

■ **lohn-ag.de** AG · Flugstraße 15 · 76532 Baden-Baden

Veröffentlicht am 20.10.2020

Immobilien-GmbH als Gestaltungsalternative

Wenn es darum geht, Immobilienvermögen in einer Gesellschaft zusammenzufassen, dann ist die Rechtsform der GmbH in der Regel nicht das Mittel der Wahl. Vielfach fällt die Wahl stattdessen auf eine vermögensverwaltende Personengesellschaft (insbesondere GbR oder „entprägte“ GmbH & Co. KG) oder eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG (Mitunternehmerschaft). Allerdings sollte bei der Wahl der „optimalen“ Rechtsform für Immobilieninvestitionen auch die (thesaurierende) vermögensverwaltende GmbH nicht gänzlich außen vorgelassen werden.

Der **wesentliche Vorteil** der thesaurierenden Immobilien-GmbH besteht darin, dass die Gewinne der Gesellschaft mit dem niedrigen pauschalen Körperschaftsteuersatz von 15 % besteuert werden. Weitere Steuerbelastungen entstehen nur dann, wenn Gewinne an die Gesellschafter ausgeschüttet werden. Anders ist dies bei der vermögensverwaltenden Personengesellschaft oder der Mitunternehmerschaft, bei denen die Gewinnanteile dem persönlichen Einkommensteuersatz der Gesellschafter unterliegen und folglich (bei sog. „Reichensteuer“) mit bis zu 45 % plus Nebensteuern besteuert werden können. Dies gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob die Gewinnanteile von den Gesellschaftern entnommen werden oder in der Gesellschaft verbleiben (Ausnahme: Thesaurierungsbegünstigung nach [§ 34a EStG](#) bei der Mitunternehmerschaft; auf vermögensverwaltende Personengesellschaften findet [§ 34a EStG](#) per se keine Anwendung, da diese keine Gewinneinkünfte erzielen).

Von besonderer Bedeutung für die Gesamtsteuerbelastung ist die Gewerbesteuer. Während eine vermögensverwaltende Personengesellschaft von vornherein keine gewerblichen Einkünfte erzielt und damit nicht der Gewerbesteuer unterliegt, erzielen GmbH und gewerblich geprägte GmbH & Co. KG qua Rechtsform gewerbliche Einkünfte (vgl. [§ 8 Abs. 2 KStG](#) und [§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG](#)). Allerdings besteht bei diesen die Möglichkeit, die Gewerbesteuer insbesondere durch die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung nach [§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG](#) zu vermeiden.

Selbstverständlich gehen mit der Wahl der Rechtsform der GmbH auch **Nachteile** einher. Zu nennen sind insbesondere grunderwerbsteuerliche Hemmnisse, wenn Immobilien aus dem Privat- oder Betriebsvermögen auf eine GmbH übertragen werden sollen, die Steuerverstrickung, die Beurkundungspflicht von Geschäftsanteilsübertragungen sowie die – im Vergleich zu den Personengesellschaften – geringere Flexibilität der Rechtsform.

■ Niederlassung Baden-Baden

Flugstraße 15
76532 Baden-Baden
Telefon: 07221 39399-0
Fax: 07221 39399-34

■ Niederlassung Frankfurt

Kölner Straße 10
65760 Eschborn
Telefon: 06196 80196-0
Fax: 06196 80196-34

■ Niederlassung Berlin

Ruschestraße 70
10365 Berlin
Telefon: 030 9927799-00
Fax: 030 9927799-27

■ Niederlassung Sömmerda

Stadtring 16
99610 Sömmerda
Telefon: 03634 37210-70
Fax: 03634 37210-99

■ Niederlassung Düsseldorf

Kreuzweg 64
47809 Krefeld
Telefon: 02151 60432-0
Fax: 02151 60432-77

■ Internet

info@lohn-ag.de
www.lohn-ag.de



Wir beraten Sie gerne zu den steuerlichen Aspekten dieses Themas.
Bitte richten Sie Ihre Fragen hierzu per E-Mail direkt an: info@lohnag.de

Mit besten Grüßen

Jürgen Theurer
[Steuerberater](#)

Die Angaben dienen lediglich als erste Hinweise. Sie können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernommen werden.