

Die Einbringung von Immobilien in die Genossenschaft und anfallende Grunderwerbssteuer

Per Baumgarten

Steuerberater

Wie kommt das Grundstück in die Genossenschaft

Handlungsoptionen und Stolpersteine bei:

- Grundstückskauf durch Genossenschaft
- Formwechsel in eine Genossenschaft

Die zu beachtenden Steuerarten

- Grunderwerbsteuer
- Schenkungssteuer
- Ertragsteuer

Ausgangslage Grundstückskauf

- Wer ist aktuell Eigentümer des Grundstückes
- Wer hält Genossenschaftsanteile
 - Nahe Angehörige ?
- Ist das Grundstück steuerverstrickt
 - § 23 EstG ?
 - § 4 / § 5 EstG ?

Grundstückskauf

Grunderwerbsteuer

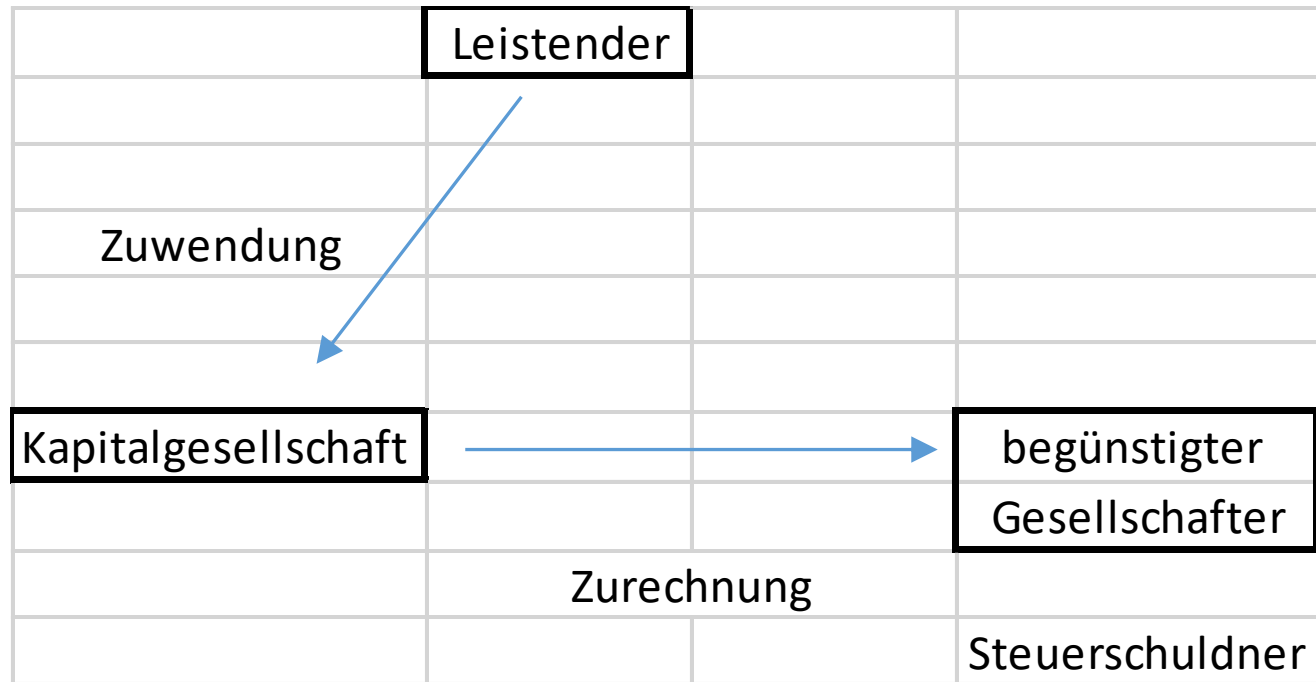
- Bemessungsgrundlage :
 - § 8 Abs. 1 = Wert der Gegenleistung
 - § 9 Abs. 1 Satz 1 = Kaufpreis
 - Steuersatz: Thüringen, NRW, SH, Brandenburg, Saarland = 6,5 %
Bayern, Sachsen = 3,5 %

Grundstückskauf - Handlungsoptionen

- Nicht zur Bemessungsgrundlage gehören:
 - Instandhaltungsrücklage
 - Mitverkauf beweglicher Gegenstände
- Kaufpreis unter Verkehrswert
 - BFH vom 5.7.2018 (Az. II B 122/17)
 - Gemischte Schenkung - § 7 Abs. 8 ErbStG
 - Wertdifferenz mindestens 20 %

Grundstückskauf unter Verkehrswert

- Grundsatz des § 7 Abs. 8 Satz 1 ErbStG:



Grundstückskauf unter Verkehrswert

- Offene Sachverhalte:
 - § 7 Abs. 8 ErbStG (gilt ab 13.12.2011): „Als Schenkung gilt auch die Werterhöhung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, die eine an der Gesellschaft.....beteiligte natürliche Person...durch die Leistung einer anderen Person an die Gesellschaft erlangt.Die Sätze 1 und 2 gelten ...auch für Genossenschaften“
 - Erbschaftsteuerrichtlinie R E 7.5 Nr. 12 (gilt ab 21.08.2019): „Führt die Leistung des Zuwendenden zu keiner Erhöhung des gemeinen Wertes der Anteile an der Kapitalgesellschaft, ist keine Bereicherung gegeben.“
 - Aufsatz Borggräfe/Staud 20.01.2020: „§ 7 Abs. 8 Abs. 1 ErbStG ist verfassungswidrig.“

Grundstückskauf - Ertragsteuer

- **Genossenschaft:**
 - Kaufpreis = Anschaffungskosten
 - Aufwand = Abschreibung auf Gebäudeanteil
- **Veräußerer:**
 - Veräußerungsgewinn = Kaufpreis - Buchwert
 - Steuerfrei, wenn nicht steuerverstrickt

Formwechsel

- Grundsatz:
 - Keine Grunderwerbsteuer durch Formwechsel
- Mögliche (hier relevante) Ausgangsgesellschaften
 - Personen**handels**gesellschaften
 - Kapitalgesellschaften
 - Genossenschaften
 - Rechtsfähige Vereine

Fallstricke Grunderwerbsteuer

- Problemfelder:
 - Unterscheidung homogener und heterogener Formwechsel
 - Formwechselnder Rechtsträger besteht (noch) nicht
 - Beteiligte Personen sind nicht (alle) „Zielpersonen“ der Genossenschaft
 - Mindestzahl der Gründer –Ausnahme über § 197 UmwG für eG

Fallstricke Grunderwerbsteuer

- § 5 Abs. 3 GrEstG = 5 Jahre Vorbesitzzeit
- Beispiel:
 - 2016 Einbringung Grundstück von A in ABC OHG
 - Anteil A 80 % , B + C jeweils 10 %
 - Grunderwerbsteuer wird zu 80 % nicht erhoben
 - Umwandlung in 2020 in Genossenschaft (heterogener Formwechsel)
 - 80 % Grunderwerbsteuer aus 2016 wird nacherhoben

Fallstricke Grunderwerbsteuer

- § 6 Abs. 3 und 4 GrEstG = 5 Jahre Vor- und Nachbesitzzeit
- Geplante Änderung (evtl. mit Rückwirkung zum 01.01.2020 = jeweilige Verlängerung um 5 Jahre !)

Folgen des Formwechsels

Wenn Grunderwerbsteuer entsteht

- Bemessungsgrundlage:
 - § 8 Abs. 2 GrEStG = Grundbesitzwert (Verkehrswert)

Folgen des Formwechsels

- Nach § 25 UmwStG gilt auch § 20 UmwStG = Gegenleistung sind neue Anteile an der Genossenschaft
- Grundsatz = gemeiner Wert
 - Verkehrswert bei Genossenschaft
 - Veräußerungsgewinn bei „alter“ Gesellschaft
- Auf Antrag nach § 20 Abs. 2 UmwStG = Buchwert
 - Mehrere Bedingungen
 - Max. 500 T€ sonstige Gegenleistung
 - Besteuerung in Deutschland gesichert etc.

Fazit

- Gründliche Recherche vor Vertragsgestaltung nötig
- Mögliche Varianten vergleichen
 - Steuerliche Betrachtung
 - Risikobetrachtung
- Sehr stark Einzelfallabhängig
- Sehr wenig klare Rechtsprechung speziell für Genossenschaften