

STIFTUNGEN UND DENKMALSCHUTZ

EINE GANZHEITLICHE STEUERLICHE BETRACHTUNG

von Günter W. Reichelt



Ein Beispiel für eine gelungene Kombination von Stiftungsrecht und Denkmalschutz-AfA: Die Salomonstiftung in Leipzig

STIFTUNGSRECHT

Es gibt viele Gründe, sein Vermögen, teilweise oder ganz, in eine Stiftung einzubringen. Zum Beispiel die Lösung des Nachlassproblems, die Wahrung des Lebenswerkes, die Erhaltung persönlicher Wertvorstellungen, die Sicherung des über Jahrzehnte aufgebauten Vermögens und andere.

Ihrem Wesen nach sind Stiftungen äußerst konservativ, sie erhalten und bewahren nicht nur den eigenen Namen, sondern auch das eingebrachte Vermögen. Für bestimmte Personen ist dies das ausschlaggebende Argument. Sie sehen in ihrem Vermögen ein über Jahrzehnte geschaffenes Lebenswerk, das sie gern über den Tod hinaus erhalten möchten. Hier ist das Instrument der Stiftung ohne Konkurrenz. Die Spende muss zeitnah ausgegeben, das in eine Stiftung eingebrachte Vermögen laut Gesetz erhalten werden.

Was mit „seinen“ Geldern geschieht, kann der Stifter immer wieder bestimmen. Er kann jederzeit neu festlegen, wen und was er begünstigen bzw. fördern will. Er ist also mit seiner eigenen Stiftung nahe an der Zweckerfüllung. Er bestimmt, was mit den Zinserträgen geschieht, er bestimmt den Kreis der Begünstigten, der zu fördernden oder der auszuzeichnenden Personen. Er hat somit einen unmittelbaren, z. T. auch persönlichen Bezug zu seinem gemeinnützigem Engagement.

Die Drittellösung erlaubt es dem Stifter, ein Drittel der Erträge für den eigenen Lebensunterhalt und den der Angehörigen (Großeltern, Eltern, Pflegeeltern, Kinder, Pflegekinder, Enkel, Ehegatten und Geschwister) zu verwenden.

STEUERLICHE ASPEKTE

Die Stiftungsgründung ist, vor allem bei gemeinnützigen Stiftungen, mit steuerlichen Vorteilen verbunden. Der Gesetzgeber gewährt dem Stifter hohe Sonderausgabenabzüge

(gem. § 10b Abs. 1a EStG), zudem unterliegt der Vermögensübertrag weder der Schenkungs- noch der Erbschaftsteuer. Steuern fallen ebenfalls nicht für das Grundstockvermögen und die Erträge der Stiftung an. Das auf eine gemeinnützige Stiftung übertragene Vermögen bleibt also ungeschmälert erhalten. Denkmalschutz als Stiftungsidee ist gemeinnützig anerkannt.

Nicht nur bei Neugründung der Stiftung, sondern alle zehn Jahre können bei Zuwendungen in das Grundstockvermögen eine Stiftung bis zu 1 Mio. Euro steuerlich geltend gemacht werden. Zusammen veranlagte Ehegatten haben die Möglichkeit, in Summe 2 Mio. Euro abzuziehen. Der Betrag lässt sich beliebig über den Zeitraum von zehn Jahren verteilt vom steuerpflichtigen Einkommen abziehen. Der abzuziehende Betrag muss nicht im Gründungsjahr der Stiftung zugewandt werden. Diese Abzugsmöglichkeit ist zusätzlich zu dem nachfolgend genannten Spendenabzug möglich.

Bei einer *Spende* handelt es sich um eine freiwillige, unentgeltliche Zuwendung an eine gemeinnützige Körperschaft wie einer Stiftung, die diese Zuwendung zeitnah für ihre satzungsmäßigen Zwecke auszugeben hat.

Diese Zuwendungen (Spendenabzugsbetrag) können mit einem allgemeinen Höchstbetrag von Privatpersonen mit 20 Prozent des zu versteuernden Einkommens steuerbegünstigt angesetzt werden (§ 10b Abs. 1 Satz 1 EStG n. F.; § 9 Abs. 1 Nr. 2 Satz 1 KStG n. F.; § 9 Nr. 5 Satz 1 GewStG n. F.). Dies unabhängig vom steuerbegünstigten Zweck. Unternehmen können 4 Promille der Summe der Umsätze, Löhne und Gehälter steuerlich geltend machen.

Bei *Zustiftungen* besteht die Möglichkeit, die eigene Stiftung weiter zu dotieren. Die getätigten Spenden können zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden. Das bedeutet, dass ein Spender seine im Jahr 2010 geleistete Spende auch noch

z. B. im Jahr 2020 vortragen kann, was vor allem von Vorteil ist, wenn eine Spende in einem einkommensschwachen Jahr geleistet wurde.

Neben den Vorteilen hinsichtlich der Einkommensteuer sei erwähnt, dass die Übertragung des Vermögens auf eine gemeinnützige Stiftung weder der Schenkung- noch der Erbschaftsteuer unterliegt. Das übertragene Kapital bleibt somit ungeschmälert erhalten.

Diese Abzugsmöglichkeit ist neben den vorher genannten Sonderausgabenabzügen möglich.

DENKMALSCHUTZ-AFA

Ist die Immobilie nach den jeweiligen Landesvorschriften ein Baudenkmal, unterstützt das Finanzamt den Immobilienanleger bzw. Immobilieneigentümer mit großzügigen Abschreibungsmöglichkeiten. Einer besonderen steuerlichen Förderung unterliegen auch Immobilienobjekte in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet oder in städtebaulichen

Entwicklungsbereichen. In diesem Magazin werden die Möglichkeiten ausführlich beschrieben.

ERTRAGSGESICHTSPUNKTE BEI EINER KOMBINATION

Aus steuerlichen Gesichtspunkten und aus Überlegungen der Ertragsoptimierung ist eine Kombination aus Stiftungsrecht und den Möglichkeiten der Denkmal-AfA bei Immobilien empfehlenswert. Zu bedenken sind hierbei die individuelle persönliche Situation und die jeweilige Lebensplanung.



GÜNTER W. REICHEL

ist beim Berliner Bauträger THAMM & PARTNER GmbH verantwortlich für Marketing und Vertrieb. Das Unternehmen beschäftigt sich seit über 25 Jahren mit dem Ankauf, der Entwicklung und fachgerechten Kernsanierung sowie dem Verkauf von denkmalgeschützten Wohnimmobilien.

BEISPIELRECHNUNGEN

Unter Berücksichtigung von steuerlichen Vorteilen des Stiftungsrechtes und der Denkmalschutz-AfA, anhand eines Objektes der THAMM & PARTNER GmbH.

ANNAHME:

Kaufpreis: 2.450.000 Euro, Eigenkapital 25 %, Investor: verheiratet, zwei Kinder, konfessionslos, zu versteuerndes Einkommen 500.000 Euro/Jahr

BEISPIEL 1:

Einbringung des Objektes nach 12 Jahren (Ende der Denkmal-AfA-Phase) in eine Stiftung zum vollen, heutigen kalkulatorischen Preis.

Investor ist alleiniger Besitzer, Ehefrau ist nicht beteiligt.

Gesamtkaufpreis inkl. Kernsanierung, brutto, inkl. Nebenkosten	2.560.250 Euro
Nettoertrag nach Denkmal-AfA-Phase (12 Jahre)	1.268.171 Euro

„Verkaufsgewinn“, Wert: Einbringung in Stiftung minus Ankaufspreis plus Nettoertrag nach Denkmal-AfA-Phase	767.585 Euro
--	---------------------

Kalkulatorische Bewertung des Objektes nach 12 Jahren

(Ende der steuerlichen Begünstigung aus der Denkmal-AfA), nach heutigen Annahmen, mit 16-fachem Vervielfältiger = 6,25 %;

2.059.664 Euro

Einbringen des Objektes nach 12 Jahre in eine Stiftung

2.059.664 Euro

Sonderausgabenabzüge beliebig innerhalb von 10 Jahren

1.000.000 Euro

Steuerersparnis

450.000 Euro

Ersparnis Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer 30 %

618.000 Euro

Drittellösung: 1/3 der Rendite aus der Stiftung steuerfrei

5,5 % aus 2.059.664 = 113.281 Euro/Jahr = für Drittellösung, jährlich

37.760 Euro

Drittellösung nach 10 Jahren nach Steuern (muss versteuert werden)

207.680 Euro

BEISPIEL 2:

Wie Beispiel 1, jedoch zusätzlich Steuerersparnis durch den Sonderausgabenabzug, wenn Ehefrau am Objekt beteiligt ist

450.000 Euro

BEISPIEL 3:

Wie Beispiel 1, jedoch werden nur 1 Mio. Euro in die Stiftung eingebracht und 1,059 Mio. Euro als Spende später geleistet.

1,059 Mio. Euro werden als Spendenabzugsbetrag steuerlich genutzt, Ersparnis

476.840 Euro

Zusammenstellung:

Verkaufsgewinn nach 12 Jahren	767.585 Euro
Steuerersparnis durch Sonderausgabenabzüge (1 Ehegatte)	450.000 Euro
Ersparnis Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer	618.000 Euro
Steuerersparnis 1,059 Mio. Spendenabzugsbetrag (Beispiel 3)	476.840 Euro
Steuerersparnis aus Drittellösung nach Steuern innerhalb 10 Jahre	207.680 Euro
Gesamtertrag aus der Kombination von Denkmal-AfA und Stiftung	2.520.105 Euro

767.585 Euro

450.000 Euro

618.000 Euro

476.840 Euro

207.680 Euro

2.520.105 Euro

BEMERKUNGEN

Berücksichtigt wurden die steuerlichen Erträge durch das Einbringen des Objektes in eine Stiftung nach Ablauf von 12 Jahren (Ende der Denkmal-AfA) für lediglich die folgenden 10 Jahre. Langfristig gesehen sind ohne Stiftung alle 30 Jahre erneut Erbschaftssteuer von 30 % fällig (nach heutigem Stand). Die sich also hier weiterhin ergebenden Steuererträge sind nicht gerechnet. Erträge aus der Drittellösung über die 10 Jahre hinaus wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Vom Autor wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- und Kapitalanlageberatung erbracht. Für die Angaben wird keine Gewähr übernommen.