Wie Sie Mieterträge komplett steuerfrei vereinnahmen können

Vortrag von

Manuel Rapp

Agenda

- Vorstellung
- Wie die meisten ihre Immobilien halten
- Das Modell der „Familien-Genossenschaft“
- Steuern sparen mal so richtig
- Steuerbelastung im Vergleich
- Die perfekten Startbedingungen

Haftungsausschluss

Diese Informationen erfolgen nicht im Rahmen eines konkreten Vertragsverhältnisses.

Der Verfasser übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Verfasser, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich im weitest zulässigen Rahmen ausgeschlossen.

Sprechen Sie bevor Sie die folgenden Ratschläge umsetzen möchten, auf jeden Fall mit einem auf Genossenschaften spezialisierten Rechtsanwalt und / oder Steuerberater!

Vorstellung

- Manuel Rapp
- Asset Manager in einer Vermögensverwaltung
- 8-jährige Branchenerfahrung

Privatinvestor

Asset Manager

Anlageberater

Die Rechtsform ist entscheidend

WIE DIE MEISTEN IHRE IMMOBILIE HALTEN

Gängige Rechtsformen Immobilien zu halten

Privat-vermögen	GmbH	Vermögens verwaltende GmbH	Familien-Genossenschaft
• Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren • Direkte Kontrolle	• Haftungs-beschränkung • Kleiner steuerlicher Vorteil	• Haftungs-beschränkung • Keine Gewerbe-steuer	• Steuerfreiheit • Schutz vor Privatinsolvenz • Optimierung der Erbschaftssteuer
• Keine Haftungs-beschränkung • Meist hohe Besteuerung	• Laufende Kosten (Bilanzierung,...) • Gründungskosten	• Rein nur allein Immobilien halten • Laufende Kosten (Bilanzierung,...) • Gründungskosten	• Laufende Kosten (Bilanzierung,...) • Gründungskosten • Formalien

Die Genossenschaft für Ihren Vermögensaufbau

Steuerersparnis

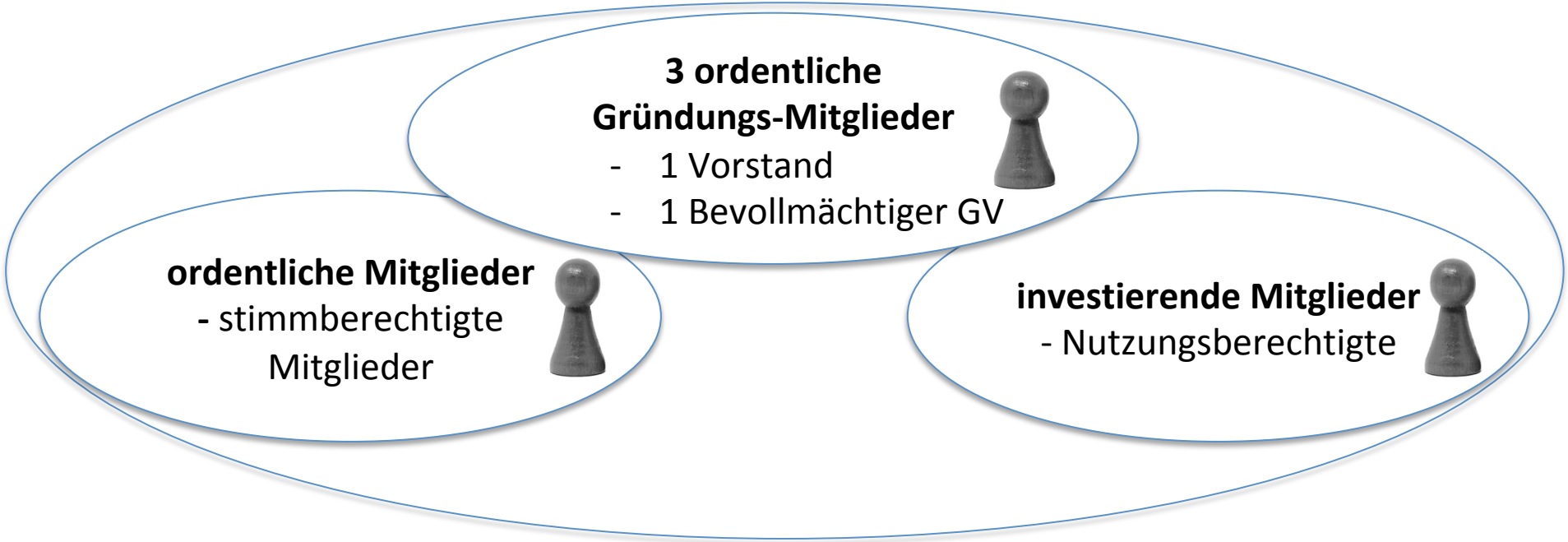
Schutz des Vermögens vor Dritten

Erbschaftssteuerersparnis

So kommen Sie in den Genuss der Vorteile

DAS MODELL DER FAMILIEN-GENOSSENSCHAFT

Der Aufbau einer „Familien-Genossenschaft“



Details zu den Genossenschafts-Mitgliedern

Ordentliche Mitglieder:

- Volles Stimmrecht in der Generalversammlung (GV)
- In der Satzung können den Gründungspersonen jeweils bis zu drei Stimmrechte zugeordnet werden
- Bei Satzungsänderungen hat jedes Mitglied eine Stimme

Investierende Mitglieder:

- Das Stimmrecht kann in der Satzung untersagt werden § 8 Abs. 2 GenG
- Können nicht den Vorstand u. den Bevollmächtigten der GV bestimmen

Stimmrechtsausschluss investierende Mitglieder

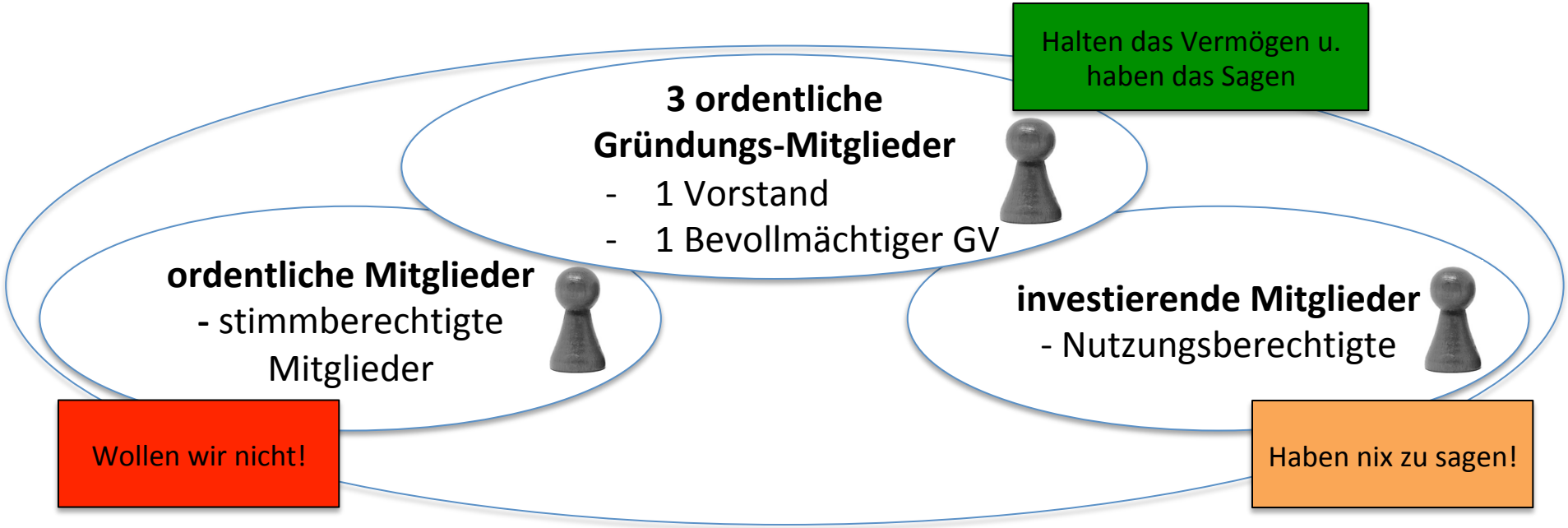
Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz - GenG)
§ 8 Satzungsvorbehalt für einzelne Bestimmungen

(1) Der Aufnahme in die Satzung bedürfen Bestimmungen, nach welchen:

1. die Genossenschaft auf eine bestimmte Zeit beschränkt wird;
2. Erwerb und Fortdauer der Mitgliedschaft an den Wohnsitz innerhalb eines bestimmten Bezirks geknüpft wird;
3. das Geschäftsjahr, insbesondere das erste, auf ein mit dem Kalenderjahr nicht zusammenfallendes Jahr oder auf eine kürzere Dauer als auf ein Jahr bemessen wird;
4. die Generalversammlung über bestimmte Gegenstände nicht mit einfacher, sondern mit einer größeren Mehrheit oder nach weiteren Erfordernissen beschließen kann;
5. die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, zugelassen wird.

(2) Die Satzung kann bestimmen, dass Personen, die für die Nutzung oder Produktion der Güter und die Nutzung oder Erbringung der Dienste der Genossenschaft nicht in Frage kommen, als investierende Mitglieder zugelassen werden können. Sie muss durch geeignete Regelungen sicherstellen, dass investierende Mitglieder die anderen Mitglieder in keinem Fall überstimmen können und dass Beschlüsse der Generalversammlung, für die nach Gesetz oder Satzung eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen vorgeschrieben ist, durch investierende Mitglieder nicht verhindert werden können; zu diesem Zweck kann die Satzung das Stimmrecht investierender Mitglieder auch ganz ausschließen. Die Zulassung eines investierenden Mitglieds bedarf der Zustimmung der Generalversammlung; abweichend hiervon kann die Satzung die Zustimmung des Aufsichtrats vorschreiben. Die Zahl der investierenden Mitglieder im Aufsichtsrat darf ein Viertel der Aufsichtsratsmitglieder nicht überschreiten.

Der Aufbau einer „Familien-Genossenschaft“



Das Vermögen bleibt bei Ihnen

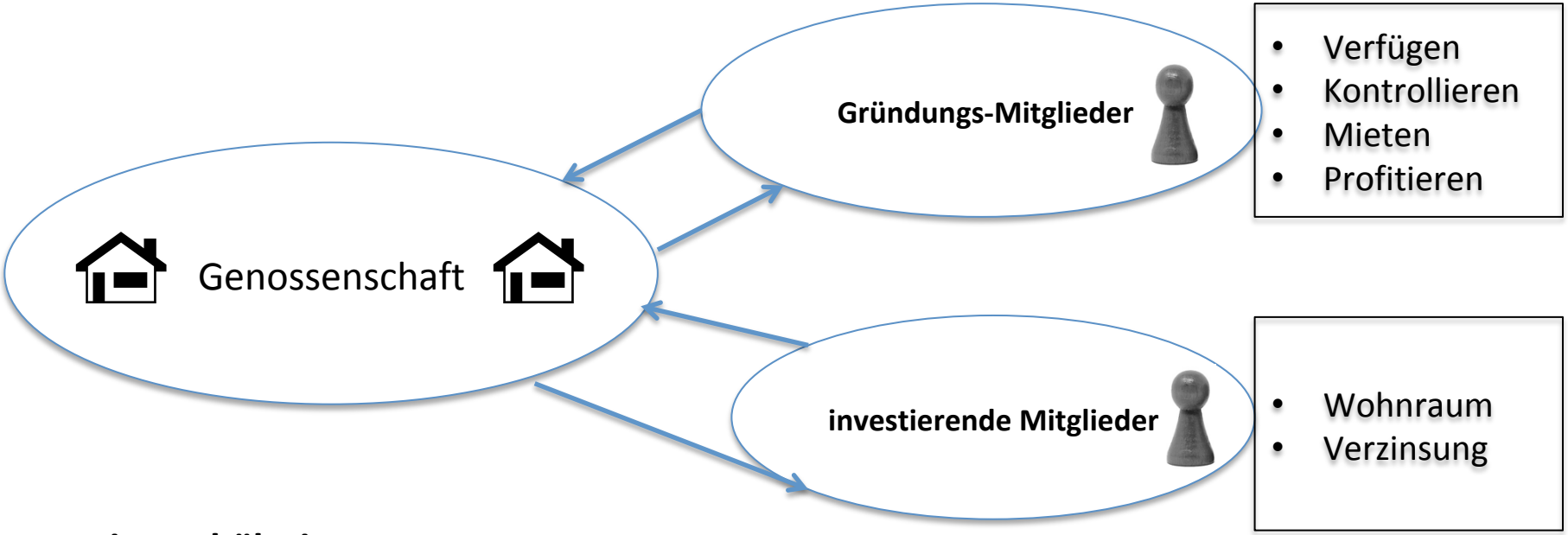
§ 91
Verteilung des Vermögens

(1) [1]Die Verteilung des Vermögens unter die einzelnen Mitglieder erfolgt bis zum Gesamtbetrag ihrer auf Grund der Eröffnungsbilanz ermittelten Geschäftsguthaben nach dem Verhältnis der letzteren. [2]Waren die Mitglieder nach § 87a Abs. 2 zu Zahlungen herangezogen worden, so sind zunächst diese Zahlungen nach dem Verhältnis der geleisteten Beträge zu erstatten. [3]Bei Ermittlung der einzelnen Geschäftsguthaben bleiben für die Verteilung des Gewinns oder Verlustes, welcher sich für den Zeitraum zwischen dem letzten Jahresabschluss und der Eröffnungsbilanz ergeben hat, die seit dem letzten Jahresabschluss geleisteten Einzahlungen außer Betracht. [4]Der Gewinn aus diesem Zeitraum ist dem Guthaben auch insoweit zuzuschreiben, als dadurch der Geschäftsanteil überschritten wird.

(2) Überschüsse, welche sich über den Gesamtbetrag dieser Guthaben hinaus ergeben, sind nach Köpfen zu verteilen.

(3) Durch die Satzung kann die Verteilung des Vermögens ausgeschlossen oder ein anderes Verhältnis für die Verteilung bestimmt werden.

Das Mietverhältnis



Mietverhältnis:

- Das Mietverhältnis gründet auf einem genossenschaftlichem Nutzungsvertrag zwischen Genossenschaft und investierendem Mitglied.

Steuerersparnis

MAL SO RICHTIG STEUERN SPAREN…

Steuerfreiheit von Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaften sind...

- **... von der Körperschaftssteuer befreit § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG**
- **... von der Gewerbesteuer befreit § 3 Abs. 1 Nr. 15 GewStG**

Die gesetzlichen Grundlagen und Voraussetzungen (1)

Gesetzlichen Grundlagen:

Körperschaftsteuergesetz (KStG)
§ 5 Befreiungen

(1) Von der Körperschaftsteuer sind befreit

10. Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften sowie Vereine, soweit sie

a) Wohnungen herstellen oder erwerben und sie den Mitgliedern auf Grund eines Mietvertrags oder auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrags zum Gebrauch überlassen; den Wohnungen stehen Räume in Wohnheimen im Sinne des § 15 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gleich;

Gewerbesteuergesetz (GewStG)
§ 3 Befreiungen

Von der Gewerbesteuer sind befreit

15. Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften sowie Vereine im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes, soweit sie von der Körperschaftsteuer befreit sind;

Die gesetzlichen Grundlagen und Voraussetzungen (2)

Die Steuerfreiheit gilt nur dann, wenn...

- ... mindestens 90% der Umsätze pro Jahr aus wohnwirtschaftlicher Vermietung erzielt werden.
- ... die Vermietungsobjekte an Genossenschaftsmitglieder vermietet werden.

Was nicht möglich ist...

Die Steuerfreiheit gilt nicht, wenn...

- ... es sich nur um eine Weitervermietung handelt (Anmietung und Vermietung).
- ... es sich um Gewerbeobjekte handelt, die zu Wohnzwecken verwendet werden.

Gegen oder mit dem Wind?

STEUERBELASTUNG IM VERGLEICH

Ausgangsfall

- Angestellter
  - Bruttogehalt: 60.000,- Euro / Jahr
  - Werbungskosten: 1.000,- Euro / Jahr
- Alleinstehend (ledig)
- Keine Kinder
- Vermieter von Wohnraum
  - Nettokaltmieteinnahmen: 40.000,- Euro / Jahr
  - Werbungskosten (inkl. Zinsen): 20.000,- Euro / Jahr
  - **Mietertragsüberschuss 20.000,- Euro / Jahr**
- Sonderausgaben: 9.000,- Euro / Jahr

Hinweis: Krankenversicherung, Renten- u. Pflegeversicherungsbeträge bleiben in dieser Berechnung unberücksichtigt.

Gesamtsteuerersparnis im Vergleich

Variante 1:

Jährliche Entnahme der Überschüsse ins Privatvermögen, wodurch die Kapitalertragssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag anfällt bzw. das Teileinkünfteverfahren angewendet wird.

Kapitalentnahme	1. Jahr	5. Jahr	10. Jahr	20. Jahr
Privatvermögen	- €	- €	- €	- €
GmbH (30 %)	-1.637,45 €	-8.187,24 €	-16.374,48 €	-32.748,97 €
vermögensverw. GmbH (15 %)	790,38 €	3.951,92 €	7.903,84 €	15.807,68 €
Familiengenossenschaft (0 %)	1.267,25 €	6.336,24 €	12.672,48 €	25.344,95 €

* Steuerersparnis abzüglich Kosten pro Jahr gegenüber dem Halten der Immobilien im Privatvermögen.

Gesamtsteuerersparnis im Vergleich

Variante 2:

Keine Entnahme der Gewinne ins Privatvermögen, wodurch keine Abgeltungssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag anfällt bzw. das Teileinkünfteverfahren angewendet wird.

Nicht-Entnahme	1. Jahr	5. Jahr	10. Jahr	20. Jahr
Privatvermögen	- €	- €	- €	- €
GmbH (30 %)	540,03 €	2.700,15 €	5.400,30 €	10.800,60 €
vermögensverw. GmbH (15 %)	3.440,03 €	17.200,15 €	34.400,30 €	68.800,60 €
Familiengenossenschaft (0 %)	4.415,03 €	22.075,15 €	44.150,30 €	88.300,60 €

* Steuerersparnis abzüglich Kosten pro Jahr gegenüber dem Halten der Immobilien im Privatvermögen.

Hört sich gut an...

WO IST DER HAKEN?

Vier Haken gibt es...

1. Sie müssen selbst Mieter von Wohnraum der Genossenschaft sein.
2. Die Genossenschaft hat Gründungskosten sowie laufende Kosten.
3. Die Mieter müssen Mitglieder werden!
4. Man kann nicht auf Eigenbedarf kündigen.

Zünden Sie den Turbo für den Vermögensaufbau

DIE PERFEKTEN STARTBEDINGUNGEN

Die perfekten Startbedingungen...

Sie haben...

1. das Bestreben ein Immobilien- Vermögen aufbauen oder optimieren zu wollen?
2. Eigenkapital und eine gute Bonität?
3. die Absicht zusätzlich Steuern zu sparen?

Dann...

1. finden Sie in mir den richtigen Berater!
2. habe ich den passenden Steuerberater für Sie!

Bildnachweis

- Pixabay
- Präsentationsload

Für Fragen stehe ich noch zur Verfügung

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT