

# Überwinden Sie den ›Investitionsreflex‹ – warum nicht immer das Unternehmen selbst investieren sollte

Beitrag von Steuerberater Dipl.-Finanzwirt (FH) Jürgen Skok, Steuerberater- und Anwaltskanzlei Skok & von Bohlen

Viele Unternehmer stehen irgendwann einmal vor der Entscheidung, eine große Investition durchzuführen, die den Rahmen des Tagesgeschäftes sprengt. Klassisches Beispiel hierfür ist der Erwerb oder der Neubau der Betriebsimmobilie. In aller Regel unterliegt der Unternehmer hierbei einer Art ›Investitionsreflex‹ dergestalt, dass er es gewissermaßen für ein betriebswirtschaftliches und steuerrechtliches Naturgesetz hält, dass das Unternehmen selbst die Investition durchführt. Schließlich will man ja die Abschreibung des Gebäudes erhalten, Zinsen aus der Finanzierung geltend machen und je nach Fallgestaltung auch die Vorsteuer aus den Anschaffungs- bzw. Baukosten erstattet bekommen. Diese Ziele sind bei geschickter Gestaltung aber auch zu erreichen, wenn die Investition nicht unmittelbar durch das Unternehmen selbst vollzogen wird.

Was ist die richtige Entscheidung im Einzelfall? Generell ist festzuhalten, dass die Frage, wer der Investor wird, immer von mehreren Faktoren abhängt. Neben den steuerrechtlichen Erwägungen spielen hierbei Fragen der Haftungsoptimierung ebenso eine Rolle wie die Fragen zu Vermögensstruktur und -aufbau.

Gleichwohl kann es profunde Gründe dafür geben, die Großinvestition doch direkt durch das Unternehmen durchführen zu lassen, um zum Beispiel damit eine wesentliche subventionsrechtliche Voraussetzung zum Erhalt von Baukostenzuschüssen für die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu erfüllen (KfW o. Ä.).

Unter steuerrechtlichen Gesichtspunkten kann es wiederum durchaus Sinn ergeben, die Großinvestition ›auszulagern‹. Wenn etwa die Ehefrau des Einzelunternehmers oder die Gattin des GmbH-Gesellschafters die Betriebsimmobilie erwirbt beziehungsweise errichtet und diese an das Unternehmen vermietet, kann

- die Immobilie nach Ablauf der 10-Jahres-Frist des § 23 Abs. 1 EStG steuerfrei veräußert werden;
- durch Option zur Umsatzsteuer nach §

9 UStG die Abziehbarkeit der Vorsteuer aus den Baukosten beziehungsweise, sofern der Erwerb der Umsatzsteuer unterlag, die Abziehbarkeit der Vorsteuer aus den Anschaffungskosten gesichert werden;

- je nach Fallkonstellation und Ausgestaltung des Mietverhältnisses ein gewerbesteuerlicher Mitnahmeeffekt erzielt werden;
- der Zinsaufwand als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuermindernd geltend gemacht werden; gleiches gilt für die Abschreibung.

Es lässt sich also festhalten, dass die Abziehbarkeit der Vorsteuer und die Möglichkeit, Abschreibung und Zinsen geltend zu machen, nicht zwingend voraussetzt, dass das Unternehmen selbst investiert hat.

Bei Personengesellschaften entsteht auch dann steuerverstricktes Betriebsvermögen, sofern der Gesellschafter der Investor ist und den Gegenstand der Gesellschaft zur Nutzung überlässt; es liegt dann sogenanntes Sonderbetriebsvermögen vor. Unter bestimmten Voraussetzungen entsteht auch bei Kapitalgesellschaften steuerverstricktes Betriebsvermögen, nämlich dann, wenn ein beherrschender Gesellschafter eine wesentliche Betriebsgrundlage der Gesellschaft zur Nutzung überlässt; insofern liegt dann eine sogenannte Betriebsaufspaltung vor.

Sofern der Investor zum Beispiel der Ehegatte des Unternehmers/Gesellschafters ist, ist natürlich an die Absicherung für bestimmte Szenarien zu denken, etwa für den Fall der Scheidung der Eheleute oder den Tod eines Ehepartners. Durch kreative Gestaltung sind auch insofern sehr gute Ergebnisse zu erzielen.

Allgemein sollte bedacht werden, ob es wirklich sinnvoll ist, ein Unternehmen, welches grundsätzlich mit hohen unternehmerischen Risiken behaftet ist, mit – nach Eintritt der Entschuldung – letztlich lastenfreiem und nennenswertem Vermögen auszustatten. Der Gedanke, nennenswertes Vermögen strukturell dort aufzu-



bauen, wo es dem Zugriff etwaiger späterer Gläubiger entzogen ist, entwickelt hierbei sicher einen gewissen Charme. Zudem ist dies gleichermaßen legal wie legitim, insbesondere Konzerne verfahren nach dem Motto ›Vermögen vom Risiko abspalten‹.

Auch ist an die sogenannte ›Re-Start‹-Situation im Fall der Insolvenz des Unternehmens zu denken. Wenn zum Beispiel die Betriebsimmobilie Eigentum des Gesellschafters der Insolvenzschildnerin (GmbH o. Ä.) ist, so kann der Aussonderungsanspruch des Eigentümers nach § 47 InsO grundsätzlich für die Dauer des Insolvenzverfahrens – maximal für ein Jahr ab Verfahrenseröffnung – nicht geltend gemacht werden. Zwar erhält der Gesellschafter für die weitere Gebrauchsüberlassung ein angemessenes Entgelt, aber er kann nicht frei über sein Eigentum verfügen. Diese Einschränkung gilt aber nur für den Gesellschafter (§ 135 Abs. 3 InsO). Ein Aspekt, der unter Umständen bei der Festlegung des Investors ebenfalls mit einzubeziehen ist.

Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass die Auswahl des Investors gut überlegt sein will. Steuerrechtliche Aspekte spielen hierbei eine gewichtige Rolle, beileibe aber nicht die einzige. In jedem Fall gilt: Lassen Sie sich professionell beraten.

**Kanzlei Skok & von Bohlen**  
**Steuerberater & Rechtsanwälte**  
 Lange Straße 81b · 44532 Lünen  
 Tel. 0 23 06 / 75 13 00  
 www.steuerberater-luenen.de