

Besteuerung von Wohnprojekten

Besteuerung von Wohnprojekten

I. Ausgangssituation

Auswirkungen von Haus-/Wohnprojekten unter Einbeziehung unterschiedlicher Rechtsformen

- WEG, eG, e.V.

Auswirkung HWP unter Einbeziehung unterschiedlicher Finanzierungen

- Kauf / Pacht

Hausprojekte ?

- gemeinschaftl. Wohnen / Wohngemeinschaften ?
(Eigennutzer → gemeinschaftl. Wohnen)
- Bau-u. Erwerbsgemeinschaften/Siedlungsprojekte ?
(Eigennutzer → gemeinschaftl. Errichten, indiv. Wohnen)
- WE-Anlagen
Kapitalanleger mit Focus in Sachwerten

Besteuerung von Wohnprojekten

Themenbezogen = unterschiedlichste Steuerarten !

- Erwerbsphase: GrESt, GrSt, mglw. USt,
- Errichtungsphase: mglw. USt, Bauabzugsbesteuerung
- Nutzungsphase: ESt, KöSt, GewSt, GrSt, USt (15a UStG)
- Veräußerungsphase: ESt.... , mglw. USt

Steuerbefreiungen, Steuervergünstigungen

FOCUS

Hausprojekte i.S. alternativer Kapitalanlagen in Sachwerten

Vergleich von Rechtsformen bei entgeltlicher Überlassung an Fremde Dritte
bzw. Mitglieder

Besteuerung von Wohnprojekten

Fall 1 - Wohneigentümergemeinschaft (WEG)

Zivilrechtlich GbR u.a.:

- Keine eigene Rechtspersönlichkeit (aber mgl. Träger von Rechten und Pflichten)
- Gesamthandseigentum / Miteigentum (GH-Gemeinschaft/Bruchteilsgem.)
- restriktionsfreie Gesellschaftsform, dispositives Recht
- Vollständige Haftung durch jedes Gesellschaftsmitglied ...

Steuerrechtlich GbR differenziert zu betrachten:

- Einkünfte aus HWP – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Einkommensteuer – Zurechnung durch GuE auf einzelne Gesellschafter
- Gewerbesteuer – keine
- Umsatzsteuer - mglw.
- Weitere Steuerarten – mglw.

Vorteile / Nachteile

Besteuerung von Wohnprojekten

Fall 2 - Genossenschaft / Wohnungsgenossenschaft

Rechtliche Struktur der Genossenschaft

- Jur. Person des Privaten Rechts (eigene Rechtspersönlichkeit)
- nicht geschlossene Mitgliederzahl
- die mittels eines gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs
- die (wirtschaftliche) Förderung des Erwerbs, Wirtschaft (kult/soz. Belange) der Mitglieder bezweckt.

- Keine Selbstförderung/Eigennutz - Förderzweck steht im Mittelpunkt
- Schädlichkeit von Nichtmitglieds- / Nebengeschäften

- Mitglieder sind gleichzeitig Eigentümer und Kunden (Identitätsprinzip)
- Kein festes Stammkapital (Einlagen der Mitglieder, Verpflicht. zur Einzahlung)

- Genossenschaftliches Eigentum
- Definierte Gesellschaftsform: GenG → dispositives Recht, Satzung
- Haftung i.R. auf Einlagen beschränkt (Nachschusspflicht mgl.)

Fall 2 - Wohnungsgenossenschaft (Allgemein)

- Einkünfte aus Gewerbebetrieb § 8 (2) KStG
- Grundsätzlich: Körperschaftsteuer
- Grundsätzlich: Gewerbesteuer
- Umsatzsteuer - mglw.
- Weitere Steuerarten – mglw.
- Ggf. partielle Steuerpflicht

Besteuerung von Wohnprojekten

Fall 2b - Wohnungsgenossenschaft (Besonderheiten)

- Körperschaftsteuerbefreiung der Genossenschaft im Falle § 5 Nr. 10 KStG (Überlassung von Wohnungen an Mitglieder)
- i.d.Z.: Gewerbesteuerbefreiung § 3 Nr.15 GewStG
 - Wohnungen herstellen/erwerben und an Mitglieder zum Gebrauch überlassen
 - Wohnungen/Wohnheime
 - Folgeeinrichtungen (soweit überwiegend für Mitglieder bestimmt und Betrieb durch Gen. Notwendig
 - Ausschlussgrenze < 10%
- Anmietung und Weitervermietung ist NICHT begünstigt!

weitere Vorteile / Nachteile

Vermögensbindung, Mitgliederflexibilität
Prüfungspflicht / strenge Leitungshierarchie

Besteuerung von Wohnprojekten

Alternativen

- Personenhändelsgesellschaften mit Haftungsbeschränkung
z.B. KG / GmbH & Co KG
- Kapitalgesellschaften (GmbH / AG)
- e.V.

Fall 3 – eingetragener Verein (e.V.)

- Nicht gemeinnütziger Verein als Idealverein
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb § 8 (2) KStG
- Grundsätzlich: Körperschaftsteuer
- Grundsätzlich: Gewerbesteuer
- Umsatzsteuer - mglw.
- Weitere Steuerarten – mglw.
- Ggf. partielle Steuerpflicht

Fall 3 – eingetragener Verein (e.V.)

- Nicht gemeinnütziger Verein als Idealverein (§ 21 BGB)
- z.B. Haus – und Grundbesitzerverein, Mieterverein
- Spezialfall Mietervereine nach § 5 (1) Nr. 10 KStG
- Beachte 10 % Grenze für nicht begünstigte Tätigkeiten
- Beachte Regelungen zu Mitgliedsbeiträgen

Tätigkeitsbereiche eines Mietervereines

Ideeller Bereich

Steuerneutraler
Bereich

Vermögens-
Verwaltung

Wirtschaftliche
Geschäftsbetriebe
(max. 10% der Gesamteinnahmen)

Mitgliedsbeiträge eines Mietervereines

Ideeller Bereich
ECHTE MGB

Vermögens-
Verwaltung

Wirtschaftliche Geschäftsbetriebe
UNECHTE MGB
(vgl. H 43 zu § 8 KStG)

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit
und stehen gern für weitere Fragen zur
Verfügung.

Schauen Sie doch mal auf unsere Homepage...

www.iqsteuer.net