

Rechtsformwahl bei Immobilien-Investments

Am 22. Oktober 2019 war StB Dr. Florian Schiefer im Rahmen der Vorlesung „Unternehmensbesteuerung III – Rechtsformorientierte Unternehmensbesteuerung“ zu Gast, um zum Thema „**Rechtsformwahl bei Immobilien-Investments**“ zu referieren.

Dr. Florian Schiefer absolvierte sein Studium der BWL an der Universität Bamberg und promovierte anschließend am Lehrstuhl für Betriebliche Steuerlehre. In 2015 trat Herr Schiefer in die Berufspraxis als Steuerberater über, seit 2 Jahren ist er bei McDermott Will & Emery. Daneben ist er Lehrbeauftragter für das Seminar „Internationale Steuerplanung“ des Lehrstuhls für Betriebliche Steuerlehre.

Eingangs stellte Herr Dr. Schiefer McDermott Will & Emery als Arbeitgeber vor. Als Einstieg in die Thematik gab er einen Überblick über die üblichen Investitionsvehikel und erläuterte Kriterien zur Rechtsformwahl, wie beispielsweise Interdependenzen mit einer bestehenden Investitionsstruktur oder die Vermeidung von Gewerbe- und/oder Grunderwerbsteuer. Eine Übersicht über die Besteuerung von Gesellschaften abhängig von ihrer Rechtsform (Kapitalgesellschaft – gewerblich entprägte Personengesellschaft – gewerblich geprägte Personengesellschaft) und eine Erläuterung der erweiterten Kürzung im Gewerbesteuergesetz sollte anschließend der Zuhörerschaft die nötigen steuerlichen Grundlagen für die darauffolgenden Fallbeispiele geben. Die erweiterte Kürzung kann jede Objektgesellschaft des GewStG vornehmen, wenn sie während des gesamten Erhebungszeitraumes ausschließlich Einkünfte aus der Verwaltung eigenen Grundbesitzes bezieht. Durch diese enge Regelung gibt es eine Reihe kürzungsschädlicher Tätigkeiten (z.B. Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen), deren Feststellung in der Praxis oftmals herausfordernd ist. Nach den theoretischen Grundlagen ging Herr Schiefer auf verschiedene Brennpunkte der Strukturierungspraxis ein. Beispielsweise kann die erweiterte Kürzung sichergestellt werden, indem Betriebsvorrichtungen in Betriebsvorrichtungsgesellschaften übertragen werden, welche diese gesondert an die Mieter vermieten. Ist keine erweiterte Kürzung möglich, kann bspw. durch eine sog. non-PE Struktur die inländische Gewerbesteuerpflicht vermieden werden. Der BFH hat in jüngerer Vergangenheit über die Möglichkeit zur erweiterten Kürzung auf Ebene einer HoldCo entschieden. Demnach kann auf Holding-Ebene nur eine erweiterte Kürzung erfolgen, wenn die PropCo als Personengesellschaft entprägt und ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist und selbst die Voraussetzungen für die erweiterte Kürzung erfüllt. Ist die PropCo hingegen gewerblich tätig oder gewerblich geprägt, kann lediglich bei dieser selbst die erweiterte Kürzung in Anspruch genommen werden. Im Rahmen der BFH-Urteile stellte Herr Dr. Schiefer eine in der Literatur jüngst diskutierte Möglichkeit der Gewerbesteuerfreiheit durch bewusste gewerbliche Infizierung vor, die sich aus dem BFH-Urteil vom 06.06.2019 - IV R 30/16 ergibt. Abschließend thematisierte Herr Dr. Schiefer noch Strukturen für steuerbefreite Investoren, z.B. Spezial-Investmentfonds.

Der Vortrag war vor allem durch die anschauliche Vortragsweise sehr informativ und bereichernd. Nicht zuletzt gab er den Studierenden auch einen interessanten Einblick in die Arbeitsweise von juristischen Großkanzleien, welche durchaus auch für BWL-Absolventen und Steuerberater als Arbeitsplatz attraktiv sein können.

