



seit 1960

**KURT CARSTENS**  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,  
Fachberater für Internationales  
Steuerrecht, Rechtsbeistand für  
bürgerliches Recht, Handels-  
und Gesellschaftsrecht

**HERGEN KALITZKI**  
Steuerberater

**INA PARIES**  
Diplom-Kauffrau  
Wirtschaftsprüferin,  
Steuerberaterin

**MARKUS HILDEBRANDT**  
Diplom-Kaufmann  
Steuerberater

**JÖRG BISCHOFF**  
Diplom-Kaufmann  
Steuerberater,  
Landwirtschaftliche  
Buchstelle,  
Fachberater für  
Controlling und  
Finanzwirtschaft

**BÄRBEL CARSTENS**  
Steuerberaterin

**UWE KLEISTER**  
Steuerberater  
Landwirtschaftliche Buchstelle

**HEIDI ESCHER-SUDAU**  
Steuerberaterin

26954 Nordenham  
0 47 31/8 68-0

27568 Bremerhaven  
04 71/94 79 50

26345 Bockhorn  
0 44 53/98 80 88

Februar 2019

*Und noch etwas .....*

### **1. Der Staat spart Zinsen, der Sparer fühlt sich betrogen**

Die Bundesrepublik Deutschland soll in den letzten 10 Jahren 368 Milliarden Euro an Zinsausgaben gespart haben. Deutschlands Sparer hat der Niedrigzins fast die gleiche Summe gekostet. Das ist das traurige Ergebnis der niedrigen Zinsen der Europäischen Zentralbank.

(Quelle: Handelsblatt vom 9. Januar 2019 auf der Grundlage der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank)

### **2. Umgliederung von Immobilienvermögen unter Einsatz einer GmbH & Co. KG**

Die GmbH & Co. KG ist häufig ein passender „Maßanzug“ für vorhandenes oder künftig zu erwerbendes Immobilienvermögen. Sie kann als sogenannte gewerblich geprägte GmbH & Co. gestaltet werden. Durch die Rechtsform gilt sie als gewerbliche Gesellschaft, auch dann, wenn sie tatsächlich nur vermietet.

In folgenden Fällen könnte ein anderes steuerliches Ergebnis erzielt werden. Wenn z. B. der Eigentümer eines betrieblichen Grundstücks an die von ihm beherrschte GmbH vermietet (steuerlich: Betriebsaufspaltung), kommt es zu ungewollten Gewinnrealisierungen, wenn die personelle Verflechtung z. B. durch Tod wegfällt. Die rechtzeitige Einbringung dieses Grundstücks in eine GmbH & Co. KG kann solche steuerlichen Folgen dauerhaft verhindern. Es sind zahlreiche Aspekte zu berücksichtigen. Sorgfältige Überlegungen sind wichtig, damit die Zielerreichung nicht an Kleinigkeiten scheitert. Solche Umstrukturierungen befürworten und gestalten wir seit Jahren, damit die steuerlichen Risiken dauerhaft ausgeschaltet werden.

### **3. Holding-Modell (Sparschwein-GmbH)**

Für GmbH-Gesellschafter ist im Einzelfall das Holding-Modell interessant. Durch die Gründung einer zusätzlichen Holding-GmbH können Gewinne der operativen GmbH steuerlich günstig in die Holding-GmbH transferiert werden. Um die Steuervergünstigung

wirkungsvoll zu nutzen, müssen die Gewinne jedoch in der Holding-GmbH verbleiben. Das ist der sogenannte Sparschwein-Effekt.

Ein Vorteil ist, dass in der Holding die Gewinne frei von unternehmerischen Risiken sind. Daraus kann man die Mittel in Immobilien oder andere Wertanlagen investieren. Das Holding-Modell eignet sich auch sehr gut, wenn der Verkauf der operativen GmbH vorbereitet werden soll, weil der Käufer voraussichtlich kein Bankguthaben kaufen wird. Dies muss vorher in die Holding möglichst ohne Steuerbelastung übertragen werden können.

#### **4. Estland - Vorzeigeland in punkto Digitalisierung**

In Estland hat sich die vollständige Digitalisierung einzelner Prozesse durchgesetzt und der Steuerverwaltung dabei geholfen, Steuererklärungen effizient und schneller zu bearbeiten. Dort werden 99 % der Steuererklärungen in digitaler Form eingereicht. Die Digitalisierung stellt weder die Bevölkerung noch die Steuerberater vor größere Probleme.

(Quelle: Präsident des Deutschen Steuerberaterverbandes e. V.,  
WP/StB Harald Elster, Köln, in Stbg 1/2019)

#### **5. Neues ab 1. Januar 2019 in Italien**

In Italien gibt es ab dem 1. Januar 2019 ein neues verpflichtendes „E-Invoicing-System“ für B2B-Geschäfte (Business zu Business-Geschäfte). Dabei stellt die Regierung eine einheitliche digitale Plattform bereit, über die jede Rechnung in Italien fortan laufen soll. Die italienische Regierung verspricht sich eine schnellere und effizientere Bearbeitung der Steuerlast und somit vor allem mehr Umsatzsteuer-Einnahmen. Nutzen und Risiken der Plattform bleiben bisher unklar.

(Quelle: WP/StB Harald Elster, Köln, in Stbg 1/2019)

#### **6. Steuerrecht ist gefährlich - lieber vorher fragen!**

Die Devise heißt: „Lieber einmal mehr fragen, denn das Steuerrecht ist gefährlich!“

In der Fachliteratur wird ein Beispiel vorgestellt, das aufzeigt, was alles schief gehen kann, wenn der Steuerberater nicht eingeschaltet wird (Sorgnitt in NWB).

##### Der Beispielfall

A ist Alleingesellschafter der X-GmbH, die er bar gegründet hat. Sie verfügt über einen Geschäftsanteil, der 100 % des Stammkapitals in Höhe von 25.000,00 Euro ausmacht. Die X-GmbH betreibt ihr Unternehmen auf einem Grundstück, das im Eigentum der Grundstücksgemeinschaft AB steht. A gehört 1/5 des Grundstücksanteils. Die übrigen 4/5 stehen im Eigentum des B, der der einzige Sohn des A ist. A verstirbt, B ist dessen Alleinerbe. Der Wert des Geschäftsanteils an der X-GmbH beträgt 2 Mio. Euro.

B verkauft das Grundstück, nachdem er mit dem Unternehmen in eine andere Immobilie umgezogen ist. Ihm ist klar, dass mit dem Tod des A bei ihm eine Betriebsaufspaltung entstanden ist. Die Auflösung hält er jedoch für unproblematisch, da zwischen Todesfall und Verkauf des Grundstücks nur drei Monate liegen und nach seiner Ansicht in dieser Zeit weder beim Grundstück noch bei dem Anteil an der X-GmbH ein Wertzuwachs erfolgt ist. Das ehemalige Betriebsgrundstück verkauft er für 2,0 Mio. Euro.

Steuerfolge: Es fallen Einkommensteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 938.000,00 Euro an.

Bei CRT haben wir einen solchen Fall noch nicht erlebt. Weil wir immer rechtzeitig eingeschalt wurden, konnten wir vieles verhindern.

Zu den Ursachen für die Steuernachzahlung:

In dem Moment des Erbfalls entsteht eine sogenannte Betriebsaufspaltung, weil B sowohl an der GmbH als auch an dem Besitzunternehmen zu 100 % beteiligt ist. Er kann in beiden Unternehmen einen einheitlichen Betätigungswillen durchsetzen (persönliche Verflechtung). Durch das Mietverhältnis wird die sachliche Verflechtung verwirklicht.

Durch den Umzug in eine andere Immobilie, spätestens aber durch die Veräußerung des ursprünglichen Betriebsgrundstücks, wird die Betriebsaufspaltung beendet, weil die personelle Verflechtung wegfällt. Dies hat zur Folge, dass der Wegfall der Betriebsaufspaltung mit voller Gewinnrealisierung einschließlich der Anteile an der Betriebs-GmbH als Betriebsaufgabe zu beurteilen ist. Gleichzeitig findet eine Privatentnahme der Anteile an der X-GmbH in das Privatvermögen statt. Diese muss zum sogenannten gemeinen Wert erfolgen. Der Entnahmewert beläuft sich auf 2,0 Mio. Euro. Die Anschaffungskosten betragen bei der Gründung 25.000,00 Euro. Auf die Differenz von 1.975.000,00 Euro sind 937.631,00 Euro an Steuernachzahlungen zu leisten.

Im Vorfeld des Erbfalls hätte man vorsorglich das Besitzunternehmen in eine GmbH & Co. KG umwandeln sollen. Dann würden die Anteile an der GmbH auch dann Betriebsvermögen bleiben, wenn das Grundstück verkauft worden ist.

Bei einer strategischen Umstrukturierung hätte man die Nachzahlung vermeiden können. Es gibt in der Praxis mehrere Möglichkeiten.

Es bleibt dabei: „Fragen kostet Honorar, die Antwort kann wertvoll sein!“

## **7. Vermögensnachfolge - Schutz vor Verprassen**

Familienvermögen zu bewahren, ist ein hohes Gut für die meisten Vermögenden. Neben den klassischen Kapitalmarktrisiken gibt es auch dieses „Bedrohungsszenario“: Die (zu) früh beschenkten Kinder oder Enkel verprassen das übertragene Vermögen.

Ein Beispiel: Ein Großvater möchte seinen zwei minderjährigen Enkelkindern jeweils 200.000,00 Euro (schenkungsteuerfrei) vermachen. Zwar will er alle steuerlichen Vorteile der frühen Schenkung (Ausnutzung der Freibeträge je Enkel in Höhe von 200.000,00 Euro) nutzen, aber dennoch „die Hand darauf halten“.

Die Lösung: Der Großvater wählt für jeden Enkel einen „Lebensversicherungsmantel“, vorzugsweise nach Luxemburger oder Liechtensteiner Recht. Mit einem Vermögensverwalter seiner Wahl vereinbart er, dass dieser das Kapital im Rahmen einer Vermögensverwaltung managt. Das Depot befindet sich in Deutschland. Nachdem er den Vertrag abgeschlossen und die Prämie eingezahlt hat, überträgt er die Police an die Enkelkinder - allerdings nicht vollständig, sondern nur zu 99 %. Der Rest von 1 % verbleibt bei ihm.

Damit schlägt der Großvater „zwei Fliegen mit einer Klappe“. Er nutzt für beide Enkel den steuerlichen Freibetrag in Höhe von 200.000,00 Euro, hat also schon 400.000,00 Euro seines Vermögens übertragen. Zugleich hat er für eine „Blockade vor Verprassen“ gesorgt.

Denn über das Vermögen in der Versicherung, die nun zwei Versicherungsnehmer hat - den Großvater und jeweils einen Enkel -, kann nur gemeinschaftlich entschieden werden. Der Enkel muss immer die Zustimmung seines Opas bekommen, selbst wenn der Enkel schon 30 Jahre oder älter ist. Wenn es dem Großvater beliebt, kann er das letzte Prozent übertragen.

Das „Blockade-Verfahren“ lässt sich noch verfeinern. So könnte auch der Großvater 1 % behalten und 1 % z. B. an die Mutter der Enkel übertragen. 98 % gehen an einen Enkel. So hätte auch die Mutter der Kinder Mitspracherechte.


(Quelle: Fuchs-Briefe vom 20. August 2018)

## 8. Reform der Grundsteuer

Zu den steuerpolitischen Hausaufgaben für das Jahr 2019 gehört die Reform der Grundsteuer. Die Reform betrifft uns alle, denn wir alle zahlen Grundsteuer - sei es als Eigentümer oder als Mieter. Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist bundesweit geregelt. Jede Kommune darf den Steuersatz eigenständig bestimmen. Das bundesweite Steueraufkommen lag im Jahre 2017 bei rund 14 Milliarden Euro, also rund 175,00 Euro pro Kopf der Bevölkerung.

Die Grundsteuer muss reformiert werden, weil das Bundesverfassungsgericht die bestehenden Regelungen für grundgesetzwidrig erklärt hat. Die geltende Grundsteuer beruht auf stark veralteten Immobilienwerten, den sogenannten Einheitswerten. Sie stammen teils aus dem Jahre 1935 und haben mit den heutigen Marktwerten der Immobilien wenig zu tun. Das jetzige Gesetz verstößt gegen das Gleichheitsgebot des Grundgesetzes. Es ist eine heiße Debatte über die Frage entstanden, ob die Grundsteuer künftig wert- oder flächenbasiert sein soll. Um eine auf aktuellen Marktwerten beruhende Grundsteuer einzuführen, müsste man rund 35 Millionen Immobilien regelmäßig individuell bewerten. Das ist theoretisch möglich, aber ein immenser Verwaltungsaufwand, der sich eigentlich für 14 Milliarden Euro Einnahmen jährlich nicht lohnt. Nach unserer Meinung kann es nur eine Lösung geben: Bodenrichtwerte je Gemeinde im Durchschnitt und Geschossflächen von Gebäuden. Für ein mehrgeschossiges Gebäude muss mehr Grundsteuer bezahlt werden als für einen Bungalow, das ist selbstverständlich. Die Höhe der Mieten und einnehmenden Wohnflächen brauchen nicht ermittelt werden. Die Politik muss sich einigen. Wir dürfen gespannt sein.

Mit freundlichen Grüßen

 Ina Peries M. Hildebrandt  
B. Carsten J. Bieleff / Klausen Heidi Escher-Soldan