



UnternehmerKompositionen

Rechtsberatungsgesellschaft und
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Am Meerkamp 26
40667 Meerbusch

Tel: +49 (0) 2132 915 74 90
Mobil: 0170 924 38 54

So gelingt der steueroptimierte Grundstücksverkauf an eine immobilienbezogene Familienstiftung Von Christian Jaenecke

*Den Grundstein unserer Artikelserie zum Thema **Stiftung und Immobilien** legen wir heute mit dem Thema, mit dem sich zunächst alle Stiftungsinteressierten im Vorfeld einer Stiftungsgründung auseinandersetzen müssen: „Wie übertrage ich mein Vermögen möglichst steuerbegünstigt an die Familienstiftung?“*

Um eine Stiftung zu gründen, legen Sie als Stifter zunächst in dem Stiftungsgeschäft fest, welche Assets Sie der Stiftung als Startkapital zur Verfügung stellen möchten. Einerseits benötigt jede Stiftung ein wertmäßig zu erhaltendes Vermögen („Grundstockvermögen“). Darüber hinaus empfehlen wir, anlässlich der Gründung zusätzliches freies Vermögen zu übertragen, mit dem die Stiftung zum Beispiel ihre laufenden Kosten bezahlen kann. Für diese erstmalige Vermögensausstattung bekommen Sie als Stifter keine Gegenleistung von der Stiftung. Das Finanzamt behandelt den Vorgang deshalb als Schenkung bzw. Erbschaft.

Bei der Routenplanung für das Vermögen in die Stiftungsstruktur stellt man zunächst fest, dass ausschließlich (all)gemeinnützige Stiftungen in den Genuss kommen, sich ihr künftiges Immobilienvermögen in beliebiger Höhe steuerfrei durch den Stifter schenken oder vererben zu lassen. Privatnützige Familienstiftungen müssen ihren Erwerb hingegen regulär versteuern. Auch scheiden die meisten Steuerfreistellungen für Immobilien aus, sofern es sich nicht um eigenbetrieblich genutzte Immobilien handelt.

Aufgrund zu hoher Transaktionskosten ist die Erstaussstattung einer Familienstiftung mit einem Immobilienvermögen im Regelfall nicht der Königsweg in die Stiftungsstruktur. Mit welchen Gestaltungsbausteinen Sie dennoch in den Genuss einer steuerfreien Erstaussstattung einer immobilienbezogenen Familienstiftung kommen, stellen wir Ihnen in dem nächsten Teil unserer Artikelserie vor. In diesem Beitrag widmen wir uns nun dem steuerlich optimierten Grundstücksverkauf an die Familienstiftung.

Zunächst starten Sie damit, eine Familienstiftung mit einem Barvermögen auszustatten. Diese Begründung ist innerhalb der persönlichen Freibeträge nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) steuerfrei möglich. In der Satzung legt der Stifter im Regelfall sich selbst, seinen Ehepartner und sämtliche Abkömmlinge in gerader Linie (geborene und noch ungeborene Kinder, Enkelkinder usw.) als Begünstigte fest. Nach aktueller Verwaltungsmeinung (H E 15.2 „Freibetrag bei Errichtung einer Familienstiftung“ ErbStH 2019) wird dem Stifter in diesem Fall ein Freibetrag in Höhe von EUR 100.000 gewährt. Die Antwort auf die Frage, ob die ungeborenen Abkömmlinge nicht eigentlich aus der Betrachtung auszunehmen sind und dank der dann ausschließlichen Berücksichtigung der bereits lebenden Abkömmlinge ein höherer Freibetrag zu gewähren ist, bleibt bis zum Urteil des Bundesfinanzhofes in dem anhängigen Revisionsverfahren (Az. II R 32/17) abzuwarten.

Nun steht die frisch gegründete Familienstiftung mit Geld auf ihrem Konto in den Startlöchern.

Im zweiten Schritt können Sie als Stifter und natürlich auch die übrigen Mitglieder Ihrer Stifterfamilie damit beginnen, das Immobilienvermögen schrittweise durch Verkäufe an die Stiftung zu übertragen und damit langfristig abzusichern. Neben dem Oberziel der Asset Protection können Sie dabei folgende Vorteile erreichen:

1. **Wahrung des Familienfriedens:** In Folge des Verkaufs erwerben Sie eine Forderung gegenüber der Familienstiftung. Anders als bei Immobilien kommt es im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge oder bei einer späteren Erbschaft zu keinem Streit über die Bewertung, da Geld und Forderungen stets zum Nennwert bewertet werden. Die Kaufpreisforderung oder das zurückgeflossene Barvermögen können Sie – ebenfalls im Gegensatz zu Immobilien – problemlos auf die Mitglieder der Familie aufteilen, während das Immobilienvermögen in der Stiftung gebündelt bleibt. Hierbei können Sie wieder die persönlichen Freibeträge für eine schenkungsteuerfreie Übertragung nutzen. Da Sie die Zahlungsmodalitäten zu Lebzeiten nach Ihren Wünschen festlegen können, erreichen Sie eine dosierte Zuwendung anstelle einer hohen Erbschaft mit drohendem „Verwöhneffekt“.
2. **Persönliche Einkommensteuerminimierung:** Bei einem einkommensteuerfreien Verkauf fließt Ihnen der Tilgungsanteil der Kaufpreisraten einkommensteuerfrei aus den Erträgen des Stiftungsvermögens zu.
3. **Neues Abschreibungsvolumen:** Durch den Kauf des Grundstücks kann die Familienstiftung den Kaufpreis zzgl. Grunderwerbsteuer, der auf das Gebäude entfällt, mit 2% pro Jahr abschreiben (Ergebnis: gerade bei bereits abgeschriebenen Objekten schaffen Sie neues Abschreibungsvolumen).
4. **Steuersatzgefälle:** Der Grunderwerbsteuersatz liegt deutlich unter den Steuersätzen nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, die bei einer unentgeltlichen Übertragung zur Anwendung kämen.

Um den Kaufpreis in zeitlicher Nähe zu ihrer Gründung finanzieren zu können, nutzt die Familienstiftung ihr Barvermögen in Kombination mit den Erträgen des Stiftungsvermögens. Als Verkäufer können Sie in dem Kaufvertrag verzinsliche Kaufpreisraten festlegen, damit die Transaktion für die Stiftung in den Anfangsjahren finanzierbar wird.

Möchten Sie gerade keine Kaufpreisforderung innerhalb Ihrer Familie aufteilen bzw. später vererben, können Sie anstelle fixer Zahlungen auch eine Rente auf Lebenszeit vereinbaren. Hierbei wird der Verkehrswert des Grundstücks auf die verbleibenden Jahre Ihrer statistischen Lebenserwartung verteilt und von der Stiftung in Form der Kaufpreisrente abbezahlt.

Der Königsweg des steuerbegünstigten Grundstücksverkaufs besteht sowohl bei den fixen Kaufpreisraten als auch bei der Veräußerungsrente darin, als Verkäufer in möglichst jungen Jahren eine zeitlich soweit wie möglich gestreckte Verteilung der Kaufpreisraten zu erreichen. Auf diese Weise bleiben die jährlichen Zahlungen für die Stiftung finanzierbar, während Ihnen als Verkäufer Geldbeträge zufließen, die Sie kontinuierlich für Ihren eigenen Lebensunterhalt aufzehren und damit aus Ihrer persönlichen Haftungsmasse bzw. späteren Erbmasse heraushalten.

Anstatt sich den Kaufpreis in Form von Geld auszahlen zu lassen, können Sie vereinbaren, dass die Stiftung von Ihnen eine Darlehensverbindlichkeit (typischerweise gegenüber der Bank) übernimmt, was jedoch deren Genehmigung als Gläubiger voraussetzt. Diese Variante bietet sich vornehmlich bei fremdfinanzierten Immobilienbeständen an, damit die Stiftung als neue Grundstückseigentümerin auch die Darlehenszinsen als Werbungskosten geltend machen kann. Für die finanzierende Bank bietet die Stiftung als „stabile Vertragspartnerin“ den Vorteil, dass sie im Gegensatz zu Ihnen als Stifter nicht sterben kann, wodurch das Risiko eines Zahlungsausfalls in Folge einer ausgeschlagenen Erbschaft abgewendet wird.

Idealerweise haben Sie im Hinblick auf eine Weiterübertragung Ihres Betongolds in eine andere Struktur bereits vorgesorgt und den Bestand in der Rechtsform einer GbR, vermögensverwaltenden GmbH & Co. KG oder doppelstöckigen GmbH erworben. In diesem Fall stehen Ihnen nun die Tore zu einem Grunderwerbsteuerfreien Share Deal offen:

- **Vermögensverwaltende Personengesellschaft:**

Ist eine vermögensverwaltende Personengesellschaft, wie eine GbR oder eine GmbH & Co. KG mit zumindest einer natürlichen Person als Geschäftsführer im Ausgangspunkt Grundstückseigentümerin, können die Anteile (wie das Grundstück selbst bei einem Asset Deal) nach einer Haltedauer von zehn Jahren einkommensteuerfrei verkauft werden. Um auch die Grunderwerbsteuer abzuwenden, dürfen aktuell innerhalb von fünf Jahren (bei Inkrafttreten der Grunderwerbsteuerreform in 2020: zehn Jahren) bis zu 94,9% (bei Inkrafttreten der Grunderwerbsteuerreform in 2020: 89,9%) der Anteile an die Familienstiftung verkauft werden.

- **Doppelstöckige GmbH:**

Gerade Renditeobjekte, wie Einkaufszentren oder neugebaute Mehrfamilienhäuser, werden regelmäßig über eine Immobilien-GmbH erworben, deren Anteile von einer Holding-GmbH gehalten werden. Der Verkauf von 94,9% (bei Inkrafttreten der Grunderwerbsteuer-Reform im Jahr 2020 89,9%) der Immobilien-GmbH durch die Holding-GmbH an die Familienstiftung bleibt grunderwerbsteuerfrei, auch die Ertragsteuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn fällt mit ca. 1,5% auf Ebene der Holding-GmbH gering aus.

Wie beim Asset Deal gilt auch beim Share Deal: Die Minimierung steuerbedingter Transaktionskosten gelingt am besten, indem Sie sich für jedes Objekt oder einzelne Bündel Ihres Portfolios eine mittel- bis langfristige Strategie zurechtlegen, während „Notfallpläne“ unter Zeitdruck nur selten steuerschonend umgesetzt werden können.

Im Idealfall haben Sie nach der Bargründung der Stiftung und dem anschließenden Grundstücksverkauf (in Form eines Asset oder Share Deals) eine generationenübergreifende Absicherung Ihres familiären Immobilienbestands in der Familienstiftung, einen für alle Beteiligten klar geregelten finanziellen Beitrag zur finanziellen Versorgung Ihrer Familie und eine Minimierung Ihrer persönlichen Steuerbelastung erreicht.



Unser Steuerberater und Betriebswirt Christian Jaenecke verfügt über eine umfangreiche Erfahrung in der Steuergestaltungsberatung im Zusammenhang mit der Errichtung und laufenden Besteuerung von Stiftungen sowie stiftungsverbundenen Unternehmen. Neben umfassenden Umsetzungskonzepten erstellt er kurz- bis mittelfristige Steuerplanungsrechnungen.

Das Studium der Betriebswirtschaftslehre hat er an der Universität Duisburg-Essen absolviert.

Gerne verweisen wir an dieser Stelle auf unseren Auftritt in den sozialen Netzwerken [LinkedIn](#) • [XING](#) • [facebook](#)