Renneberg

Real Estate Entity: Trennung des Grundvermögens vom operativen Geschäft

Eine Real Estate Entity kann einige Vorteile mit sich bringen. Die detaillierten steuerlichen Auswirkungen sind individuell zu betrachten und abzuwägen.

I. Was ist eine Real Estate Entity?

Eine sog. Real Estate Entity ist eine Gesellschaft (in der Regel in der Form einer GmbH), deren Zweck es ist, lediglich Eigentümerin der Betriebsgrundstücke zu sein und diese an die operativ tätige Gesellschaft (ebenfalls in der Regel in der Form einer GmbH) zu vermieten.

II. Vorteile auf Ebene der operativen Gesellschaft

Durch die Mietzahlungen an die Real Estate Entity wird das zu versteuernde Einkommen der operativ tätigen Gesellschaft gemindert. Für Zwecke der Gewerbesteuer ist die Besteuerungsgrundlage, um die Hälfte der Mietaufwendungen zu mindern.

Darüber hinaus sind etwaige Finanzierungsaufwendungen für die Betriebsgrundstücke der Real Estate Entity zuzuordnen und daher nicht bei Prüfung der Zinsschranke auf Ebene der operativ tätigen Gesellschaft zu berücksichtigen.

Zudem können mit der Separierung des Grundvermögens z.B. auch Vorteile im Fall der Insolvenz, Haftung oder bei Umstrukturierungen einhergehen.

III. Besteuerung auf Ebene der Real Estate Entity

Die Real Estate Entity erzielt Umsätze entsprechend den Mieteinnahmen. Hiervon abzuziehen sind die Abschreibung(en), Finanzierungsaufwendungen sowie sämtliche weitere anfallende Grundstücksaufwendungen.

Ein verbleibender Gewinn sollte aufgrund der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Soweit eine Real Estate Entity in Form einer ausländischen Gesellschaft gewählt wird, stellen die gehaltenen Immobilien grundsätzlich keine inländische Betriebsstätte dar, weshalb auch dann keine Gewerbesteuer anfallen sollte.

IV. Detaillierte Analyse des Gesamtbilds

Die Implementierung einer Real Estate Entity ergibt jedoch nicht für jede Struktur Sinn. Die mit der Implementierung einhergehenden steuerlichen Auswirkungen sind daher langfristig mit den steuerlichen Auswirkungen, ohne eine solche Implementierung zu vergleichen und als Erwägungsgründe heranzuziehen.

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Rechtsanwälte
Unternehmensberater

info@renneberg-gruppe.de
renneberg-gruppe.de

Göttingen – Gleichen
Kleines Feld 7
37130 Gleichen – Klein Lengden
Telefon: 05508 9766-0
Telefax: 05508 9766-60

Göttingen – Zentrum
Bürgerstraße 42 a
37073 Göttingen
Telefon: 0551 770 771-0
Telefax: 0551 770 771-360

Hamburg
Am Sandtorkai 50 (SKAI)
20457 Hamburg
Telefon: 040 300 6188-400
Telefax: 040 300 6188-64

V. Steuerrechtliche Beratung einholen

Aufgrund der Komplexität und der individuellen steuerlichen Aspekte ist es unerlässlich, professionelle steuerliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Insbesondere aufgrund der sich ständig ändernden Rechtsprechung zur erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung und auch zur Betriebsaufspaltung sind bei der Implementierung einer Real Estate Entity sämtliche Risiken zu berücksichtigen.

VI. Fazit

Ob die Implementierung einer Real Estate Entity vorteilhaft ist, hängt von vielen Faktoren ab. Die steuerlichen Auswirkungen und Risiken sind daher individuell zu betrachten und abzuwägen.

Steuerberaterin in Anstellung
Joana Kahrs
kahrs@renneberg-gruppe.de
05508 9766-0