

Steuerrechtliche Maßnahmen vor Jahresende

Rundbrief für Immobilien-Profis



10. Dezember 2015

PROF. DR. OLIVER KLEIN
Rechtsanwalt · Steuerberater

ALEXANDER VON STAHL
Rechtsanwalt
Generalbundesanwalt a. D.
Staatssekretär a. D.

Beiertheimer Allee 72
D-76137 Karlsruhe
Tel.: +49(0)721 85147777
Fax: +49(0)721 85147783

Sehr geehrte Damen und Herren,

bevor die hoffentlich besinnliche Weihnachtszeit beginnt, sollten Immobilien-Anleger sowie deren Dienstleister einige Aspekte beachten, die mitunter erhebliche steuerliche Folgen haben können.

Die nachfolgenden beiden Seiten sollen stichwortartig einen Überblick zu steuerrechtlichen Planungsmöglichkeiten aber auch Risiken zum Jahresende geben. Allerdings sind die darin adressierten Themen keineswegs erschöpfend. Eine detaillierte Prüfung der Steuerposition durch einen Experten im Immobilien-Steuerrecht ist daher vor dem Jahresende oft sinnvoll.

Dank der ständig im Fluss befindlichen Steuergesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis können selbstgestrickte oder aus Vorjahren übernommene Strategien und Vertragsmuster in Einzelfällen das Gegenteil des beabsichtigten Ergebnisses bewirken. Deshalb empfiehlt es sich, die dargestellten Ideen gemeinsam mit Fachleuten umzusetzen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Rundbrief nützlich zu sein. Sollten Sie Fragen oder Verbesserungsvorschläge haben, sind uns diese jederzeit willkommen.

Ihnen und Ihren Lieben wünschen wir schon jetzt ein frohes Fest und ein erfolgreiches 2016!



1. Steuerbefreiung von Gewinnausschüttungen

Dividenden aus Beteiligungen an Kapitalgesellschaften sind zu 95% von der Körperschaftsteuer befreit, wenn der Empfänger eine mindestens 10%ige Beteiligung hält. Ob die 10%-Schwelle eingehalten ist, bemisst sich nach der Beteiligungshöhe am Jahresanfang.

Falls eine unter 10% liegende Beteiligung durch Umstrukturierung oder Erwerb weiterer Anteile erhöht werden kann oder soll, sollte dies vor dem Jahresende erfolgen.

Das gilt zumindest dann, wenn im kommenden Jahr mit Dividendenausschüttungen zu rechnen ist.

2. Zinsabzug

Gesellschaften, deren Netto-Zinsaufwand mehr als 3 Mio. € pro Jahr beträgt, laufen Gefahr, Phantom-Gewinne besteuern zu müssen. Soweit der Netto-Zinsaufwand nämlich 30% des EBITDA übersteigt, können Zinsen grundsätzlich nur vorgetragen aber nicht im Jahr des Entstehens abgezogen werden. Eine Ausnahme gilt für konzernzugehörige Gesellschaften, wenn u.a. der Eigenkapital-Anteil der betroffenen Gesellschaft höchstens 2% unter dem Eigenkapital-Anteil des Gesamtkonzerns liegt.

Falls der Eigenkapital-Anteil der Gesellschaft zu niedrig ist, ist zu erwägen, das Eigenkapital durch Einlagen oder

gewinnerhöhende Maßnahmen (s.u. „Verlustnutzung“) zu erhöhen.

3. Verlustnutzung

Bei sich abzeichnenden wesentlichen Übertragungen von Geschäftsanteilen droht ein teilweiser oder vollständiger Untergang bestehender Verlustvorträge. Um insbesondere vor Anteilsübertragungen Verlustvorträge zu nutzen, bietet es sich an, stille Reserven zu heben.

Stille Reserven lassen sich kurzfristig etwa durch die Übertragung unterbewerteter Wirtschaftsgüter und überbewerteter Verbindlichkeiten an nahestehende Personen realisieren. Um eine weitere Vertiefung von Verlusten zu vermeiden, können eventuell auch handelsrechtlich verpflichtende Wertberichtigungen für Steuerzwecke rückgängig gemacht werden.

Vor Übertragungen von Wirtschaftsgütern empfiehlt sich allerdings die Beleuchtung unerwünschter, damit einhergehender zivilrechtlicher und steuerlicher Nebenwirkungen (z.B. Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer).

Beschränkt haftende Gesellschafter von Personengesellschaften dürfen Verlustanteile nicht mehr mit anderen Einkünften verrechnen, wenn ihre Hafteinlage aufgezehrt ist.

Um die Verluste aus Personengesellschaften nutzbar zu machen, kann der Gesellschafter frisches Kapital nachschießen oder seine Außenhaftung erhöhen.

4. Anpassung von Vorauszahlungen

Zeichnet sich ein geringerer Gewinn als im Vorjahr ab, empfiehlt es sich, eine Anpassung der ertragsteuerlichen Vorauszahlungen für 2015 und 2016 zu beantragen.

Um die steuerlichen Vorteile einer Organschaft nutzen zu können, muss der Ergebnis-Abführungsvertrag den inhaltlichen Erfordernissen genügen und rechtzeitig dessen Registrierung bewirkt werden.

5. Analyse des Jahresabschlusses

Vor der Festschreibung des Jahresabschlusses sollte eine Prüfung der Zahlen auf formelle Qualität erfolgen. Die Finanzverwaltung verwendet hierfür in Betriebsprüfungen ein Datenanalyse-Programm mit einer bunten Vielfalt von Prüfroutinen. Diese fördern beispielsweise zu Tage, wenn Buchungen verspätet festgeschrieben wurden, Belege fehlen, Sachkonten negative Salden aufwiesen etc.

Eine ebenso leistungsfähige Software steht auch Steuerpflichtigen zur Verfügung.

Um Schwachstellen in der Buchhaltung zu identifizieren, sollten IT-gestützte Datenanalysen vor der Feststellung des Jahresabschlusses erfolgen.

6. Organschaft

Damit eine neue ertragsteuerliche Organschaft noch in 2015 wirksam wird, muss der zugrundeliegende Ergebnis-Abführungsvertrag bis zum 31. Dezember 2015 im Handelsregister eingetragen werden.