



Informationen zum Gesellschaftsrecht (79)

Betriebsaufspaltung und Unternehmensübertragung unter Nießbrauchsvorbehalt

Bei kleinen und mittelständischen Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH ist es verbreitet, dass die Betriebsgrundstücke nicht der GmbH gehören, sondern deren Gesellschafter(n), die die Grundstücke dann an die GmbH vermieten. Im Falle einer späteren Insolvenz der GmbH bleiben die Grundstücke im Vermögen der Gesellschafter und werden nicht vom Insolvenzverwalter mitverwertet. Haben am Grundstück und an der GmbH die selbe(n) Person(en) die Mehrheit. Liegt steuerlich eine sog. Betriebsaufspaltung vor. Die Grundstückseigentümer erzielen aus der Vermietung keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sondern aus Gewerbebetrieb. Das Grundstück befindet sich steuerlich in einem Betriebsvermögen. Wird diese Betriebsaufspaltung beendet, wird steuerlich das Grundstück aus dem Betriebsvermögen entnommen und in das Privatvermögen des Grundstückseigentümers überführt. Hierdurch werden die zwischenzeitlich entstandenen Wertsteigerungen (stille Reserven) realisiert und sind zu versteuern. Im Regelfall erfolgt aber kein Liquiditätszufluss, denn eine Beendigung der Betriebsaufspaltung liegt immer dann vor, wenn nicht mehr dieselben Personen am Grundstück und an der GmbH die Mehrheit haben. Dies ist etwa bei Übertragung nur des Grundstücks oder nur der GmbH-Anteile oder der Übertragung von beidem, aber an verschiedene Personen der Fall oder auch dann, wenn über das Vermögen der GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Gehört das Grundstück mehreren GmbH-Gesellschaftern, die zusammen die Mehrheit haben, können hierbei auch die stillen Reserven in der GmbH zu versteuern sein.

In einem vom BFH mit Urteil vom 21.01.2015 – X R 16/2 – entschiedenen Fall hatte ein Alleingesellschafter einer GmbH dieser ein in seinem Eigentum stehendes Grundstück vermietet. Es lag also eine Betriebsaufspaltung vor. Im Rahmen einer lebzeitigen Vermögensnachfolge übertrug er sowohl das Grundstück als auch seine GmbH-Anteile auf seinen Sohn. Sowohl am Grundstück als auch an den GmbH-Anteilen behielt er sich den Nießbrauch vor. Das Finanzamt und ihm folgend der BFH sahen

hierin eine Beendigung der Betriebsaufspaltung. Bei der Übertragung eines Grundstücks unter Nießbrauchsvorbehalt habe der Veräußerer den maßgeblichen Einfluss auf die Nutzung des Grundstückes. Bei der Übertragung von GmbH-Anteilen unter Nießbrauchsvorbehalt stehe hingegen das Stimmrecht nicht dem Nießbraucher, sondern dem Eigentümer der Geschäftsanteile und damit im entschiedenen Fall dem Sohn zu. Mangels gleichlaufenden beherrschenden Einflusses war mit der Übertragung unter Eigentumsvorbehalt die Betriebsaufspaltung beendet worden und die stillen Reserven im Grundstück zu versteuern. Dabei konnte der Vater noch von Glück reden, dass er Alleineigentümer war. Hätte eine Personengesellschaft mit Mehrheitsbeteiligung des Vaters das Grundstück an die dem Vater gehörende GmbH vermietet, wären die GmbH-Anteile in das Sonderbetriebsvermögen des Vaters an der Personengesellschaft gefallen und damit auch die stillen Reserven im GmbH-Anteil zu versteuern gewesen. Bei derartigen Gestaltungen sollte in jedem Fall ein Steueranwalt oder Steuerberater eingeschaltet werden.

*Prof. Dr. Andreas Klose, Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Steuerrecht und für Handels- und Gesellschaftsrecht*

HÜMMERICH & BISCHOFF

Rechtsanwälte · Steuerberater in Partnerschaft mbH

Am Kanal 16-18, 14467 Potsdam

Tel.: 0331/74796-0

Fax: 0331/74796-25

andreas.klose@huemmerich-partner.de

www.huemmerich-partner.de

Unsere früheren Beiträge finden Sie auf unserer Internetseite unter Medien / Mandanteninformationen sowie auch weiterhin unter www.rechtsanwaelte-klose.com unter Publikationen.