



IMMOBILIEN UND STEUEROPTIMIERUNG

TSC – The Tax Saving Corporation

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Grundsätze der Besteuerung.....	4
II.	Kauf und Vermietung durch Personengesellschaften.....	6
A.	Welche Personengesellschaften gibt es und wie werden sie gegründet?	6
B.	Wie werden Personengesellschaften besteuert?	6
C.	Wie werden die Mitunternehmer besteuert?	7
III.	Kauf und Vermietung durch Kapitalgesellschaft.....	8
A.	Die GmbH.....	8
B.	Die AG.....	8
C.	Die S.E.....	8
D.	Wie wird die GmbH oder AG/S.E. besteuert?.....	8
IV.	Steueroptimierung beim Immobilienhandel	10
A.	Gewerbsteuerbefreiung bei vermögensverwaltenden Gesellschaften.....	10
1.	Kürzung nach GewStG	10
2.	Die Voraussetzungen nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG	10
3.	Versagung der Kürzung.....	10
B.	Die vermögensverwaltende Personengesellschaft	12
C.	Die vermögensverwaltende Kapitalgesellschaft	13
D.	Ausländische grundstücksverwaltende Kapitalgesellschaften	13
1.	Beschränkte Körperschaftssteuerpflicht	13
2.	Wegfall der Gewerbesteuererhebung.....	14
V.	Reduzierung der Steuerlast in der Praxis	15
A.	Geringe oder keine Steuern auf Zypern	15
B.	Gründung einer Firma im Ausland	15
1.	Die Gründung einer zyprischen Firma	16
2.	Die Betriebsstätte einer zyprischen Firma.....	17
C.	Betriebsstätte in Deutschland.....	17
1.	Wann liegt eine Betriebsstätte in Deutschland vor?	17
2.	Wann liegt eine Betriebsstätte bei der Vermietung von Immobilien?.....	17
VI.	Die GmbH & Co KG	19
A.	Die GmbH & Co KG beim Immobilienerwerb.....	19
B.	Warum eine GmbH & Co. KG?	19
1.	Die Haftungsbeschränkung.....	19
2.	Erleichterung der Kapitalbeschaffung	19
3.	Einfachere Nachfolgeregelung	19

4.	Arbeitnehmermitbestimmung	19
5.	Die Geschäftsführung	20
VII.	Gewerblicher Grundstückshandel.....	21
A.	Drei-Objekt-Grenze	21
B.	Veräußerung von Anteilen an gewerblich geprägten Grundstücksgesellschaften	23
VIII.	Ermittlung der Einkünfte	24
A.	Die Mieteinnahmen.....	24
B.	Abzugsfähige Werbungskosten und Aufwendungen	24
C.	Die Grunderwerbsteuer.....	24
D.	Share Deal – Die Ausnahme von der Erhebung der Grunderwerbsteuer	25
E.	Die Umsatzsteuer	26
F.	Zuständigkeit Finanzamt.....	26
IX.	Ein Beispiel aus der Praxis.....	27
X.	Vergleich Share Deal und Asset Deal	29
A.	Kaufgegenstand	29
B.	Due Diligence beim Share Deal	30
C.	Kaufvertrag	30
D.	Die Frage der Haftung	31
E.	Ermittlung des Kaufpreises und Kapitalbedarfs für Übernehmer.....	31
F.	Einkommensteuer und Körperschaftsteuer	31
XI.	Zusammenfassung.....	33