

Absolvent: Thomas Frank

Thema: Die langfristigen Auswirkungen ertrags- und verkehrssteuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten auf die Rentabilität von Immobilieninvestitionen - eine steuerrechtliche und finanzwirtschaftliche Modellanalyse.

Datum: 06.10.2014

Abstract

Die vorliegende Arbeit untersucht die langfristigen Auswirkungen ertrags- und verkehrssteuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten auf die Rentabilität von Immobilieninvestitionen. Betrachtet werden dabei direkte und mittelbare Immobilieninvestitionen im Core und Core Plus Segment.

Die Rentabilität von Immobilieninvestitionen wird dabei im Rahmen einer vollständigen Finanzplanung unter Berücksichtigung der originären Finanzströme und derivativer Ergebnisse aus der jeweiligen Besteuerungssituation des Investors als natürliche Person und als Personengesellschaft im Bereich der Vermögensverwaltung oder als Gewerbebetrieb analysiert. Ergänzend betrachtet werden mittelbare Immobilieninvestitionen durch unterschiedlich gestaltete Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung ertragssteuerlicher Auswirkungen auf Gesellschafts- und Gesellschafterebene. Berücksichtigt werden nicht nur die ertragsteuerlichen Folgewirkungen, sondern auch verkehrssteuerliche Aspekte, insbesondere im Bereich der Umsatzsteuer (USt).

Es wird eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die unterschiedlichen Modellgestaltungen durchgeführt. Anhand einer exemplarisch durchgeführten Sensitivitätsanalyse wird der Einfluss von kritischen Eingangsgrößen auf den Kapitalwert dargestellt. Durch diese Analyse können grundsätzliche Entscheidungen für ertrags- und verkehrssteuerlich optimierte Gestaltungsmöglichkeiten bei langfristigen, direkten oder mittelbaren Immobilieninvestitionen getroffen werden. Ein Excel-basiertes Berechnungsmodell zur vollständigen Finanzplanung ermöglicht die Antizipation langfristiger Renditeentwicklungen von individuellen Investitionsplanungen und trägt damit zur Optimierung während der geplanten Nutzungsdauer durch ableitbare, renditeoptimierte Exit-Strategien bei.