



Rechtliche und steuerliche Gründe sprechen dafür:

## Trennung der betrieblichen Immobilie vom operativen Unternehmen!

**Betriebs- und Geschäftsräume werden typischerweise angemietet, viele Betriebe verfügen aber auch über Grundstücke, die sich in ihrem Eigentum befinden. Unternehmer, die ein Grundstück für betriebliche Zwecke kaufen wollen, sollten den Kaufvertrag vorausschauend gestalten, um nicht unversehens in steuerliche Fallen zu geraten. Es empfiehlt sich deshalb, vor dem Gang zum Notar einen Rechtsanwalt und einen Steuerberater um Rat zu fragen.**

Wenn eine operativ tätige Personen- oder Kapitalgesellschaft eine Betriebsimmobilie benötigt, ist es durchaus naheliegend, dass sie diese direkt erwirbt. Das neue Betriebsgrundstück geht unmittelbar in das Betriebsvermögen ein und steigert den Unternehmenswert. Doch diese einfache und übliche Form des Immobilienkaufs kann sich als sehr nachteilig erweisen. Zum einen wird die Bilanzsumme deutlich erhöht und die Eigenkapitalquote sowie die Gesamtkapitalrentabilität sinken spürbar. Die Änderung bei diesen Bilanzkennziffern verschlechtern das Rating bei den finanzierenden Kreditinstituten. Zum anderen besteht zwischen operativem Unternehmen und der Immobilie ein Haftungsverbund. Die Immobilie und der Betrieb haften in wirtschaftlich schwierigen Zeiten vollumfänglich. Die Gläubiger haben auf das gesamte Vermögen der Personen- bzw. Kapitalgesellschaft Zugriff. Das Betriebsgrundstück kommt im Insolvenzfall mit unter den Hammer, das Lebenswerk des Unternehmers oder sogar mehrerer Generationen ist vernichtet. ►

Es kann daher zweckmäßig sein, das Grundstück außerhalb des operativen Betriebs zu halten, denn es müssen nicht alle Geschäftsbereiche dort gebündelt werden. Vielmehr ist es haftungsrechtlich und nicht zuletzt steuerlich sinnvoll, das operative Unternehmen vom Grundbesitz zu trennen.

Wird das operative Unternehmen einerseits und der Grundbesitz andererseits getrennt, kann der Grundbesitz entweder direkt vom Unternehmer selbst, unter Umständen von seinem Ehegatten, oder über eine zwischengeschaltete Gesellschaft gehalten werden. Regelmäßig betreibt in diesen Fälle eine GmbH oder eine GmbH & Co. KG den operativen Betrieb und die Betriebsimmobilie befindet sich entweder im Eigentum des Unternehmers oder in einer eigens dafür gegründeten Gesellschaft (z.B. GmbH & Co. KG), die die Betriebsimmobilie an den operativen Betrieb vermietet.

## Vorsicht bei steuerlicher Betriebsaufspaltung

Um den Haftungsverbund mit den erhöhten Risiken zu vermeiden, erwirbt der Gesellschafter einer GmbH das Grundstück und vermietet dieses an das operativ tätige Unternehmen. Die monatlichen Mietzahlungen werden dabei so bemessen, dass die Steuerbelastung sowie die Annuität (Zins und Tilgung) für das finanzierende Kreditinstitut erbracht werden kann. Sind die Darlehen für die Immobilie getilgt, so stellen die Mieteinnahmen eine zusätzliche Alterssicherung für den Unternehmer dar. Diese Gestaltung führt jedoch in steuerlicher Hinsicht automatisch zu einer sogenannten Betriebsaufspaltung, das Grundstück des Gesellschafters und die Anteile an der operativen Gesellschaft werden zu steuerlichem Betriebsvermögen. Dies führt zunächst nur zu dem Effekt, dass die Mieteinnahmen Einkünfte aus Gewerbebetrieb werden.

Gefährlich wird es aber, wenn diese Betriebsaufspaltung aufgelöst wird, z. B. durch Übertragung der Mehrheitsanteile der Gesellschaft an die Kinder unter Zurückbehaltung des Grundstücks. Dass auf diese Weise die Betriebsaufspaltung im wahrsten Sinne des Wortes „platzt“, ist den meisten nicht bekannt. Das Finanzamt wertet dies aber als Entnahme der GmbH-Anteile aus dem steuerlichen Betriebsvermögen in das steuerliche Privatvermögen. Die stillen Reserven in den



Anteilen (=Verkehrswert des Unternehmens ./Anschaffungskosten) müssen sofort versteuert werden. Über die Jahre haben diese stillen Reserven oft eine nicht unerhebliche Höhe erreicht. Die Anschaffungskosten waren in aller Regel sehr niedrig, bei einer normalen GmbH-Gründung belaufen sie sich auf 25.000 EUR. Die immense Steuerbelastung trifft den Unternehmer deshalb so hart, weil hier anders als im Falle eines Verkaufs keine Liquidität im Vorfeld zufließt.

## Erwerb der Immobilie über eine Grundbesitzgesellschaft

Um diese Steuerbelastung zu vermeiden, erwirbt man die Immobilie über eine „gewerblich geprägte“ Grundbesitz GmbH & Co. KG. Diese vereint die steuerlichen Vorteile einer Personengesellschaft und die Haftungsvorteile einer GmbH. Bei einer solchen „gewerblich geprägten“ Grundbesitz GmbH & Co. KG ist die GmbH mit 25.000 EUR Stammkapital alleiniger Vollhafter der Kommanditgesellschaft. Der Kommanditist haftet nur in Höhe seiner Kommanditeinlage, die durch die Gesellschafter selbst bestimmt wird. Wird die Mehrheit der Anteile an der operativ tätigen Gesellschaft auf die Kinder



Foto: fotolia.com, Jakub Krechowicz

übertragen, das Grundstück zur Alterssicherung behalten, verbleibt das Grundstück als sogenanntes steuerverstricktes Betriebsvermögen in der Kommanditgesellschaft, sodass die o.g. Entnahmebesteuerung vermieden wird. Für die Anteile an der operativ tätigen GmbH gilt dies gleichermaßen, wenn die Kinder im geringen Umfang an der Grundbesitzgesellschaft beteiligt werden (wenige Prozente genügen).

Mit einer „gewerblich geprägten“ Grundbesitz GmbH & Co. KG ist man sehr flexibel. Lediglich der Gesellschaftsvertrag der Vollhafter GmbH muss notariell beurkundet werden, der Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft kann formfrei errichtet und geändert werden. Einkünfte aus der Vermietung sind in steuerlicher Hinsicht solche aus Gewerbebetrieb.

## Flexibilität bei Nachfolgeregelung und Veräußerung

Mit diesem Modell bleibt auch die volle Flexibilität bei der Nachfolgeplanung erhalten, denn die Nachfolger (z.B. Kinder) können zu unterschiedlichen Verhältnissen an dem operativen Unternehmen und an der Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt werden. Grunderwerbsteuer fällt in diesen Fällen regelmäßig nicht an.

Im Falle der Veräußerung des operativ tätigen Unternehmens behält der Unternehmer die monatlichen Mieteinnahmen der Grundbesitz GmbH & Co. KG, die ihm den Lebensabend sichern. Bei Fremdvermietung entfällt sogar die Gewerbesteuer. Verluste der Kommanditgesellschaft (z. B. durch Investitionen in die Immobilie) sind grundsätzlich mit anderen Einkunftsarten verrechenbar.

Zu den wenigen Nachteilen einer solchen Struktur gehört ein einmaliger Gründungsaufwand und ein etwas höherer Aufwand für administrative Aufgaben wie Buchführung und Verwaltung (z. B. Offenlegungspflichten) anfallen.

## Auch nachträgliche Trennung möglich

Hat man es versäumt, die Immobilie über eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG zu erwerben und wurde die Immobilie von dem Unternehmer persönlich erworben, kann dies nachträglich korrigiert werden. Solange eine etwaige Betriebsaufspaltung nicht aufgelöst wurde, kann man das Grundstück und die Anteile an der Betriebsgesellschaft steuerneutral in eine neu errichtete „gewerblich geprägte“ Grundbesitz GmbH & Co. KG übertragen. Die bisherige Abschreibung wird dabei fortgeführt. Grunderwerbsteuer fällt bei solchen Übertragungsvorgängen grundsätzlich nicht an.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass man Grundbesitz möglichst nicht über das operativ tätige Unternehmen erwirbt, um einen Haftungsverbund zu vermeiden. Sämtliche Gläubiger, zu denen im Ernstfall nicht nur Lieferanten sondern auch Arbeitnehmer, das Finanzamt und die Sozialversicherungsträger gehören, hätten ansonsten Zugriff auf die wertvolle Betriebsimmobilie. Zwar bestehen bei der Trennung von operativem Unternehmen und Immobilie in steuerlicher Hinsicht Risiken beim Wegfall der sog. steuerlichen Betriebsaufspaltung, jedoch können diese Risiken durch einfache Gestaltungen vermieden werden.



# Haben Sie Fragen zum Thema dieser Ausgabe?

## Sprechen Sie uns an!

---

### **Dr. Walter Schwarz**

*Rechtsanwalt,  
Wirtschaftsprüfer,  
Steuerberater*

walter.schwarz  
@schwarzundpartner.de



Herr Dr. Schwarz ist seit vielen Jahren spezialisiert auf die Beratung und Begleitung mittelständischer Unternehmen, ihrer Inhaber und deren Familien. Sein Fokus liegt dabei u. a. auf der Gestaltung und Beratung von Vermögens- und Unternehmensnachfolgen. Herr Dr. Schwarz hält regelmäßig bundesweit zahlreiche Vorträge (u. a. für Banken, das IWW-Institut, KVen sowie Steuerberaterverbände) und ist Autor für rechts- und steuerberatende Verlage.

---

### **Dr. Fabian Schmitt-Homann**

*Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Steuerrecht,  
Steuerberater*

fabian.schmitt-homann  
@schwarzundpartner.de



Herr Dr. Schmitt-Homann hat langjährige Berufserfahrung in der Beratung von Familienunternehmen und vermögenden Privatpersonen. Schwerpunkte seiner Tätigkeit sind die Rechts- und Steuerberatung bei Unternehmens- und Vermögensnachfolgen, Umstrukturierungen, Stiftungen und gemeinnützige Körperschaften sowie die Führung von Steuerstreitverfahren. Herr Dr. Schmitt-Homann ist ebenfalls Autor für rechts- und steuerberatende Verlage.

---

### **Jörg Bundle**

*Rechtsanwalt*

joerg.bundle  
@schwarzundpartner.de



Herr Jörg Bundle berät Unternehmen und Einzelpersonen in den Bereichen Immobiliarsachenrecht, gewerbliches Mietrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht sowie Steuerrecht. Nebenberuflich promoviert Herr Jörg Bundle an der Friedrich-Alexander Universität Erlangen-Nürnberg zu einer verfassungsrechtlichen Thematik.

---

## **Impressum**

### **Steuern und Recht für Unternehmer**

*Herausgeber:*

Dr. Schwarz & Partner mbB

Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater  
Rechtsanwälte

Rudolf-Breitscheid-Straße 16  
90762 Fürth

Telefon: (0911) 8151-850

Telefax: (0911) 8151-875

Internet: [www.schwarzundpartner.de](http://www.schwarzundpartner.de)

E-Mail: [walter.schwarz@schwarzundpartner.de](mailto:walter.schwarz@schwarzundpartner.de)