

Steuertipp für Unternehmer(innen), Kapitalgesellschaften, Familienbetriebe, Behandlung von Immobilien im Betriebsvermögen, Wertsteigerung

Für Gesellschaften und Unternehmen wie zum Beispiel GmbHs werden in das Betriebsvermögen zur Sicherung der Eigenkapitalquote oft Immobilien eingelegt. Es ist so, dass sich über die Zeit einiges verändern kann: Einerseits können in vielen Regionen Deutschlands Wertsteigerungen aufgrund des Immobilienmarktes eintreten, andererseits kann sich auch die Situation der Firma ändern. Zum Beispiel können sich Betriebsaufspaltungen zwischen Ehegatten ergeben: Der Begriff „Wiesbadener Modell“ stammt aus dem deutschen Steuerrecht; er bezeichnet eine spezielle rechtliche Gestaltung bei der Aufspaltung eines Unternehmens in ein Besitzunternehmen und ein Betriebsunternehmen unter Vermeidung der steuerlichen Konsequenzen der Betriebsaufspaltung. Es kann z. B. sein, dass dem einen Ehegatten die Immobilien gehören, die er dem anderen Ehegatten als Gewerberäume vermietet. Dabei erzielt derjenige Ehegatte, dem die Betriebsgrundlagen – Immobilien – gehören, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die nicht der Gewerbesteuer unterliegen.

Für personelle Verflechtungen gelten Rechtsgrundsätze, die auch auf Familienunternehmen zutreffen. Das Wiesbadener Modell hat sich in der Besteuerungspraxis als gangbarer Weg bei in der Familie verpachteten Wirtschaftsgütern gezeigt. Es gibt auch die Fälle der kreuzweisen Vermietung und Verpachtung.

Noch mehr Komplexität wird allerdings erzeugt, wenn sich Ehegatten streiten, was die Aufteilung des Vermögens und u. U. auch die Aufteilung der Immobilien zur Folge hat. Das Wiesbadener Modell in der Ausprägung „ohne Gegenleistung“, das heißt die Übereignung einer Immobilie ohne Gegenleistung kann bereits eine sittenwidrige Übervorteilung bedeuten.

Besitzunternehmen droht bei Einlage von Immobilien in das Betriebsvermögen die nachträgliche Versteuerung einer Wertsteigerung noch nach Jahren, wenn die Immobilie aus dem Betriebsvermögen wieder herausgelöst oder verkauft wird.

Nun hat der BFH über eine weitere Möglichkeit entschieden: Der Steuerpflichtige erstellte ein Gebäude auf einem Grundstück, das ihm nur im Rahmen eines Erbbaurechts überlassen wurde und vermietet die Immobilie anschließend an sein Betriebsunternehmen. Wird durch dieses Konstrukt eine steuerlich nachteilige Betriebsaufspaltung ausgelöst? Mangels zivilrechtlichem Eigentum am Grundstück hat der BFH letztlich eine Betriebsaufspaltung mangels sachlicher Verflechtung negiert. Somit könnte dieses Modell in Zukunft rechtssicher gefahren werden.

Fazit: Achtung bei Immobilien, die ins Betriebsvermögen eingelegt wurden. Besprechen Sie mit dem Steuerberater Ihres Vertrauens alle Optionen und wagen Sie einen Blick in die Zukunft, um Varianten der steuerlichen Gestaltung durchzugehen.

Als Steuerkanzlei, die alle Beratungsleistungen für Steuerzahler, Unternehmen, Kapitalgesellschaften, Familienbetriebe usw. anbietet, sind wir stets auf dem aktuellsten Stand der Steuergesetzgebung und Rechtsprechung.

*Das Steuerrecht unterliegt ständigen Änderungen. Die Richtigkeit der Angaben in unseren Steuertipps sollte daher immer anhand der aktuellen Rechtslage überprüft werden. Wir bemühen uns ständig, unsere Steuertipps auf dem aktuellen Stand zu halten. Sicher ist nur eines: **Kontaktieren Sie uns!** Wir werden Sie für Ihre individuelle Situation steuerlich beraten, denn Steuerberatung dient auch zur Steueroptimierung!*

Dipl.- Kfm.

Gerhard Güllich
GmbH

Steuerberatungsgesellschaft

Bürozeiten:

Mo.-Do. 7:30-16:30

Fr. 7:30-12:30

Dipl.- Kfm.

Gerhard Güllich

Steuerberater

Kanzlei Erlangen

[Kontakt:](#)

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Ohmstraße 9
91161 Hilpoltstein
Tel. 09174 / 47 96 – 0
Fax 09174 / 47 96 50
guellich.info Email: hip@guellich.info

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich
Steuerberater
Äußere Brucker Straße 51
91052 Erlangen
Tel. 09131 / 80 83 – 0
Fax 09131 / 80 83 33
guellich.info Email: er@guellich.info