

Umstrukturierung, Ausgliederung, Finanzierung, Separierung: Wozu eine Tochtergesellschaft?

Prof. Dr. Michael Pannen

*(Steuerberater, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf)
(Professur für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, insbes. Rechnungswesen,
Steuern und Wirtschaftsprüfung, EBZ Business School, Bochum)*

Münster, 26. November 2019

Worum geht es?

Genossenschaften bzw. Kapitalgesellschaften verfügen über Tochtergesellschaften bzw. spielen mit dem Gedanken, diese zu gründen.

Es ist daher notwendig...

- Motivationen für eine Tochtergesellschaft zu erörtern
- Grundaspekte der „richtigen“ Rechtsform zu beleuchten
- rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen von Ausgliederungen / Separierungen zu skizzieren

Aus vielfältigen Gründen beschäftigen sich Wohnungsunternehmen mit Ausgliederungen / Separierungen...



(Neu-)Zuschnitt Geschäftsmodell bzw. Separierung von Geschäften

Ausweitung der eigenen Angebotspalette bzw. Outsourcing von Leistungen (z.B. Handwerkerleistungen, Heizkostenabrechnungen, Mieterstrom, E-Mobilität), Verkaufsvorbereitung (Share Deal)



Sonstige Gründe

Beispiel: Hebung stiller Reserven



Steuerliche Gründe

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung, Begrenzung der Umsatzsteuerumkehr § 13b UStG, Sicherstellung Steuerfreiheit Vermietungsgenossenschaft



Separierung aus Gründen der Haftung

Abtrennung von Haftungsrisiken vom Bestandsgeschäft (z.B. Projektentwicklung), Finanzierung von eigenständigen rechtlichen Einheiten (insbes. bei Portfoliofinanzierung durch Banken), Beteiligung eines Partners

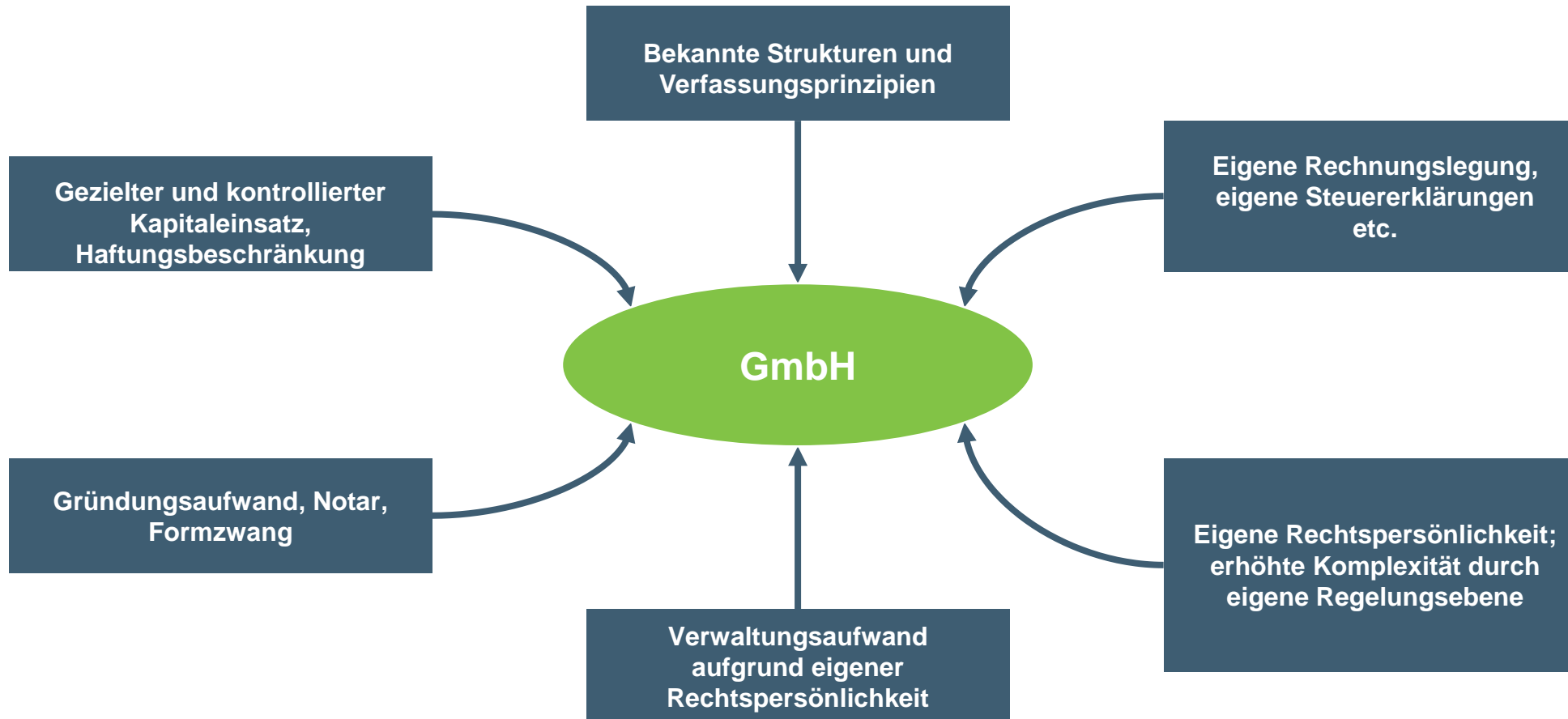
Grundaspekte bei der Entscheidung zur Ausgliederung / Separierung



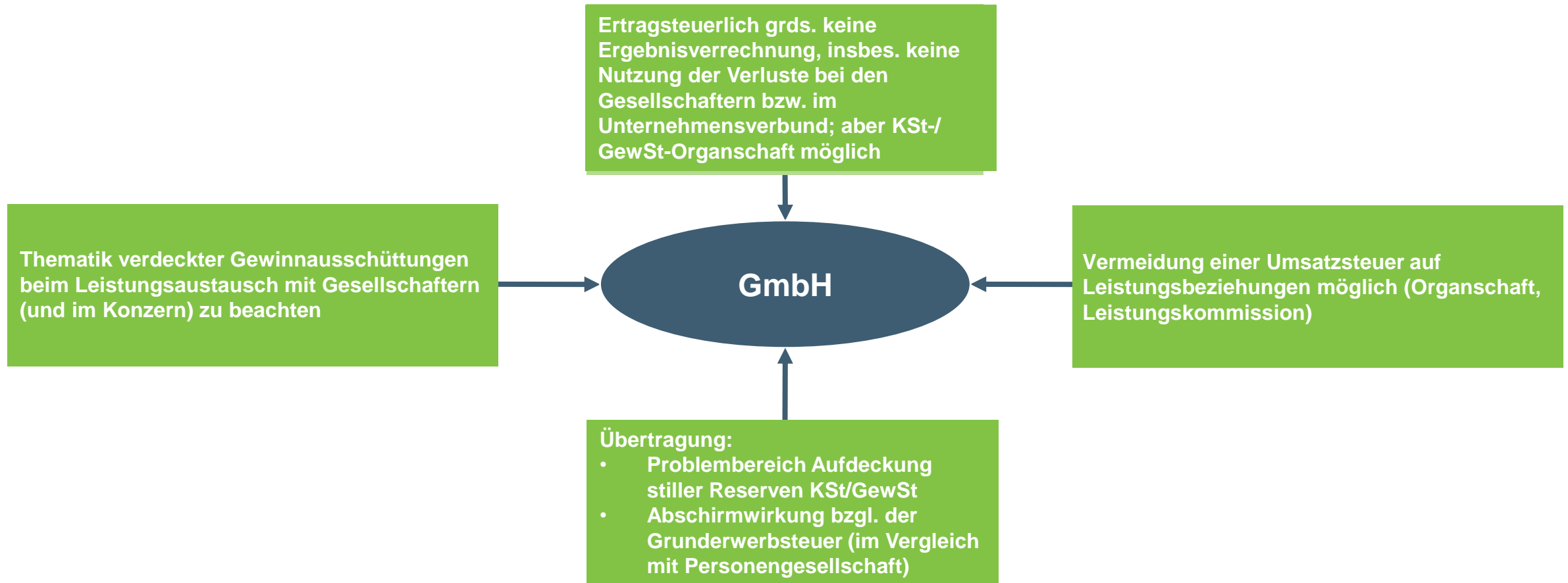
Ausgewählte rechtliche Aspekte



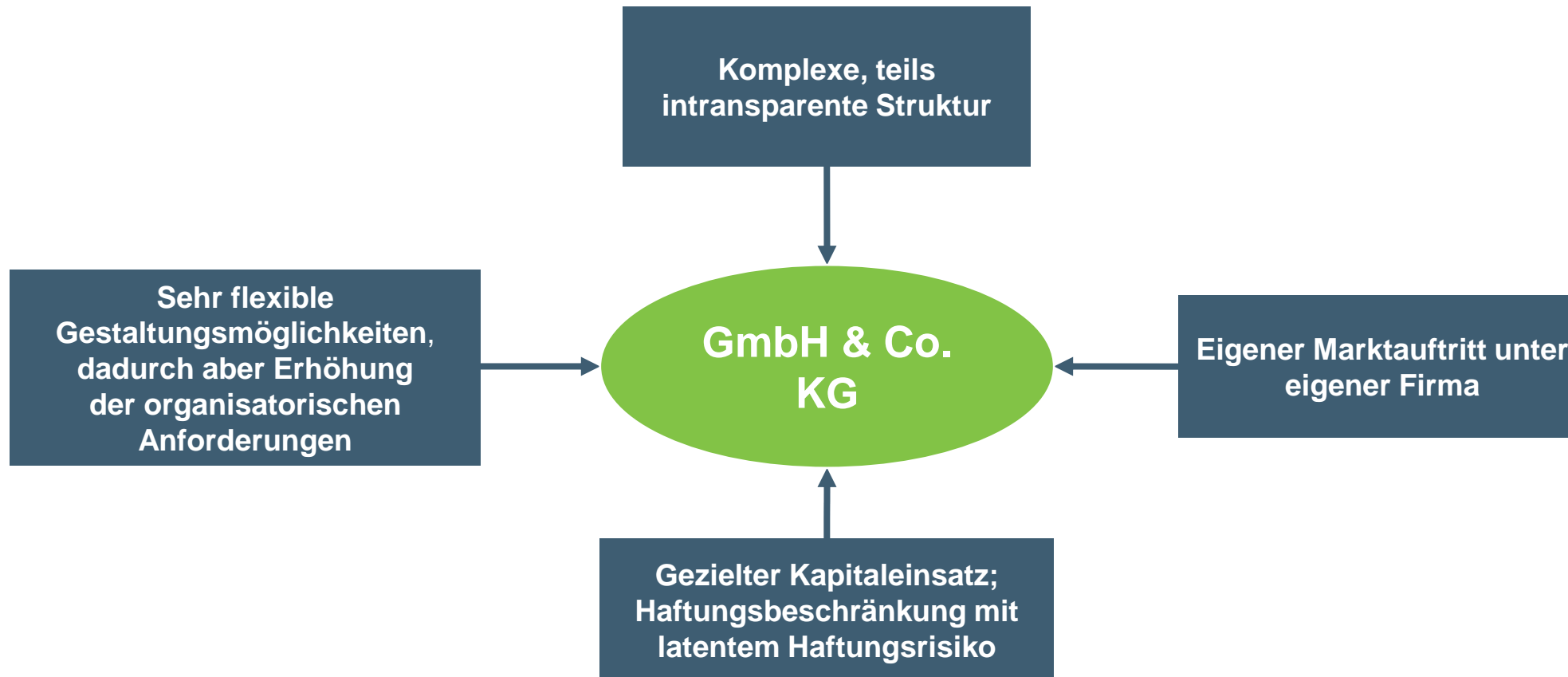
GmbH – bekannt und formalisiert: rechtliche Aspekte



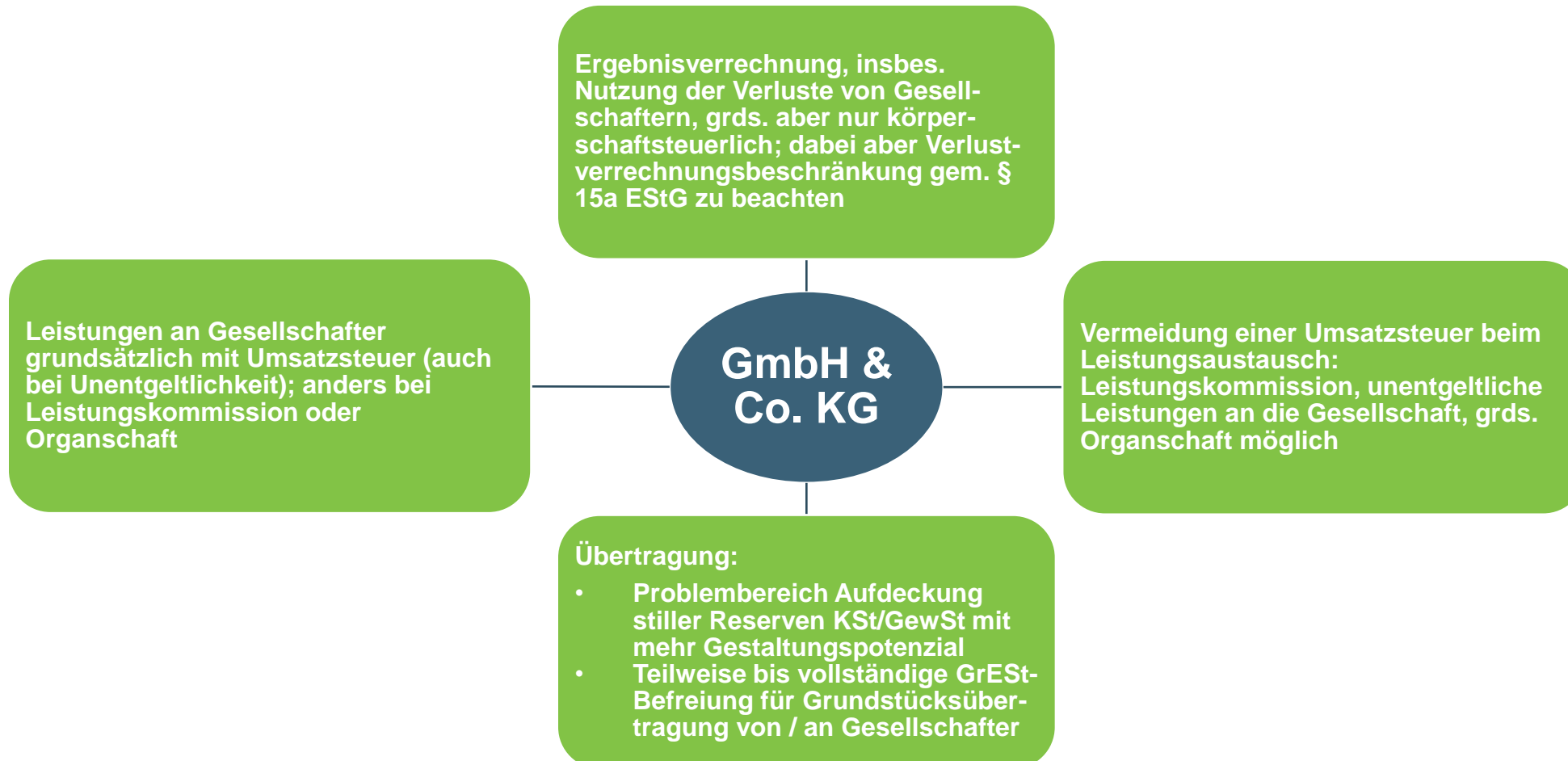
GmbH – steuerliche Aspekte



(GmbH & Co.) KG – etwas komplexer, aber auch weniger formalisiert: rechtliche Aspekte



(GmbH & Co.) KG – steuerliche Aspekte



Ausgewählte steuerliche Aspekte

Besteuerung der Übertragung (insbesondere Grundbesitz)

- **Grunderwerbsteuer**
 - Bei KG vermeidbar
 - Bei GmbH grds. nicht vermeidbar, Strukturierungen möglich (Umwandlungsvorgang, Dauernutzungsrecht, „10%-Modell“)
- **Aufdeckung stiller Reserven**
 - Bei KG vermeidbar
 - Bei GmbH Vermeidung schwierig (grds. nur bei „Teilbetrieb“)

Gewerbesteuerliche erweiterte Kürzung

- **eK auf Ebene Mutter:**
 - Beteiligung an KG i.d.R. schädlich
 - Beteiligung an (einer) GmbH grds. unschädliches Kapitalvermögen
 - Geschäftsbesorgung für Tochter schädlich
 - Ggf. Betriebsaufspaltung
- **eK auf Ebene Tochter:**
 - Vermeidung schädliches „Dienen“
 - Hohe Anforderungen an Separierung

Ausgewählte steuerliche Aspekte

Besteuerung Leistungsbeziehungen

- **Umsatzsteuer** (durch Organschaft vermeidbar)
- Bei GmbH als Tochter Drittvergleich für Leistungen an Mutter (Vermeidung **verdeckte Gewinnausschüttung**)
- Bei Mutter **Vermietungsgenossenschaft** i.d.R. partiell steuerpflichtig

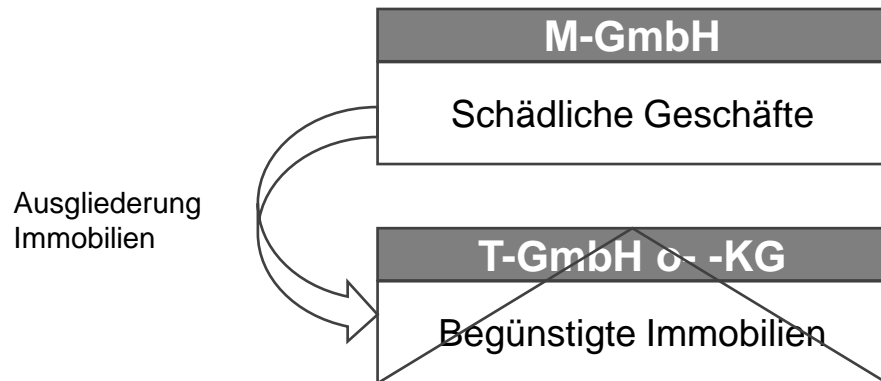
Besteuerung Ergebnistransfer

- **KG** „transparent“, d.h. Ergebniszurechnung zu Mutter (i.d.R. nicht GewSt)
- **GmbH**: Gewinnausschüttung mit (anrechenbarer) KapESt, zu 95% (mind. 10%) steuerfrei (§ 8b KStG);
 - bei Vermietungsgenossenschaften im stpfl. Bereich
- **GmbH mit Gewinnabführungsvertrag**: keine Besteuerung Ergebnistransfer
 - Achtung 1: Verlustübernahmeverpflichtung („Haftungsinfizierung“)
 - Achtung 2: bei Vermietungsgenossenschaften Belastung 10%-Grenze

Beispiel: Gestaltung zur Inanspruchnahme der gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung

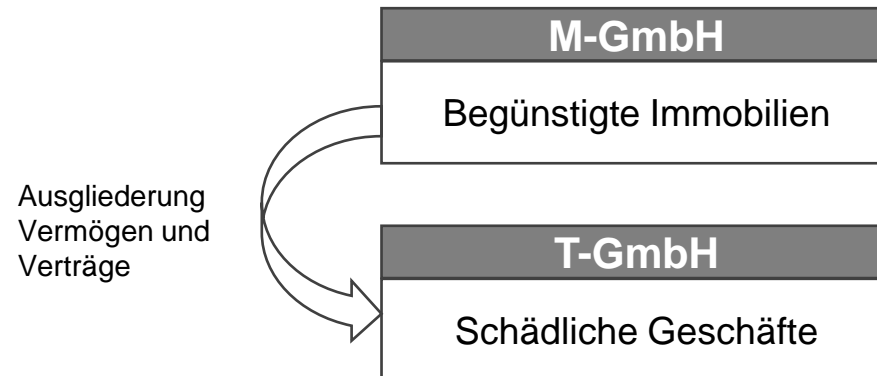
Denkbare Grundmodelle

Lösung 1: „Bewegen“ der begünstigten Immobilien



Problembereiche: z.B. Bankenzustimmung, Übergang Mietverhältnisse, schädliches „Dienen“ / Betriebsaufspaltung, Organschaft, ggf. GrESt, stille Reserven

Lösung 2: „Bewegen“ der schädlichen Geschäfte

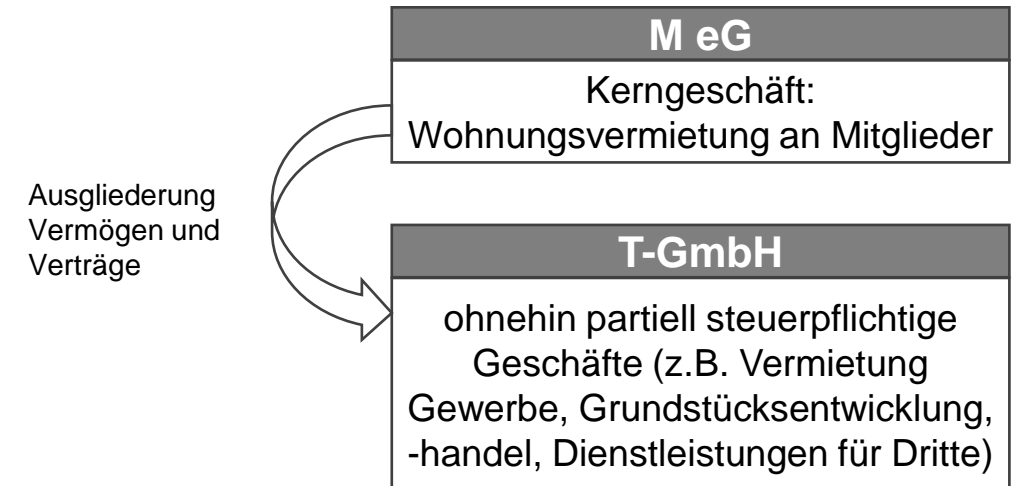


Problembereiche: z.B. Personalübergang, Definition „Ausgliederungssubstrat“, Betriebsaufspaltung, stille Reserven

Beispiel: Gestaltung zur Risikoreduzierung bei Nutzung der 10%-Grenze

Geschäftsgegenstand	Begünstigte Tätigkeit	Voraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> – Wohnungen (einschl. Zuhilfenahme: Garagen, Keller etc.) – Räume in Wohnheimen 	<ul style="list-style-type: none"> – Herstellen / Erwerb – Vermietung an Mitglieder oder Überlassung aufgr. genossenschaftsrechtlichen Nutzungsvertrags 	Max. 10% nicht begünstigte Tätigkeiten (sog. partielle Steuerpflicht ; für Mieterstrom: 20%); ansonsten Ausschluss der Steuerbefreiung
In Zusammenhang mit Wohnungsvermietung <ul style="list-style-type: none"> – Gemeinschaftsanlagen – Folgeeinrichtungen 	Herstellen/ Erwerb, Betreiben	Bemessung der 10%-Grenze anhand Einnahmen / Erträge

Lösung: „Bewegen“ der schädlichen Geschäfte in einer Tochter-GmbH



Effekt: im steuerpflichtigen Bereich kommen nur Dividenden / Gewinnabführungen „an“, d.h. Erträge abzgl. Aufwendungen. 10%-Grenze ist leichter als bei Betrachtung nur der Erträge einzuhalten

Beispiel: Handelsrechtliche Aufdeckung stiller Reserven ohne steuerlichen Realisationsvorgang

Kernidee:

- Ausgliederung / Einlage von Grundstücken: „quoad sortem“ (dem Werte nach)
- Ausgliederung / Einlage in eine sog. „Nicht-Mitunternehmer-KG“ (zivilrechtlich, nicht aber steuerlich existent)

Nutzen:

- Verbesserung der EK-Quote ohne steuerliche Konsequenzen
- Verbesserung der Bonität ggü. Banken
- Erhöhung von Ausschüttungsmöglichkeiten in der Handelsbilanz



Beispiel: Handelsrechtliche Aufdeckung stiller Reserven ohne steuerlichen Realisationsvorgang

Implikationen:

- sowohl Übertragung „quoad sortem“ (dem Werte nach) als auch Begründung einer „Nicht-Mitunternehmer-KG“ rechtlich und steuerlich anerkannt
- zu beachten: komplexe rechtliche Struktur
- Hebung stiller Reserven in der Handelsbilanz der Wohnungsgesellschaft (Tausch Grundbesitz gegen KG-Anteile)
- Vermieterstellung, Grundbuch bleiben unverändert
- Hebung stiller Reserven steuerneutral, da steuerlich kein Übertragungsvorgang
- Umsatzsteuer: KG neuerdings „organschaftsfähig“
- keine Auslösung Grunderwerbsteuer



Fazit

- Gründung Tochter-Gesellschaft erfolgt aus diversen Motivationen heraus und ist daher auch in vielen Fällen folgerichtig
- Nicht alle Ausgliederungen / Separierungen sind aber per se sinnvoll
- Zuallererst sind strategische und wirtschaftliche Gründe, im Zuge dessen rechtliche und steuerliche Aspekte zu erörtern und zu dokumentieren
 - In einigen Fällen (insbesondere Gewerbesteuer, Nutzung 10%-Grenze, Umsatzsteuer) können Steuern die treibende Kraft sein
- Rechtliche und steuerliche Aspekte sind aber stets zu beachten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Prof. Dr. Michael Pannen
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
Tel.: 0211 16998-48
m.pannen@vdw-rw.de