

STEUERLICHE OPTIMIERUNG BEI IMMOBILIEN

AUTOHAUS-ARTIKEL VOM 13.08.2025



Der Automobilhandel in Deutschland ist derzeit mal wieder in einer Phase des Umbruchs, die Hersteller forcieren Fusionen, Verkauf von Niederlassungen, kleinere Händler fallen aus dem Netz und oftmals findet sich auch in der Familie kein Unternehmensnachfolger. Daher stellen sich viele Unternehmer die Frage, was mit der Autohausimmobilie passieren soll, wenn die Betriebsgesellschaft verkauft oder stillgelegt wird.

Typischer Fall aus der Praxis

Ein Unternehmer betreibt ein Autohaus in einer Betriebs-GmbH, von der er zu 100 % Gesellschafter ist. Die Betriebsimmobilie, die an die Betriebs-GmbH vermietet wird, steckt in der Besitz-GmbH & Co. KG an der der Unternehmer ebenfalls zu 100 % beteiligt ist. Die Besitz-GmbH & Co. KG hat Einkünfte aus Gewerbebetrieb und die Betriebsimmobilie stellt Betriebsvermögen dar.

Der Unternehmer will die Betriebs-GmbH verkaufen, die Betriebsimmobilie jedoch behalten und weiter an das Autohaus zu vermieten.

Eine Entnahme der Betriebsimmobilie aus dem Betriebsvermögen in das Privatvermögen ist in den meisten Fällen nicht lukrativ, da ansonsten die stillen Reserven, die in der Betriebsimmobilie stecken, versteuert werden müssten. Daher bleibt nur die Zurückbehaltung im Betriebsvermögen.

Unterliegen die Erträge der Gewerbesteuer?

Grundsätzlich unterliegen die GmbH & Co. KG, aber auch die GmbH der Gewerbesteuerpflicht. Daher könnte man auf die Idee kommen, dass es doch sinnvoller wäre, die Betriebsimmobilie in das Privatvermögen zu überführen, damit die Einkünfte aus der laufenden Vermietung nicht mit der Gewerbesteuer belastet werden.

Dem ist aber nicht so, da das Gewerbesteuergesetz die erweiterte Gewerbesteuerkürzung vorsieht. Nach dem Gesetz entfällt auf Antrag die Gewerbesteuerpflicht für diejenigen Unternehmen, die kurz gesagt, **ausschließlich eigenen Grundbesitz** oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen **verwalten oder nutzen**. Danach unterfallen die Mieterträge einer Immobilien-GmbH oder einer Immobilien-GmbH & Co. KG nicht der Gewerbesteuer.

Das Gesetz privilegiert nur das Verwalten und Nutzen der eigenen Immobilie. Die Begünstigung gibt es folglich nur in diesem engen Rahmen. Wird das Unternehmen darüber hinaus noch gewerblich tätig oder vermietet es Betriebsvorrichtungen mit (auch wenn nur geringfügig) oder betreibt es einen gewerblichen Grundstückshandel, hat das erhebliche steuerliche Folgen. Das Unternehmen wird in Gänze gewerblich infiziert und somit unterliegen sämtliche Einkünfte, also auch die Einkünfte aus der Vermietung der eigenen Immobilie der Gewerbesteuer. Diese Einschränkung gilt sowohl für eine GmbH als auch für eine GmbH & Co. KG.

Gegenüberstellung GmbH und GmbH & Co. KG (vereinfacht dargestellt)

Es stellt sich daher die Frage, in welcher Gesellschaftsform die Immobiliengesellschaft fortgeführt werden sollte. Bei einer Personengesellschaft wird das steuerliche Ergebnis gesondert und einheitlich festgestellt und den Gesellschaftern hinzugerechnet und mit dem persönlichen Steuersatz versteuert. Eine Kapitalgesellschaft bewirkt im Gegensatz dazu zunächst eine Abschirmwirkung auf Ebene der Gesellschaft.

Immobilien-GmbH & Co. KG

steuerlicher Überschuss 80.000 €

persönlicher Steuersatz zzgl. Soli

44,31 % (42 % + 5,5 % Soli) 35.448 €

Reinvestitionspotential **44.552 €**

Immobilien-GmbH

steuerlicher Überschuss 80.000 €

Körperschaftsteuer zzgl. Soli

15,83 % (15 % + 5,5 % Soli) 12.664 €

Reinvestitionspotential **67.336 €**

(Auf die Berücksichtigung der Kirchensteuer wurde aus Vereinfachungsgründen verzichtet.)

Betrachtet man nun die zwei Berechnungen, dann ist steuerlich die Immobilien-GmbH attraktiver, wenn das Kapital in der Gesellschaft gebündelt und z.B. ein neues Objekt angeschafft oder das Altobjekt entschuldet werden soll.

Man darf in der obigen Gegenüberstellung jedoch nicht vergessen, dass im Fall der GmbH & Co. KG eine Komplettesteuerversteuerung schon stattgefunden hat. Im Fall der Immobilien-GmbH steckt der Gewinn noch in der Gesellschaft. Soll im Fall der Immobilien-GmbH das Geld in einem zweiten Schritt an den Gesellschafter ausgeschüttet werden, dann fällt noch Abgeltungssteuer an.

Ausschüttung aus der Immobilien-GmbH

Ausschüttung an Gesellschafter

Ergebnis nach Steuern 67.336 €

Abgeltungssteuer zzgl. Soli

26,38 (25 % + 5,5 % darauf Soli) **17.763 €**

(Auf die Darstellung des Teileinkünfteverfahrens wurde aus Vereinfachungsgründen verzichtet.)

Bei der Immobilien-GmbH besteht nach Ausschüttung eine Steuerbelastung von insgesamt Euro 30.427 (Körperschaftsteuer und Abgeltungssteuer), während im Vergleich bei der Immobilien-GmbH & Co. KG eine Steuerbelastung von Euro 35.448 (persönlicher Steuersatz) anfällt. Somit ein Unterschied von Euro 5.021. Dieser erhebliche Unterschied ist darauf zurückzuführen, dass eben keine Gewerbesteuer anfällt und somit das bekannte Gewerbesteueranrechnungspotential bei der Einkommensteuer im Falle einer GmbH & Co. KG hier wegfällt.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Immobilien-GmbH eine steuergünstige Gestaltungsalternative sein kann, vor allem, wenn der Gewinn in der Gesellschaft für Reinvestitionen oder Entschuldungen gebündelt werden soll. Andererseits gibt es auch immer wieder Konstellationen, bei denen die Rechtsform einer Personengesellschaft, z.B. einer Immobilien-GmbH & Co. KG sinnvoller ist. Auch Fragen der Grunderwerbsteuer spielen bei den Überlegungen immer wieder eine Rolle. Wie so oft im Leben, der Einzelfall entscheidet.

Maximilian Appelt

Rechtsanwalt | Steuerberater

Kurzfassung:

1. Sowohl die Mieterträge einer Immobilien-GmbH als auch einer Immobilien-GmbH & Co. KG bei der Vermietung ausschließlich eigenen Grundbesitzes unterfallen nicht der Gewerbesteuer.
2. Die Befreiung von der Gewerbesteuer wird aber nur in einem sehr engen Rahmen gewährt. Jede weitere gewerbliche Tätigkeit ist schädlich und infiziert das gesamte Unternehmen, so dass die Befreiung insgesamt wegfällt.
3. Eine Immobilien-GmbH kann eine vorteilhafte Gestaltungsvariante sein, insbesondere dann, wenn die Mieterträge in der Gesellschaft gebündelt werden sollen, um die Immobilie schneller zu entschulden oder neue Objekte zu erwerben.

Kommentar:

Gerade auch für neu anzuschaffende Immobilien, ist zu überlegen, ob diese im steuerlichen Privatvermögen oder im Betriebsvermögen gehalten werden sollen. Für das Halten im Privatvermögen wird oft angeführt: „Dann kann die Immobilie nach 10 Jahren steuerfrei verkauft werden!“ Dieses Argument zählt aber nicht, wenn gar keine Absicht zum Verkauf besteht, z.B. weil Immobilien als dauernder Bestandteil des Vermögens gesehen werden. Dann wird der Vorteil der laufenden Steuerersparnis umso interessanter. Im Übrigen, eine maßvolle Umschichtung der Immobilien ist auch im betrieblichen Bereich möglich. Wird die Immobilie 6 Jahre gehalten, dann kann ein Verkaufsgewinn über eine sog. 6b-Rücklage neutralisiert werden.

Das Interessante an der Sache ist, es stehen verschiedene Alternativen mit unterschiedlichen Vor- und Nachteilen zur Auswahl und man kann sich die Alternative raussuchen, die am besten passt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Körperschaftsteuersatz auf Grund des steuerlichen Investitionssofortprogramm dem 01.01.2028 von derzeit 15 Prozent in 5 Schritten um jeweils einen Prozentpunkt jährlich auf 10 Prozent ab 2032 gesenkt wird.

Gerhard Duile

Rechtsanwalt | Steuerberater