

Kompetenz.
Fairness.
Vertrauen.

So leben wir
Partnerschaft.

handwerk. magazin

für unternehmerischen Erfolg

Finanzieren

Fördermittel
günstig wie nie

Reklamationen

Souverän
meistern

Windows XP

Was Sie nun
tun sollten

Beachten Sie bitte
besonders die Seite(n)

66 - 67

Michael Dühr,
Bauunternehmer aus
Bad Breisig, reali-
sierte eine optimale
Vorsorgestrategie
durch gute Planung.

„Risiko? Nein, danke!“

Jetzt richtig absichern und vorsorgen / Seite 12





Christina Wawrzek, Geschäftsführerin der Firma Metzgerland in Vilshofen, investierte in einen Neubau.

Steuern sparen frei Haus

Immobilien. Bei vielen Unternehmern steht Betongold wegen der niedrigen Zinsen hoch im Kurs. Auch beim Verkauf lassen sich gute Gewinne erzielen. Doch der Fiskus hält die Hand auf. Tipps zum Steuernsparen.

Autorin Eva Neuthinger Fotograf Stefan Kiefer

Handwerksunternehmerin Christina Wawrzek steht in regelmäßigem Kontakt mit ihrem Steuerberater. Vor allem strategisch wichtige und kapitalintensive Entscheidungen spricht die Firmenchefin mit ihm ab. Gemeinsam mit ihrem Bruder Erhard übernahm sie vor rund fünf Jahren die Geschäftsführung der Firma Metzgerland im bayerischen Vilshofen bei Passau. Das Unternehmerduo führt den Familienbetrieb mit 50 Mitarbeitern in der dritten Generation. Die Junioren haben das Geschäftskonzept komplett neu ausgerichtet. Die 38-jährige Firmenchefin erklärt: „Wir haben unsere Leistungspalette umgestellt und uns damit neue Märkte erschlossen.“

Neue Produktionshalle gebaut

Zuvor produzierte die Metzgerei in erster Linie Fleisch und Wurstwaren. Jetzt erzielt der Betrieb mit einer Spezialisierung auf Feinkost rund um Spanferkel gute Gewinne. Die Neuausrichtung erforderte den Bau einer neuen Produktionshalle – Investitionssumme mehr als eine Million Euro. „Sicherlich haben wir die steuerlichen Details mit unserem Berater geklärt, um alle Vorteile auszuschöpfen“, so Wawrzek. Den Neubau schreibt sie ab, die Fi-

nanzierungszinsen sind Betriebsausgaben. „Damit mindern wir unseren steuerpflichtigen Gewinn jedes Jahr deutlich“, so Wawrzek. Der Neubau zählt zum Betriebsvermögen. „Privates und Geschäftliches haben wir klar getrennt“, sagt die Firmenchefin.

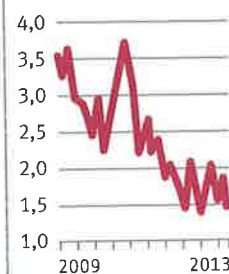
Das ist gängige Praxis bei vielen Unternehmen. „Insbesondere wenn es um Immobilien geht, erweist sich diese Strategie aus steuerlicher Sicht häufig als vorteilhaft“, sagt Bernhard Leibfried, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der Kanzlei KLLB in Fellbach bei Stuttgart.

Nachfrage übersteigt das Angebot

Denn beim Verkauf der Immobilien will der Fiskus oft daran teilhaben. Derzeit stehen viele Unternehmer vor der Frage, Betongold abzustößeln und das Kapital für neue Vorhaben einzusetzen. Hintergrund: Die Immobiliennachfrage in vielen Regionen übersteigt das Angebot. In guten Lagen lässt sich ein hoher Preis und damit oft ein lukrativer Gewinn erzielen. Anleger suchen wegen der Euro- und Finanzkrise weiter einen sicheren Hafen für ihr Geld.

Zudem bewegen sich die Finanzierungszinsen nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau (siehe Grafik). Auch dies wirkt sich

Historisch niedrige Zinsen




in Prozent; Quelle: Dr. Klein Baufinanzierung, 2014


Die Finanzierungszinsen für Immobilienkredite halten sich nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau.


► Checkliste

So kassiert das Finanzamt weniger Steuern ab


Viele Unternehmer halten Immobilien im betrieblichen oder auch im privaten Vermögen. Vor dem Kauf und spätestens bei der Detailplanung der


Steuerrat. Vor dem Kauf oder Verkauf sollten Unternehmer in jedem Fall die Steuerstrategie mit einem erfahrenen Experten erläutern. Bei kapitalintensiven Investitionen bieten sich regelmäßig zahlreiche Möglichkeiten für steuerlich vorteilhafte Gestaltungsvarianten. 


Familienvertrag. Es kann sich steuerlich anbieten, einen Mietvertrag mit Angehörigen für den betrieblichen Teil abzuschließen. Die monatlichen Leistungen lassen sich als Betriebsausgaben absetzen. Nach mehr als zehn Jahren Haltefrist fällt aufseiten des Partners keine Spekulationssteuer mehr beim Verkauf an. 

Gewerblicher Grundstückshandel. Vorsicht ist geboten, verschiedene Objekte im privaten Vermögen nacheinander anzuschaffen und zu verkaufen – mehr als drei Objekte innerhalb von fünf Jahren. Die Einnahmen unterliegen der Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer. Die Drei-Objekte-Grenze gilt auch bei der vorweggenommenen Erbfolge. 

Nachfolge gilt es die steuerlichen Details zu beachten. Einige wichtige Einzelheiten, die Immobilieneigentümer im Hinterkopf behalten sollten.

Geschäftsaufgabe. Besonders günstige Steuerregeln gelten, falls der Betrieb infolge des Immobilienverkaufs aufgegeben wird. Unternehmer profitieren laut Paragraph 34 Abs. 3 Einkommensteuergesetz einmal im Leben von einem ermäßigten Steuersatz auf außergewöhnliche Einkünfte, die nicht mehr als insgesamt fünf Millionen Euro betragen. 

55-plus. Die Vorteile der Geschäftsaufgabe sind an bestimmte Vorgaben gebunden. Zum Beispiel muss der Firmenchef das 55. Lebensjahr vollendet haben und einen Antrag beim Finanzamt stellen. Der reduzierte Steuersatz beträgt 56 Prozent des durchschnittlichen Steuersatzes auf das gesamte zu versteuernde Einkommen, mindestens 14 Prozent. 

Abschmelzung. Zusätzlich erhalten die Unternehmer einen Freibetrag von 45 000 Euro, soweit der Gewinn den Betrag von 136 000 Euro nicht überschreitet. Liegt er höher, wird er entsprechend abgeschmolzen. 



„Wir erzielen mit der Produktion und dem Verkauf von Spanferkel-Spezialitäten sehr gute Erträge.“

Christina Wawrzek,
Inhaberin der Firma
Metzgerland in Vilshofen.

positiv auf die Nachfrage aus. Der Immobilienverkauf wie auch der Kauf oder Bau eines neuen Objektes stehen bei Unternehmern derzeit deshalb insgesamt hoch im Kurs. Angesichts dieser Entwicklung ist es für Immobilienkäufer wie auch -verkäufer umso wichtiger, rechtzeitig an das Thema Finanzamt zu denken. Weil der Fiskus gerne die Hand aufhält, entwickeln clevere Firmenchefs frühzeitig die richtige Strategie, um Steuern zu sparen.

Dabei gilt es zu unterscheiden, ob das Objekt im Privat- oder im Betriebsvermögen gehalten wird. Eine Entscheidung, die es schon beim Kauf genau abzuwägen gilt. Denn: Private Immobilien können steuerfrei abgestoßen werden. Das gilt aber nur, wenn der Firmenchef sie nicht selbst betrieblich genutzt hat. Steuerlich kompliziert wird es deshalb bei gemischt genutzten Häusern, in denen der Handwerksmeister zum Beispiel im Parterre seine Werkstatt und im Obergeschoss die Wohnräume hat. Die Steuerfrage entscheidet sich nach der Nutzung. Die Werkstatt zählt automatisch zum notwendigen Betriebs-, die Wohnung zum Privatvermögen. Verkauft der Unternehmer das Objekt zu einem guten Preis, unterliegt der

Veräußerungsgewinn des betrieblichen Anteils der Einkommensteuer. Der Erlös für die Wohnung bleibt verschont. Ihr Anteil am Gewinn berechnet sich nach marktüblichen Vergleichswerten und entsprechend den Quadratmetern. Voraussetzung dafür ist, dass der Unternehmer die Räume zumindest in den letzten zwei Jahren zusammenhängend selbst genutzt hat. So steht es in einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (Az: IV C 3 – S 2256-263/00). „Ein Leerstand in dieser Zeit reicht nicht aus“, erklärt Robert Lehleiter, Wirtschaftsprüfer und Partner der Kanzlei Lehleiter + Partner Treuhand AG in Neckarsulm.

Kaufvertrag zählt

Anders sieht es aus, falls der Handwerksunternehmer mit der Immobilie Erträge aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Wird das Objekt in diesem Fall mit Gewinn verkauft, fällt im Zweifel Spekulationssteuer an. Das gilt, falls die Anschaffung oder der Bau weniger als zehn Jahre zurückliegen. Relevant ist das Datum der Beurkundung des Kaufvertrags. Die Höhe der Steuern hängt dann vom persönlichen Einkommensteuersatz und vom Wertzuwachs ab (siehe „Spekulationssteuer: So rechnet der Fiskus“).

Vorsicht ist auch prinzipiell geboten, wenn mehrere private Objekte – zum Beispiel Ein-

► Spekulationssteuer

So rechnet der Fiskus

Das Finanzamt kassiert bei vermieteten Immobilien Spekulationssteuer, wenn das Gebäude innerhalb von zehn Jahren verkauft wird.

Ein Einzelunternehmer nutzt eine Immobilie privat und betrieblich. Im Erdgeschoss führt er ein Ladenlokal und eine Werkstatt. Die erste Etage und Dachgeschoss hat er jeweils vermietet. Die untere Etage zählt für ihn automatisch zum Betriebs-, die Mietobjekte zum Privatvermögen. Da hat er keine Wahl. Er nutzt die aktuell gute Marktlage und verkauft die oberen Etagen anteilig für 200 000 Euro, wovon er 5 000 Euro in Malerarbeiten investierte. Die Anschaffungskosten der Wohnungen lagen bei 100 000 Euro. Das Finanzamt rechnet so:

Verkaufserlös Wohnung	200 000 Euro
abzüglich Veräußerungskosten (hier Malerarbeiten)	5 000 Euro
abzüglich Anschaffungskosten	100 000 Euro
Steuerpflichtiger Gewinn	95 000 Euro
Persönlicher Steuersatz	40 Prozent
Zu zahlende Spekulationssteuer	38 000 Euro

und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Parkplätze oder Garagen – veräußert werden. Hintergrund: Das Finanzamt unterstellt schnell einen sogenannten gewerblichen Grundstückshandel (siehe „Steuerfallen meiden“). Die Gewinne aus dem Verkauf werden steuerpflichtig. Die Falle droht, falls innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte angeschafft und wieder abgestoßen werden.

Unternehmer sollten also prinzipiell vorab die steuerlichen Folgen klären, bevor sie ein

► Urteile

Steuerfallen meiden

Beim Verkauf einer Immobilie greift der Fiskus Unternehmern und Vermietern tief in die Tasche. Oft haben die Richter das letzte Wort.

Drei-Objekte-Grenze. Allein die Planung, innerhalb von fünf Jahren drei Objekte zu kaufen und wieder zu verkaufen, reicht für einen gewerblichen Grundstückshandel nicht aus (Bundesfinanzhof IX R 10/11).

Mehrere Einheiten. Selbst wenn mehrere Einheiten zusammen in einem Vertrag verkauft werden, wird steuerlich gesehen jedes Objekt selbständig behandelt (Bundesfinanzhof, IV R 57/01).

Eigentumsübergänge. Bei der Spekulationssteuer kommt es auf den festgelegten Zeitpunkt des Eigentumsübergangs an. Falls der Vertrag an eine aufschiebende Bedingung geknüpft ist, bleibt dieser entsprechend lange noch unwirksam (Finanzgericht Münster, Az. 10 K 15/12).

Bewohnbarkeit. Der Spekulationssteuer können Immobilieneigentümer entgehen, wenn sie das Objekt selbst auf Dauer genutzt haben – wenn sie darin gewohnt haben (Bundesfinanzhof, IX B 159/07). Es genügt also nicht, die Immobilie nur für eine mögliche Nutzung parat zu haben. Es muss sich um eingerichtete Räume handeln. Und: Der Eigentümer muss sie regelmäßig bewohnen.

Aufteilung. Bei einem Mehrfamilienhaus bleibt der selbstgenutzte Teil beim Verkauf steuerfrei. Bei zwei gleich großen Wohnungen wird die Hälfte des Gewinns steuerpflichtig, die Kreditkosten anteilig abgerechnet (BFH, AZ: X R 22/00).

Grundbucheintrag. Das Finanzamt kann keine Steuern kassieren, wenn der neue Eigentümer nicht ins Grundbuch eingetragen wird. Im Fall vom Bundesfinanzhof (IX R 47/04) war ein Bauträger in die Insolvenz gerutscht. Der Käufer erhielt von der Bank einen Schadensersatz, den das Finanzamt mit den ersten Abschreibungen verrechnete.

Objekt kaufen oder verkaufen. Besondere Gestaltungsspielräume haben GmbH-Chefs. Sie wählen vielfach eine so genannte Betriebsaufspaltung. Die Immobilie gehört dem Gesellschafter-Geschäftsführer, der sie an sein Betriebsunternehmen – also die GmbH – verpachtet. „Geschäftsführende Gesellschafter sollten Vorsicht walten lassen“, warnt Lehleiter. Denn wird die Konstruktion einer Betriebsaufspaltung bei einem Verkauf aufgelöst, werden stille Reserven auf einen Schlag aufgedeckt und damit steuerpflichtig. „Fehlt dann das Kapital, um die Forderung des Finanzamts zu bezahlen, steht im Extremfall die Existenz der Firma auf dem Spiel“, so Experte Leibfried.

Steuervorteile beim Verkauf

Silberstreif am Horizont: Unternehmern, die eine betriebliche Immobilie verkaufen, gewährt das Finanzamt in bestimmten Fällen Steuervorteile. Davon profitierte Renate Rappold, die mit ihrem Mann in Blaufelden bei Bad Mergentheim ein Autohaus führt. „Wir haben im vergangenen Jahr ein Grundstück mit Tankstelle veräußert“, erklärt die Firmenchefin. Da die Tankstelle zum Betriebsvermögen gehörte, unterlag der Gewinn dem Zugriff des Fiskus.

Gemeinsam mit ihrem Steuerberater Bernhard Leibfried fand Renate Rappold aber eine gute Lösung, um den Zugriff des Finanzamts abzuwehren. Parallel zum Verkauf der Immobilie bildete sie für ein gleichzeitig geplantes Umbauvorhaben im Autohaus eine Reinvestitionsrücklage. Auf diese Weise konnte sie den Gewinn aus dem Verkauf der Tankstelle im Endeffekt dann doch steuerfrei realisieren.

Reinvestitionszulage genutzt

Sie nutzte die Reinvestitionsrücklage nach Paragraph 6 b Einkommensteuergesetz. Bei der Veräußerung aufgedeckte stille Reserven lassen sich damit neutralisieren, indem ein erzielter Gewinn auf neue Wirtschaftsgüter – zum Beispiel den Bau einer weiteren Immobilie – übertragen wird. „Entweder zieht das Unternehmen ihn sofort von den Anschaffungskosten ab, oder es bildet alternativ eine Rücklage für Investitionen innerhalb der nächsten vier Jahre“, so Leibfried. Für den Kauf einer Immobilie beträgt die Frist sechs Jahre, wenn nach vier Jahren mit dem Bau des neuen Gebäudes begonnen wird.

Solche Fragen beschäftigen Unternehmerin und Betriebswirtin Christina Wawrzek derzeit allerdings bei Weitem noch nicht. Sie will ihre Produktionshalle noch viele Jahre weiter nutzen. „Seit der Neuorientierung erzielen wir jedes Jahr rund zehn Prozent mehr Umsatz. Das neue Konzept hat sich gelohnt“, so Wawrzek. ■

redaktion@handwerk-magazin.de

„Ein Leerstand des Objektes reicht dem Finanzamt für eine eigene Nutzung der Räume nicht aus.“



Foto: Pawel Sosnowski

Robert Lehleiter, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Neckarsulm.

Online

Aktuelle Urteile

Weitere Urteile zum gewerblichen Grundstückshandel finden Sie hier: handwerk-magazin.de/urteile-immobilien

