

Vermögensübertragung

Lässt sich Vermögen noch steuerbegünstigt vererben und verschenken?

– Christian Grall, Geschäftsführer PROJECT Vermittlungs GmbH –

Unentgeltliche Übertragungen werden oft von hohen Belastungen mit Erbschaft- oder Schenkungsteuer begleitet. Doch wie lassen sich Gestaltungen zur Vermeidung dieser Steuern mit wirtschaftlich sinnvollen Investitionen verknüpfen? Sofern es sich bei dem übertragenen Vermögen um Anteile an gewerblich tätigen Gesellschaften handelt, kann der Erwerber unter weiteren Voraussetzungen von steuerlichen Begünstigungen profitieren. Immer wieder wird man mit der Behauptung konfrontiert, dass geschlossenen Immobilienfonds diese Möglichkeit nicht offen steht. Doch stimmt das? Der nachfolgende Beitrag versucht, hier etwas Licht ins Dunkel zu bringen.



Ausgangslage

Bei einer Erbschaft oder Schenkung stehen den Begünstigten, je nach Verwandtschaftsgrad, regulär Freibeträge von 20.000 bis 500.000 € zur Verfügung. Immer öfter reichen diese Freibeträge jedoch nicht aus und die Vermögensübertragung wird mit Erbschaft- bzw. Schenkungsteuern belastet. Bei einer Weitergabe als Betriebsvermögen können anfallende Steuerlasten jedoch reduziert oder ganz vermieden werden.

Begünstigungsfähiges Vermögen

Betriebsvermögen gilt aufgrund des gewünschten Erhalts von Arbeitsplätzen als besonders schützenswert. Es soll vermieden werden, dass der Betrieb ganz oder teilweise zerschlagen werden muss, um der Steuerpflicht nachkommen zu können. Daher stehen für Betriebsvermögen als 'begünstigungsfähiges Vermögen' umfangreiche Vergünstigungen offen. Als begünstigungsfähiges Vermögen gilt hierbei nicht nur das gewerbliche Einzelunternehmen, sondern u. a. auch eine gewerbliche Personengesellschaft und die von den Gesellschaftern hieran gehaltenen Anteile. Relevant für die Frage, ob die Beteiligung begünstigungsfähiges Vermögen darstellt, ist ausschließlich die Tätigkeit der Gesellschaft selbst, unabhängig davon, ob der Gesellschafter aktiv tätig ist oder nur passiv Kapital zur Verfügung stellt.

Bewertung von Fondsanteilen

Der Wert eines Fondsanteils wird hier vorrangig auf Basis der durchschnittlichen Verkaufspreise auf Fondsebene in den letzten zwölf Monaten vor dem Bewertungsstichtag ermittelt. Ansonsten ist der Wert auf Basis eines Ertragswertverfahrens zu ermitteln, wobei dann als Mindestwert der Substanzwert anzusetzen ist.

Verwaltungsvermögen

Der Gesetzgeber sieht bestimmte Bestandteile des Unternehmensvermögens als nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen an. Hierzu gehören u. a. vermietete Grundstücke und Liquidität (nach Abzug der Schulden) in Höhe von mehr als 15 % des Fondsvermögens. Verwaltungsvermögen kann bis zum Wert von 10 % des begünstigten Vermögens in begünstigtes Vermögen umgewidmet werden. Der Rest unterliegt der Besteuerung. Sog. 'junge Finanzmittel', die der Gesellschaft innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem Bewertungsstichtag zugeflossen sind, können nicht umgewidmet werden und sind in jedem Fall zu versteuern.

Regel- und Optionsverschonung

Für das verbleibende begünstigte Vermögen greifen die steuerlichen Begünstigungen. Es können entweder 85 % (Regelverschonung) oder 100 % (Optionsverschonung) des begünstigten Vermögens als steuerfrei behandelt werden. Beide Optionen sind an weitere Voraussetzungen geknüpft. Bei der ++ Regelverschonung gilt eine

Behaltensfrist von fünf Jahren, innerhalb der keine Veräußerung oder Aufgabe des Anteils bzw. Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft stattfinden darf. Daneben dürfen die Entnahmen in diesem Zeitraum max. 150.000 € betragen, wobei die Entnahme von Gewinnanteilen nicht auf die Entnahmegrenze angerechnet wird. Bei der ++ Optionsverschönerung verlängern sich die Behaltens- und Entnahmefristen auf sieben Jahre. Zusätzlich wird vorausgesetzt, dass der Anteil des Verwaltungsvermögens des Unternehmens nicht über 20 % liegt, während er bei der Regelverschönerung nicht die 90-%-Grenze überschreiten darf.

Gleitender Abzugsbetrag

Die Regelverschönerung wird durch den sog. Abzugsbetrag ergänzt, der für Erwerbe von derselben Person innerhalb von zehn Jahren nur einmal in Anspruch genommen werden kann. Der Abzugsbetrag beträgt maximal 150.000 €. Bleibt nach Anwendung der Regelverschönerung noch begünstigtes Vermögen bis zu dieser Wertgrenze übrig, bleibt dieses gänzlich steuerfrei. Übersteigt das begünstigte Vermögen nach Anwendung der Regelverschönerung mehr als 150.000 €, wird es etwas komplizierter: Dann verringert sich der Abzugsbetrag um 50 % des die Wertgrenze übersteigenden Betrags.

Veranlagung

Das Verwaltungsvermögen und das nach Anwendung der Verschönerungsregelungen verbleibende begünstigte Vermögen werden im Rahmen der Veranlagung zur Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer unter Berücksichtigung der individuellen Freibeträge berücksichtigt. Für Erwerber der Erbschaft-Steuerklassen II (Geschwister) und III (übrige Erben) existiert zudem eine Tarifiermäßigung für das der Besteuerung unterliegende begünstigte Vermögen.

Beispielrechnung anhand einer unternehmerischen Beteiligung

Der AIF PROJECT Metropolen 20 erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb, so dass bei unentgeltlichen Anteilsübertragungen die dargestellten Begünstigungen greifen: Gegenstand des Fonds ist nämlich nicht die Vermietung von Immobilien, sondern deren Entwicklung. Der Erwerb von Grundstücken zum Zwecke der Bebauung und anschließendem Verkauf ist eine klassische gewerbliche Tätigkeit und somit begünstigt. Das Konzept dieses AIF sieht mehrere Varianten vor: ++ A: Thesaurierung – keine Entnahme ++ B: monatliche Entnahme von 4 % p. a. ++ C: monatliche Entnahme von 6 % p. a.

Im Beispielfall 1 wird die Schenkung einer Beteiligung mit einer Zeichnungssumme von 750.000 € betrachtet. Zur Einhaltung der Entnahmegrenze käme hier neben der Thesaurierung auch die Entnahmevariante von 4 % p. a. in Betracht, mit Ausschüttungen in Höhe von 150.000 € innerhalb von fünf Jahren ab Übertragung. Sofern innerhalb dieses Zeitraums nicht mit außerplanmäßigen Rückführungen begonnen wird, dürfte dies also genauso unkritisch sein wie die Thesaurierungsvariante. Diese Beispielrechnung unterliegt der Annahme, dass kein erbschaft- oder schenkungsteuerlich relevantes Verwaltungsvermögen zu beachten ist:

Beispielfall 1	Thesaurierung	Entnahme 4 %
eingezahltes Kommanditkapital	750.000 €	750.000 €
konzeptionelle Anlaufverluste (geschätzt 15 %)	-112.500 €	-112.500 €
Entnahmen bis Übertragung	0 €	-82.500 €
Buchwert 31.12.2024	637.500 €	555.000 €
Quote geschätzt 120 %	765.000 €	666.000 €
Regelverschönerung 85 %	-650.250 €	-566.100 €
Rest	114.750 €	99.900 €
Abzugsbetrag (max. 150.000 €)	-114.750 €	-99.900 €
steuerpflichtiger Betrag	0 €	0 €

Um den vollständigen Abzugsbetrag in Anspruch nehmen zu können, darf der berechnete Wert des Fondsanteils bis zu 1.000.000 € betragen. Liegt er darüber, verringert sich der Abzugsbetrag bis zu einem Anteilswert von 3.000.000 € auf 0 €. Die Schenkung einer Beteiligung mit einer Zeichnungssumme von 2.600.000 € an den eigenen Enkel zeigt der Beispielfall 2. Hier beträgt der Steuersatz 11 %, so dass der Begünstigte 18.887 € Steuern zahlen müsste. Ohne Regelverschönerung und Abzugsbetrag würde bei einem Steuersatz von dann 19 % die Steuerbelastung 465.880 € betragen!

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass 'k-mi' keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung erbringt und nur allgemeine Informationen zu diesem Thema veröffentlicht. Eine individuelle Steuerberatung kann nur der persönliche Steuerberater leisten. Eine komplette Präsentation zu diesem Thema kann unter <https://lnkd.in/g-g9sXiC> kostenfrei heruntergeladen werden.