

IV + VV GmbH und Versteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilienvermögen

Einkünfte aus der Verwaltung eigenen Immobilienvermögens können auf Antrag von der Gewerbesteuer befreit werden und unterliegen dann lediglich der 15 %igen Körperschaftsteuer.

Bestimmte weitere Einkünfte, z. B. solche aus der Verwaltung eigenen Vermögens und Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien, wenn die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel nicht überschritten wird, stehen dieser Steuervergünstigung nicht entgegen (führen nicht zu einer Infektion) sind selbst aber körperschaft- und gewerbesteuerpflichtig.

Das Steuerrecht ermöglicht aber für Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien eine Form der Steuerverschiebung, die einer Steuerersparnis gleichkommt, und zwar sowohl der Gewerbe- als auch der Körperschaftsteuer.

Der erzielte Gewinn darf nämlich auf die Anschaffungskosten bestimmter Wirtschaftsgüter, u.a. neuer Immobilien, die im Jahr der Veräußerung und den folgenden vier Jahren erworben werden (Ersatzwirtschaftsgüter), übertragen werden.

Bis zur Anschaffung des Ersatzwirtschaftsguts wird der Gewinn in eine Rücklage eingestellt.

Dies soll an einem Beispiel dargestellt werden:

Gewinn aus der Verwaltung eigenen Immobilienvermögens	100.000 €
---	-----------

Verkauf eines Grundstücks
ohne dass die Grenze des gewerblichen Grundstückshandels
(3 Objekt Grenze) überschritten wird.

Verkaufspreis Grund & Boden	600.000 €	
Verkaufspreis Gebäude	<u>400.000 €</u>	
	1.000.000 €	
Buchwert Grund & Boden	100.000 €	
Buchwert Gebäude	<u>200.000 €</u>	
	300.000 €	
Gewinn aus der Veräußerung von Grund & Boden	500.000 €	
Gewinn aus der Veräußerung von Gebäude	<u>200.000 €</u>	700.000 €
Gesamtgewinn der IV/VV GmbH		800.000 €

IV + VV GmbH und Versteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilienvermögen

Steuerbelastung (ohne Einstellung in eine Rücklage)

15 %	100.000 €	15.000 €	
30 %	700.000 €	<u>210.000 €</u>	225.000 €

Steuerbelastung (bei Einstellung des gesamten Veräußerungsgewinns in die Rücklage und Übertragung auf ein Ersatzwirtschaftsgut)

15 %	100.000 €	15.000 €
Steuerersparnis im Jahr der Veräußerung		210.000 €

Im Folgejahr soll ein Ersatzwirtschaftsgut (Grundstück) erworben werden mit den Anschaffungskosten

Grund & Boden	700.000 €
Gebäude	<u>400.000 €</u>
Gesamtkaufpreis	1.100.000 €

Die Übertragung des Veräußerungsgewinns erfolgt wie dargestellt:

	AK Ersatz-WG	Übertragung RL	korrigierte AK
Grund & Boden	700.000 €	-500.000 €	200.000 €
Gebäude	<u>400.000 €</u>	<u>-200.000 €</u>	<u>200.000 €</u>
	1.100.000 €	-700.000 €	400.000 €
Abschreibung (Annahme: 2 %) ohne Übertragung von RL	8.000 €		
Abschreibung (Annahme: 2 %) nach Übertragung von RL			4.000 €

Minder-Abschreibung im Folgejahr und in den folgenden 49 Jahren	4.000 €
Minder-Abschreibung für 50 Jahre	196.000 €
darauf 15 %	200.000 €
	30.000 €

IV + VV GmbH und Versteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilienvermögen

Ergebnis:

Durch diese Maßnahme ist es also gelungen, die Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn von € 210.000 im Jahr der Veräußerung auf € 0 zu mindern. Dem steht lediglich eine Steuerbelastung von € 30.000 liquiditätserträglich verteilt auf die folgenden 50 Jahre gegenüber.

Wie ist dieses Ergebnis zu erklären, wo doch der Grundsatz besteht, dass der Fiskus niemals Steuer erlässt, sondern lediglich ggfs. in die Zukunft verschiebt?

Dies ist dadurch zu erklären, dass die Steuerdifferenz in den auf das Grundstück übertragenen stillen Reserven liegt. Solange dieses nicht veräußert wird, entsteht kein Veräußerungsgewinn und damit entstehen keine Steuern.

Wird dieses Grundstück dagegen später verkauft, fällt dieser Veräußerungsgewinn und damit fielen Steuern an, wenn nicht wiederum die Übertragung des Gewinns auf ein weiteres Ersatzwirtschaftsgut möglich ist.

Hieraus folgt, dass es also möglich ist, eine quasi unendliche Steuerstundung zu erlangen.