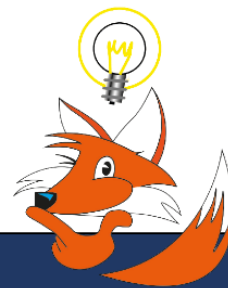


NO 14
2021



DEPESCHE

STEUERN STEUERN



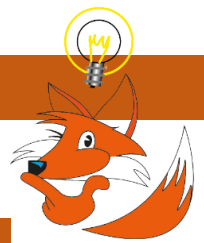
EINE
ERGÄNZUNG

Wichtige Überlegungen bei Immobilien

Eine Personengesellschaft wie eine Kapitalgesellschaft versteuern?

Eine interessante Ergänzung zu der Infobroschüre:

„Steuern Steuern“



Personengesellschaften vs. Kapitalgesellschaften

Das Pendant zur Kapitalgesellschaft.

Personengesellschaften

Keine juristische Person, hat teilweise selbständige Rechte und Pflichten.

Min. 2 natürliche oder juristische Personen, wie Kapitalgesellschaften schließen sich zusammen.

In Deutschland gibt es versch. Formen z.B. GbR, OHG, KG und stille Gesellschaften.

Grundlage für die Gründung ist ein Gesellschaftsvertrag.

Der Gesellschaftervertrag kann formfrei getätigt werden.

Die Geschäftsführung übernehmen die Gesellschafter i.d.R. selbst.

Alle Gesellschafter haften persönlich, solidarisch und uneingeschränkt.

Die Besteuerung erfolgt nach dem Transparenzprinzip. Bei der Einkommensteuer und Erbschaftssteuer wird anteilmäßig jeder einzelne Gesellschafter besteuert.

Die Einkünfte werden auf die Gesellschafter aufgeteilt und bei diesen jeweils im Rahmen ihrer persönlichen Einkommenssteuer versteuert.

Kapitalgesellschaften

Als juristische Person übernimmt sie bestimmte Rechte und Pflichten.

Mindestkapital GmbH 25.000 € und bei den anderen jeweils 50,00 €.

In Deutschland gibt es verschiedene Formen, wie z.B. AG, KGaA, und die GmbH

Rechtsgrundlage wird im Gesellschaftsvertrag geregelt.

Voraussetzung ist die notarielle Beurkundung des Vertrags.

Die Geschäftsführer übernimmt meist eine angestellte Person.

Die Haftung beschränkt sich in der Regel auf das Gesellschaftsvermögen.

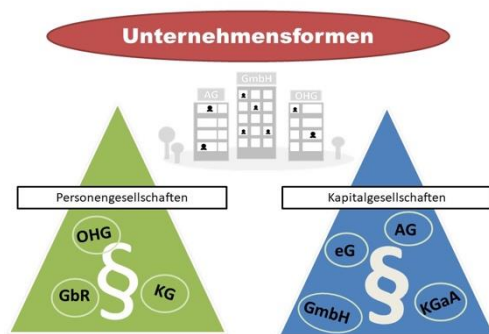
Als juristische Person sind sie zur Körperschaftssteuer verpflichtet. 15 % Dazu muss noch 5,5 % Solidaritätszuschlag gerechnet werden, sowie meistens die Gewerbesteuer.

Bei einer Ausschüttung eines Gewinnanteils wird den Anteilseignern 25 % Kapitalsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag abgezogen.



Das neue Optionsmodell

Mit Ausübung der Option, wird die Personengesellschaft für *Ertragssteuerzwecke* sowohl *materiell-rechtlich* als auch verfahrens-rechtlich wie eine Kapitalgesellschaft behandelt, ohne die zivilrechtliche Struktur des Unternehmens verändern zu müssen.



Hintergrund ist die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit deutscher Personengesellschaften.

Personengesellschaften erhalten so den Vorteil, einen ebenso hohen Anteil am Gewinn zur *Reinvestition* nutzen zu können, wie eine Kapitalgesellschaft.

Für wen macht die Option Sinn?

Unternehmen, die mehr Geld verdienen, als sie zum Bestreiten ihres Lebensunterhaltes benötigen und den Gewinn in das Unternehmen, Aktien oder Immobilien investieren wollen.

Für wen macht die Opt. Keinen Sinn?

Keinen Sinn macht die Anwendung hingegen für Unternehmen oder Immobilienbesitzende, die das Geld lieber auf dem privaten Konto haben wollen.

Wie wird es angewendet?

Der Antrag kann durch die Personengesellschaften spätestens ein Monat vor Anwendungsbeginn zum Beginn des Wirtschaftsjahres beim Finanzamt gestellt werden. Es sind natürlich Besonderheiten für jeden individuellen Fall zu beachten.

Die Option zur Besteuerung als Kapitalgesellschaft unterliegt keiner zeitlichen Bindung, sodass ein Antrag auf Rückoption möglich ist

Ein rechtsform-neutrales Besteuerungssystem ist aus steuersystematischer Sicht zweifellos erstrebenswert. Daher sind die Reformpläne des Gesetzgebers grundsätzlich zu begrüßen. Für die Praxis stellt sich jedoch die Frage, für wen bzw. in welchen Konstellationen das ange-dachte Optionsmodell von Vorteil sein kann.

Das Gesetz zur Modernisierung des Körperschaftssteuerrechts (KöMoG) tritt zum 01.01.2022 in Kraft.

Das Optionsmodell ist für alle sinnvoll, die ihre Personengesellschaft als langfristige Spardose für Investitionen verwenden wollen.





Welche Vorteile bringt das Optionsmodell?

- Durch diese Option werden 15 % Körperschaftssteuer zuzüglich ca. 15 % Gewerbesteuer, in Summe also 30 % gezahlt. Gegenüber der persönlichen Einkommenssteuer mit bis zu 42 %, werden also 12 % eingespart, die investiert werden können.
- Besonders für Immobilienbesitzende kann diese Gestaltung sehr vorteilhaft sein, da hier zusätzlich eine Befreiung von der Gewerbesteuer beantragt werden kann und dann nur die 15 % Körperschaftssteuer anfällt.
- Damit würden gegenüber der 42% Einkommenssteuer, 27 % auf die laufenden Gewinne einsparen.
- Die Übertragung einer Immobilie auf eine eigene Personengesellschaft kann zudem oft komplett Grunderwerbssteuerfrei vollzogen werden. Eine Übertragung auf die eigene GmbH löst dagegen die volle Grunderwerbssteuer aus. D.h. es ist möglich, Immobilien ohne Grunderwerbssteuer zu übertragen und danach den günstigeren Steuersatz in Anspruch zu nehmen.



Welche Nachteile bringt das Optionsmodell?

- Keinen Sinn macht die Anwendung hingegen für Unternehmen oder Immobilienbesitzende, die das Geld lieber auf dem privaten Konto haben wollen. Bei Auszahlung des Geldes aus der Personengesellschaft an den Gesellschafter, fällt nämlich zu den 15 % Körperschaftssteuer & Gewerbesteuer, auf den verbleibenden Gewinn zusätzlich 25 % Kapitalertragssteuer an. Auszahlung = Ausschüttung.

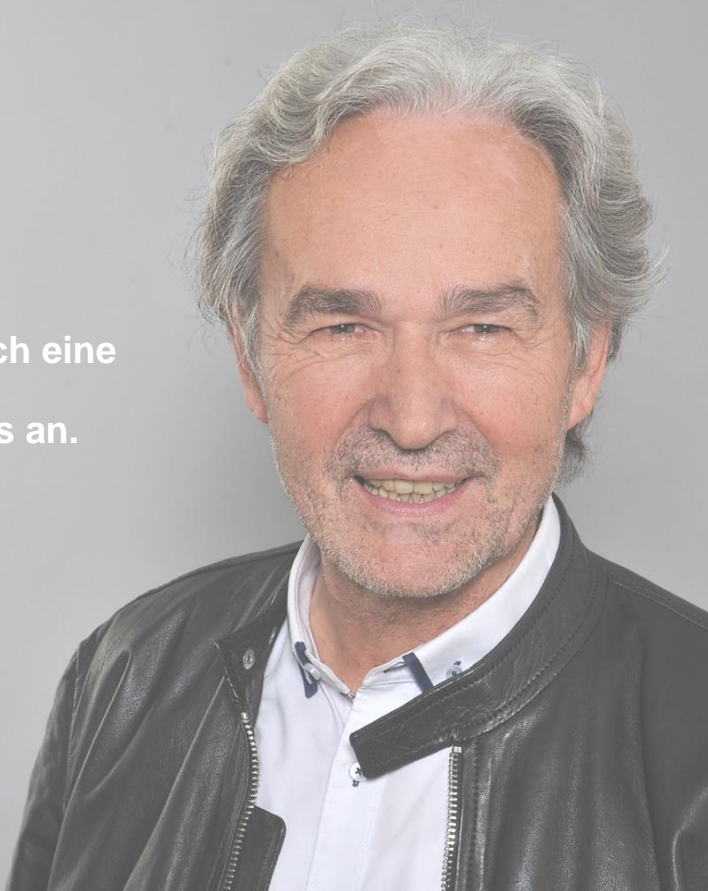
NO14
2021



Lassen Sie sich **JETZT** beraten, ob das Modell auch zu Ihnen passt.
Jedes Unternehmen muss dabei individuell betrachtet werden.

Haben Sie Fragen oder
Anmerkungen?
Schreiben Sie uns einfach eine
E-Mail oder rufen Sie uns an.
Wir freuen uns auf Ihre
Rückmeldung.

Klaus Kempe



KEMPE Immobilien GmbH
info@immobilienboerse.com
0211/ 914 666 0