehren dürfen. Aus diesem Grund kann im Ergebnis nur für mittlere und große Immobilienwerte eine derartige Maßnahme uneingeschränkt empfohlen werden, da bei ihnen der schenkungsteuerliche Vorteil die entstehenden Mehraufwendungen i.d.R. übersteigt. Ab welchem Steuerwert dies angezeigt ist, entscheidet der Einzelfall. Dabei spielt der Verwandtschaftsgrad sowie die Wertsteigerungsannahme des Objekts eine entscheidende Rolle. Vorteilhaft für die gezeigte Steuergestaltung ist eine geringe Wertsteigerung der Immobilie und ein entfernter Verwandtschaftsgrad zum Schenker.

Die zukünftige Entwicklung der Besteuerung von Vermögensübertragungen steht im Zeichen der ausstehenden Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts bezüglich der Verfassungsmäßigkeit der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Derzeit deutet die Entwicklung auf eine Änderung der Vermögensbewertung hin, verbunden mit der Streichung oder Verringerung von speziellen Vergünstigungen. Insgesamt ist eine Steuererhöhung zu erwarten, insbesondere für derzeit niedrig bewertetes Vermögen, bei dem die Differenz zwischen Verkehrswert und Steuerwert besonders deutlich ausfällt. Aus diesem Grund ist es bei großen Vermögenswerten empfehlenswert, zeitnah über eine vorweggenommene Erbfolge unter Anwendung sachverhaltsgestaltender Maßnahmen nachzudenken.