

AGW - Arbeitskreis Betriebswirtschaft

23./24.03.2017

Steuerliche Optimierung bei der Gewerbesteuer durch erweiterte Kürzung – Projektbericht II

Referentin: Sophia Eltrop, Geschäftsführerin der HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin



HOWOGE - Fakten

Gehört zu den 10 größten Wohnungsbaugesellschaften Deutschlands mit einer Bilanzsumme von 2,5 Mrd. €

über 640 Mitarbeiter/innen -
6 Standorte im Osten Berlins

GmbH im 100%-Eigentum
des Landes Berlin

rd. 59.000 Wohnungen im
Eigentum
73.000 Wohnungen bis 2025

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft steht für nachhaltige Bestandsentwicklung, gesellschaftliches Engagement und innovative Neubaukonzepte

HOWOGE – aktuelle Konzernstruktur

HOWOGE mbH

Generalgeschäftsbesorger für WBL
Immobilienvermögen (HGB) rd. 830 Mio. €

WBL mbH

personenlos
gewerbsteuerliche Kürzung
(§ 9 Nr. 1 S.2 GewStG)
Immobilienvermögen (HGB) rd. 1.700 Mio. €

HOWOGE
Wärme GmbH

HOWOGE
Service-
gesellschaft mbH

Idee

Seit 2011 galt ein neuer § 6a GrEStG, nach dem konzerninterne Verlagerungen von Immobilienvermögen unter bestimmten Umständen grunderwerbsteuerfrei möglich wurden.

HOWOGE – Ziel-Konzernstruktur

HOWOGE mbH

Problemlöser komplexe Projekte
Generalgeschäftsbesorger für WBL
Immobilienvermögen (HGB) rd. 80 Mio. €

WBL mbH

personenlos
gewerbsteuerliche Kürzung (§ 9 Nr. 1 S.2
GewStG)
Immobilienvermögen (HGB) rd. 2.450 Mio. €

HOWOGE
Wärme GmbH

HOWOGE
Service-
gesellschaft mbH

Vorteile

- Jahresabschlüsse HOWOGE und WBL mit mehr Klarheit
- Gewerbesteuerliche Verlustvorträge in HOWOGE aufgebraucht
- Beleihungsreserven und Bestandsaufbau in der WBL vereint
- Vereinfachung der Mietenbuchhaltung um einen Komplexitäts-grad

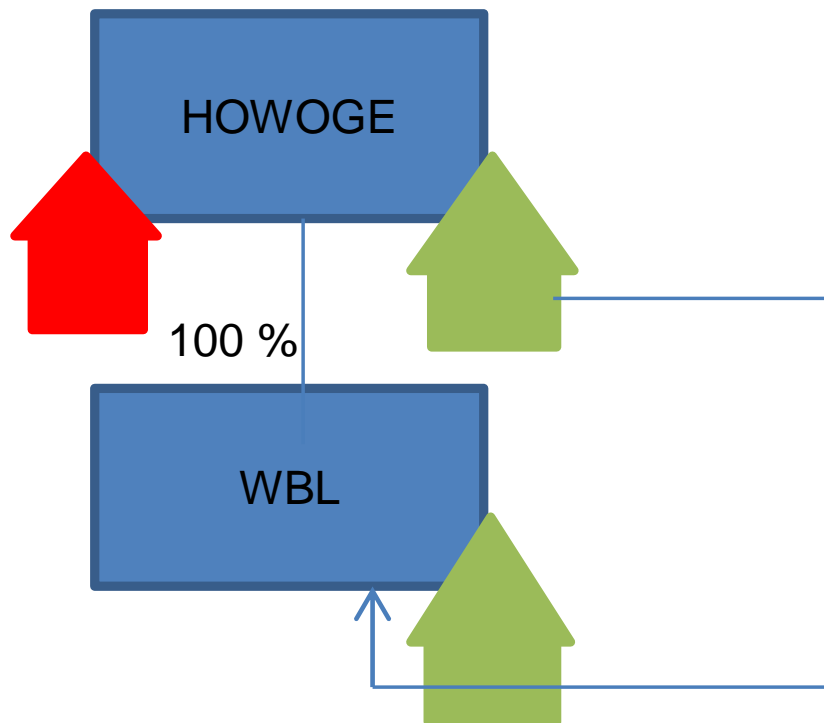
Bedingungen

- Transaktion soll grunderwerbssteuer- UND ertragssteuerfrei sein;
- keine Behinderung der erweiterten Kürzung für die WBL (durch verbindliche Auskunft abgesichert)
- Keine Gründung einer Personengesellschaft
- positives Kosten-/Nutzen-Verhältnis
 - IT-Projektkosten
 - Grundbuch und Notarkosten
 - Mieterkommunikation (Kontenwechsel, Rechtsnachfolge)

Schritt 1 – Gesellschafterbeschluss und Erhöhung Stammkapital

Vorab intensive Prüfung von übertragbarem Immobilienvermögen; nicht möglich:

- Verwaltungsstandorte
- Verkaufsgrundstücke
- Gewerbliche Nutzung möglich



Handelsbilanz

Die HOWOGE gliedert die ausgewählten Immobilien gegen Gewährung neuer Gesellschaftsanteile nach § 123 UmwG auf die WBL zum 01.01.2016 aus.

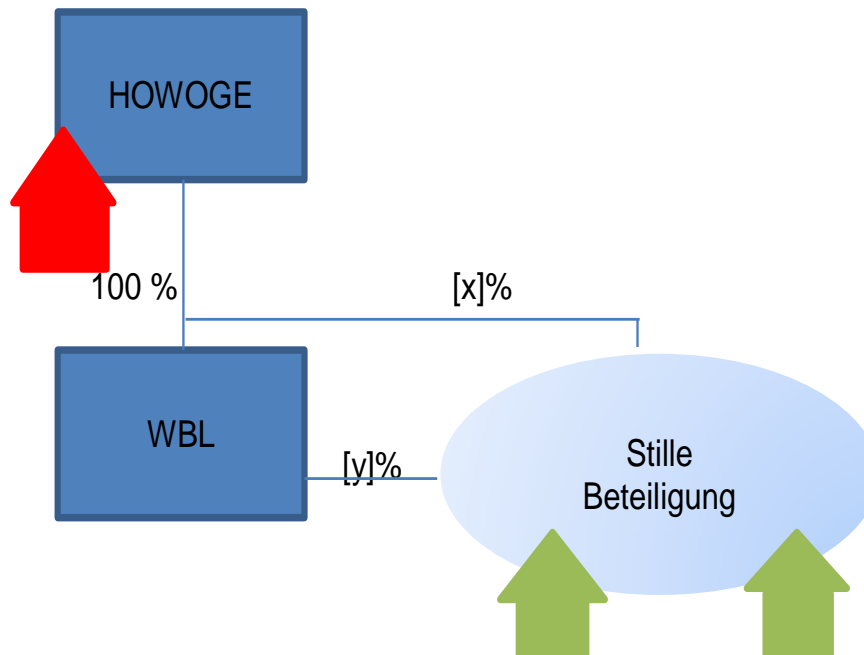
Steuerbilanz

Der steuerliche Veräußerungsgewinn aus der Differenz zwischen steuerlichem Buchwert und Verkehrswert der übertragenen Grundstücke bei der HOWOGE wird in eine Rücklage nach § 6b GrEStG eingestellt.

Schritt 2 – atypisch stille Beteiligung Anteile gemäß Verkehrswerten

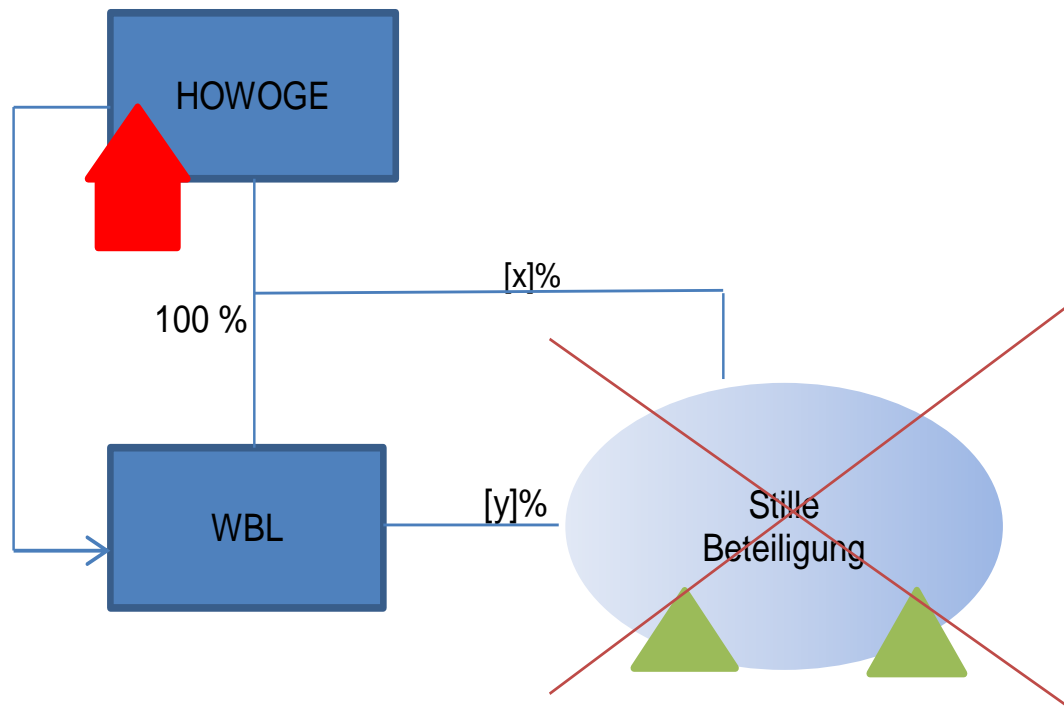
HOWOGE und WBL vereinbaren eine atypisch stille Beteiligung, d.h. eine Ergebnisbeteiligung der HOWOGE

Rücklage nach 6b GrEStG wird gegen Ergebnisbeteiligung aufgelöst



Schritt 3 – steuerschonende Auflösung der atypischen stillen Beteiligung

Nach mindestens einem Veranlagungszeitraum, d.h. nach einem Kalenderjahr, bringt die HOWOGE die atypisch stille Beteiligung in die WBL ein. Die atypisch stille Beteiligung erlischt.



Der Crash

Beurkundung des Ausgliederungsvertrages **Ende Februar 2016**

Transaktion entsprach zweifelsfrei deutschem Recht gem. **§ 6a GrEStG**

Befassung des BFH in einem finanzgerichtlichen Verfahren mit Anwendungsfragen der vorgenannten Vorschrift mit der Bitte an das BMF um Stellungnahme

Sachverhalt wurde am **7. März 2016** vom BMF unkommentiert im Bundessteuerblatt veröffentlicht

Fraglich, ob es sich bei **§ 6a GrEStG** möglicherweise um eine **verbotene Beihilfe nach EU-Recht** handelt

Bei verbotener EU-Beihilfe → Rückforderung, sofern kein Notifizierungsverfahren bei der EU-Kommission und Gestattung der Begünstigung durch die EU-Kommission

Keine Rechtsschutzgewähr auf verbindliche Auskunft beim Finanzamt

Folge: **keine Anmeldung der Ausgliederung beim Handelsregister** und somit kein Vollzug der Umstrukturierung

Mehr als gewohnt