

Die Übertragung von Vermögen geht immer wieder mit nicht unerheblichen steuerlichen Belastungen einher. Herr Dr. Häfele, sie sprechen sich für Wohnungsunternehmen als Vehikel zur steuerfreien Übertragung aus - wie funktioniert das?

Die Übertragung von Betriebsvermögen wird im Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht traditionell begünstigt. Im Zuge der Erbschaftsteuerreform hat der Gesetzgeber an Wohnungsunternehmen als begünstigtes Betriebsvermögen zurecht festgehalten. Richtig strukturiert kann ein solches Wohnungsunternehmen oder Anteile an einem solchen vollständig steuerfrei übertragen werden. Das gilt unabhängig von Steuerklassen und Verwandtschaftsgraden sowie den in der Regel bereits genutzten Freibeträgen. Das Besondere an Wohnungsunternehmen ist das gegenüber allen anderen Unternehmen relativ geringe unternehmerische Risiko. Das ist gerade dann wichtig, wenn der Vermögensschutz im Vordergrund steht.

Das heißt, Vermögensträger können ihren Immobilienbestand, der grundsätzlich im erbschafts- und schenkungssteuerlichen Sinne nicht begünstigt ist, durch entsprechende Strukturierung steuerfrei übertragen?

Unter gewissen Voraussetzungen, ja. Allerdings sind an die Struktur und Größe von Wohnungsunternehmen nicht unerhebliche Anforderungen geknüpft. Voraussetzung für das Vorliegen eines Wohnungsunternehmens ist – verkürzt dargestellt – ein Unternehmen, dessen Hauptzweck die Vermietung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien ist und dessen Umfang so erheblich ist, dass die Erfüllung dieses Hauptzwecks einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erforderlich macht.

Ein Unternehmen zu gründen, das hauptsächlich Wohnimmobilien vermietet, wird noch eine überwindbare Hürde

sein. Darüber hinaus muss jedoch der Umfang des Betriebs „einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb“ erfordern. Zwar ist im Erbschaftsteuergesetz keine konkrete Grenze genannt, wann bzw. unter welchen Umständen ein solcher erforderlich ist, jedoch hat sich die Finanzverwaltung durch den Erlass der Erbschaftsteuerrichtlinien 2011 hierzu geäußert.

Wie sehen die Anforderungen demnach konkret aus?

Die Finanzverwaltung formuliert: „Das Vorliegen eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs ist regelmäßig anzunehmen, wenn das Unternehmen mehr als 300 eigene Wohnungen unterhält“. Wer sich nicht auf riskante Diskussionen mit dem Finanzamt einlassen will, sollte daher mindestens 300 Wohneinheiten sein Eigen nennen. Diese Grenze dürfte auch für etliche Family Offices eine im Alleingang schwierig zu überwindende Hürde darstellen.

Weiter gibt es zusätzliche Indizien, die laut Finanzverwaltung für einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb sprechen, so u.a. Umfang der Geschäfte, Unterhalten eines Büros, Buchführung zur Gewinnermittlung, umfangreiche Organisationsstruktur zur Durchführung der Geschäfte. Es sind also einige Hürden zu überwinden, um die Potenziale des Wohnungsunternehmens im Einzelfall nutzen zu können.

Wie gelingt das Heben der Potenziale? Nutzen Sie das Wohnungsunternehmen für Ihr Immobilienvermögen?

Wir als Familienunternehmen haben das Thema Wohnungsunternehmen initial für unseren eigenen Immobilienbestand geprüft, hätten aber um die genannte Größenschwelle zu überwinden noch einmal einige Objekte zukaufen müssen, was vor dem Hintergrund unserer Anla-

gepolitik nicht auf einen Schlag möglich war. Wir gehen dieses Thema nun Schritt für Schritt an. Trotzdem bleibt das Konstrukt aufgrund der steuerlichen Potenziale und des günstigen Umfelds so interessant, dass ich es nun auch unabhängig von unseren familiären Aktivitäten nutzbar machen möchte.

Im Kern gelingt dies, indem liquides Vermögen von Investoren so gepoolt und investiert wird, dass es begünstigtes Betriebsvermögen verkörpert und somit steuerfrei an jedermann übertragen werden kann. Unser Konzept sieht vor, dass sich Anleger mit Kapital beteiligen, nicht mit bereits vorhandenen Immobilien. Die Einbringung von eigenen Immobilien wäre zwar theoretisch ebenfalls möglich, aber in der Praxis leider nur schwer umzusetzen.

Sie sammeln also Kapital ein, initiieren einen geschlossenen Immobilienfonds?

Hochvermögende, deren Vermögen unterhalb der erforderlichen Größenschwelle liegt, um selber ein Wohnungsunternehmen aufzubauen oder die den Aufwand und die laufende Verwaltung scheuen, können aber trotzdem an den Vorzügen des Wohnungsunternehmens partizipieren, indem sie sich an dem von mir zusammen mit Partnern initiierten geschlossenen Immobilienfonds der vcf Real Estate Investment GmbH & Co. KG beteiligen. Der Fonds richtet sich exklusiv an semi-professionelle Investoren und bietet erstmals die erläuterten Steuervorteile des Wohnungsunternehmens für Fondsinvestoren. Das ist ein absolutes Novum.

Ist dieses Fondskonzept gesichert legal oder muss man „Gestaltungsmisbrauch“ fürchten?

Der Fonds zielt nicht primär oder gar ausschließlich auf die geschilderten Steuerersparnisse. Vielmehr bietet er die Möglichkeit, eine konservative Anlage in Wohnimmobilien zu realisieren, die für sich genommen bereits moderate, nachhaltige Renditen erzielt. Der Steuervorteil verkörpert einen sehr erfreulichen Zusatzeffekt, der als Gestaltungsmöglichkeit dem Wortlaut nach im Gesetz steht, aber nicht den Kern des Konzepts ausmacht. Letzterer besteht darin, mit seriösen Wohnimmobilien kalkulierbare Renditen zu erwirtschaften.

Dass dieses Konzept rechtlich und steuerlich legal ist und darüber hinaus auch noch funktioniert, ist Gegenstand eines Gutachtens, das bereits bei einer der „Big Four“ Steuerberatungsgesellschaften in Auftrag gegeben wurde.

Wie stellt sich der Investmentprozess im weiteren Verlauf dar?

Aktuell ist die Registrierung der Gesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beantragt.

Sobald diese vorliegt, können Anlegermittel eingesammelt werden. Zielgruppe ist ein überschaubarer, homogener Investorenkreis aus den Reihen deutscher Family Offices. Sobald der Fonds geschlossen ist, werden die für die Fondsstrategie geeigneten Objekte erworben. Der Fonds hat sich bereits exklusiven Zugriff auf drei Objekte gesichert, bei welchen Werterhalt und der Charakter des nachhaltigen Investments im Vordergrund stehen. Der Ankauf der vorgesehenen 400 bis 500 Wohneinheiten wird trotz exzellentem Netzwerk ca. 2 Jahre in Anspruch nehmen.

Nach Erwerb der Immobilien kann dann die Übertragung der Gesellschaftsanteile erfolgen. Der Beschenkte, bzw. bei Übertragung im Todesfall der Erbe, darf das begünstigte Betriebsvermögen, das hier der Anteil an der Gesellschaft ist, allerdings erst nach Ablauf bestimmter Fristen wieder veräußern. Wenn der Beschenkte die sogenannte Regelverschonung, die einer Steuerbefreiung von 85% entspricht, in Anspruch nimmt, darf die Veräußerung nicht vor Ablauf von 5 Jahren erfolgen, bei der vollständigen Optionsverschonung nicht vor Ablauf von 7 Jahren. Wird dennoch vor diesen Fristen veräußert, wird die Steuerbefreiung pro rata temporis, also anteilig, nicht gewährt. Der Fonds ist auf eine Laufzeit von ca. 10 Jahren angelegt, so dass die Erfüllung der Behaltensfrist unproblematisch möglich sein wird.

Ist jetzt denn noch ein günstiger Zeitpunkt, in Immobilien zu investieren – angesichts der zurückliegenden Preisdynamik?

Der Zeitpunkt ist für die verfolgte Strategie in jedem Fall günstig. Zwar mag die ‚erste Reihe‘, also München, Frankfurt, Hamburg, Berlin inzwischen sehr teuer sein, in einem fragmentierten Markt wie dem Deutschen gibt es in Städten wie Essen, Kiel, Kassel, Düsseldorf oder Osnabrück und vielen weiteren aber noch tolle Opportunitäten. Dass diese Standorte ebenso attraktiv sind, wenn man sich entsprechend gut auskennt, mag internationalen Investoren, die nur die Metropolen kennen, schwer zu vermitteln sein, ökonomisch ist das aber zwingend. Ich selbst bin von der Kombination werterhaltender Anlagen mit dem Element steuerfreier Übertragbarkeit in jedem Fall überzeugt.

Dr. Markus Häfele

Geboren 1981 studierte Dr. Häfele Rechtswissenschaften in Konstanz, Tübingen und Frankfurt, gefolgt von Promotion, Referendariat am OLG Düsseldorf sowie betriebswirtschaftlichem Masterstudium an des ESCP Europe. Seit 2012 ist er in Frankfurt als Rechtsanwalt zugelassen und in eigener Praxis tätig mit Schwerpunkten Gesellschaftsrecht, Steuerrecht, Immobilienwirtschaftsrecht. Vor der Aufnahme der Tätigkeit bei der vcf Real Estate Investment GmbH & Co. KG Geschäftsführender Gesellschafter des eigenen Single Family Offices in Frankfurt mit Schwerpunkt Wohnimmobilien.
<http://www.vcfinvest.com>