

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 18.05.2007

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Steuerpflicht auch im Einfamilienhaus

Bei Miete für Büroräume kann Gewerbesteuer fällig werden /
Strenge Regeln für Veräußerungsgewinne

Wenn der Mehrheitsgesellschafter einer GmbH seine private Immobilien an die GmbH vermietet, so hat er aus steuerlicher Sicht ein natürliches Interesse daran, dass diese Immobilien bzw. Teile von Immobilien möglichst Privatvermögen bleiben und für die Mietüberschüsse auch keine Gewerbesteuer zu zahlen ist. Werden nämlich solche Immobilien irgendwann verkauft, so sind Veräußerungsgewinne immer dann ausnahmslos steuerpflichtig, wenn sie als Betriebsvermögen eingeordnet werden. Hingegen bleiben Veräußerungsgewinne beim Privatvermögen steuerfrei, wenn diese außerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren anfallen.

Bundesfinanzhof definiert wesentliche Betriebsgrundlage

Nach der ständigen Rechtsprechung des obersten Steuergerichtes gehören in solchen Fällen Gebäude oder Gebäudeteile immer dann zum steuerlichen Betriebsvermögen, wenn dieses vermietete Wirtschaftsgut eine sogenannte wesentliche Betriebsgrundlage aus der Sicht der GmbH darstellt. Es handelt sich dann um eine gewerbliche Vermietung. In der Praxis müssen sich die Finanzgerichte immer wieder mit der Frage beschäftigen, wann ein Wirtschaftsgut eine solche wesentliche Betriebsgrundlage darstellt. Der Bundesfinanzhof hatte im Juli des vorigen Jahres darüber zu befinden, ob schon das einzige Büro – Sitz der Geschäftsleitung – in einem Einfamilienhaus des Mehrheitsgesellschafters eine wesentliche Betriebsgrundlage sein kann. Dieses bejahten die Finanzrichter und nahmen eine steuerliche „Betriebsaufspaltung“ an mit der bereits erwähnten unangenehmen Konsequenz, dass der Bürotrakt in dem Einfamilienhaus als Betriebsvermögen eingestuft wurde mit den vorher geschilderten Nachteilen. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass im Urteilsfall dieser Gebäudeteil nicht von untergeordneter Bedeutung gewesen sei.

Wenn diese Büroräume sehr langfristig von der GmbH angemietet werden, so können sich entsprechend hohe stille Reserven bilden. Diese sind dann beim Verkauf in Höhe des gewerblich genutzten vermieteten Teils vom Einfamilienhaus entsprechend steuerpflichtig. Erstaunlich ist die sehr strenge Auffassung des Gerichts, dass nämlich schon Teile des Einfamilienhauses eine wesentliche Betriebsgrundlage aus der Sicht der GmbH darstellen können.

Stand Mai / 2007

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner