



# impulse

Das Unternehmer Magazin

29.3.2011 – Ausgabe April 2011

## Kleine Geschäfte in der Familie

**BETRIEBSAUFSPALTUNG** Das Finanzamt achtet jetzt verstärkt darauf, ob ein Unternehmer von seiner GmbH die ortsübliche Miete verlangt. Mond- und Freundschaftspreise werden teuer

[Text: Raimund Diefenbach]

### Teure Verwandtschaft

Unternehmer, die ihre Betriebs-GmbH mit einem Freundschaftspreis bei der Miete unterstützen, müssen jetzt mehr Steuern zahlen. Dazu eine Beispielrechnung: Ein Firmenchef betreibt sein Unternehmen im Rahmen einer Betriebsaufspaltung. Grundstück und Produktionshalle gehören seiner Einzel-firma. Diese Immobilien hat er günstig an die Betriebs-GmbH vermietet. Die Miete liegt 50 Prozent unter ortsüblichen Preisen. Seine Kosten für Verwaltung, Erhalt und Abschreibung der Immobilie belaufen sich im Jahr auf 50 000 Euro.

ALTES RECHT	
Jahresmiete	100 000
Kosten	50 000
Zu versteuern	50 000
Steuer (bei 42%)	21 000

NEUES RECHT	
Jahresmiete	100 000
Vergleichsmiete	200 000
Prozentsatz	50%
Kosten	50 000
Voll absetzbar (50%)	25 000
Rest	25 000
Absetzbar zu 60%	15 000
Zu versteuern	60 000
Steuer (bei 42%)	25 200
Mehrkosten	4200

Angaben in Euro

**E**in scheinbar harmloser Erlass aus dem Bundesfinanzministerium entpuppt sich bei näherem Hinsehen als scharfe Waffe der Betriebsprüfer, um bei mittelständischen Chefs abzukassieren. Betroffen sind vor allem Unternehmen, die per Betriebsaufspaltung organisiert sind. Eine solche Teilung der Firma in zwei rechtlich selbstständige Unternehmen ist seit Anfang der 70er-Jahre möglich. Insbesondere Familienfirmen machen davon Gebrauch, um das risikoreiche Tagesgeschäft rechtlich von Grund- und anderem Vermögen zu trennen.

Damit die Familie im Falle einer Firmenpleite zumindest nicht auf der Straße sitzt.

In der Regel wird neben einer vorhandenen Einzel-firma oder Personengesellschaft noch eine Kapitalgesellschaft installiert, meist eine GmbH. Diese sogenannte Betriebsgesellschaft übernimmt das Tagesgeschäft, etwa die Produktion oder den Vertrieb von Waren. Die ursprüngliche Firma wird zur Besitzgesellschaft; ihr gehören Grundstücke und Gebäude, die sie an die Betriebsgesellschaft vermietet oder verpachtet. Obwohl die Besitzgesellschaft nicht für Schulden der Betriebs-GmbH haftet, kann sie deren eventuelle Verluste mit ihren eigenen Gewinnen aus den Mieteinnahmen steuersparend verrechnen. Und der Firmenchef kann sich über die GmbH ein steuerlich abzugsfähiges Unternehmiergehalt gönnen – ergänzt um eine betriebliche Altersversorgung.

Doch nun stehen vor allem die Mietzahlungen im Fokus der Betriebsprüfer. Das Bundesfinanzministerium hat seine Ämter per Erlass angewiesen, bei Betriebsaufspaltungen die Beziehungen zwischen Besitz- und Betriebs-

gesellschaft genau unter die Lupe zu nehmen (Az.: IV C 6 – S 2128/07/10001). Liegt die Miete deutlich über oder unter den ortsüblichen Preisen, muss der Unternehmer mit zusätzlichen Kosten rechnen. „Mit dem Erlass wird den Finanzämtern ein Mittel in die Hand gegeben, fast nach Belieben Mehrergebnisse für den Fiskus zu generieren“, warnt Steuerberater Armin Pfirmann von der Kanzlei Dr. Dornbach & Partner in Saarbrücken.

In der Regel zahlt die GmbH die Miete, und die Besitzfirma versteuert sie – nach Anrechnung aller Kosten für Grundstück und Firmengebäude, wie etwa Abschreibungen, Instandsetzungen, Verwaltung oder Kreditzinsen. Liegt der Mietpreis jedoch über dem ortsüblichen Niveau, erkennen die Beamten darin eine „verdeckte Gewinnausschüttung“ und kürzen einen Teil der steuerlich abzugsfähigen Miete. Das kennen viele Buchhalter bereits: Ob zu hohe Miete, ein zu hohes Gehalt oder die Tantieme für den GmbH-Chef – die Betriebsprüfer finden fast immer etwas, um die abzugsfähigen Betriebsausgaben zusammenzustreichen.

### Private Vermietung spart Grundsteuer

Selbst eine zu geringe Miete kann zum Problem werden. Gewährt der Unternehmer seiner GmbH einen Freundschaftspreis – etwa weil er die Betriebsgesellschaft finanziell unterstützen will –, wird eine Strafsteuer fällig. Das Finanzamt setzt die marktübliche zur tatsächlichen Miete ins Verhältnis und erkennt entsprechend anteilig auch nur die Aufwendungen an, die mit der Immobilie zusammenhängen. Die restlichen Kosten sind dann nur noch zu 60 Prozent abzugsfähig (siehe Beispielrechnung).

Illustration: Sabrina Tibourine für impulse



„Das hat es in dieser Form noch nicht gegeben“, sagt Experte Pfirmann, „die subventionierte Miete war bislang unproblematisch.“

Grundlage der neuen Berechnungen ist das sogenannte Teileinkünfteverfahren. Danach müssen Anteilseigner von Kapitalgesellschaften die Gewinnausschüttungen der GmbH nur zu 60 Prozent versteuern. Entsprechend sind die mit der Beteiligung zusammenhängenden Kosten ebenfalls nur anteilig absetzbar. Diese Bestimmung wendet die Finanzverwaltung nun auch für die Betriebsaufspaltung an.

An sich kann die Aufspaltung eine segensreiche Einrichtung sein. Damit die Zweiteilung der Firma anerkannt wird, müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein: die sachliche und personelle Verflechtung. Die sachliche ist gegeben, wenn das Besitzunternehmen mindestens eine wesentliche Betriebsgrundlage an die Betriebsgesellschaft vermietet oder verpachtet. Das kann das Firmengrundstück sein oder auch ein wichtiges Patent. Von personeller Verflechtung spricht man, wenn in beiden Firmen dieselbe Person oder Personengruppe das Sagen hat. „Das kann auch nur der Firmenchef selbst sein“, sagt Armin Pfirmann.

Eine Betriebsaufspaltung hat aber auch Tücken. So unterliegt etwa die Besitzgesellschaft, die meist nur Mieteinkünfte hat, der Gewerbesteuer. In Städten mit hohem Gewer-

besteuersatz sollte man die Betriebsaufspaltung deshalb vermeiden. Etwa dadurch, dass der Firmenchef gemeinsam mit dem Ehepartner die Immobilie kauft oder baut. „Sind beide an dem Gebäude fifty-fifty beteiligt und nur der Unternehmer-Ehegatte an der GmbH, hat das Finanzamt weniger Grund einzuhaaken“, sagt Michael Bormann, Steuerberater bei der Kanzlei BDP in Berlin. Die Vermietung ist dann rein privat und kostet keine Gewerbesteuer.

#### Die Karten offenlegen

Bei einer bereits bestehenden Betriebsaufspaltung muss der Firmenchef andere Wege finden, um die kompletten Ausgaben für die Immobilie absetzen zu können. Wenn der Betriebsprüfer in Sachen Mietkosten eine verdeckte Einlage unterstellt, sollte er mit Immobilienanzeigen aus Presse und Internet belegen können, dass er die ortsüblichen Preise verlangt. „Das dürfte reichen“, sagt Bormann, „notfalls muss man hier kämpfen.“

Und was ist, wenn die Betriebsgesellschaft die Miete nur schwer aufbringen kann? Dann sollte der Chef die GmbH durch regelmäßige Kapitalspritzen stützen, bevor sie klamm wird. Und zwar im Wege einer offenen Einlage. Die ist ganz klar ersichtlich für das Finanzamt – und steuersicher. Denn die angemessene Miete ist komplett absetzbar. ■

#### Etwas abgerissen

Wer Firma und Grundstück rechtlich getrennt hat, muss bald mehr Steuern zahlen. Die Betriebsprüfer langen in solchen Fällen künftig ordentlich zu