



Bauherren nutzen die günstigen Finanzierungsbedingungen.

# Jetzt mehr Platz schaffen

**Betriebsstätten.** Investitionen in Gebäude sind für Unternehmer zurzeit besonders attraktiv. Wer kauft, baut, least oder renoviert, kann günstig finanzieren und Steuern sparen.

Joachim Wohlfeil hat Spaß an Immobilien. Der Gas- und Wasserinstallationsmeister ist Geschäftsführer der Ernst Wohlfeil GmbH in Rheinstetten bei Karlsruhe. Mit Herzblut engagierte sich Wohlfeil, als er und einzelne seiner 48 Mitarbeiter ausgesuchte Gebäude kauften, über die Sparkasse Pforzheim Calw finanzierten und renovierten. Eigenkapital war dank des guten Namens der Firma und Wohlfeils Ehrenamt als Präsident der Handwerkskammer Karlsruhe nicht erforderlich. Der Unternehmer sagt: „Immobilien sind auch heute für meinen zweiten Geschäftsführer Uwe Schäffer und mich zum Hobbyinvestment geworden, das sich zurzeit dank günstiger Konditionen besonders lohnt.“

Auch sein eigenes Betriebsgebäude hat Joachim Wohlfeil mithilfe der Sparkasse finanziert. Das Darlehen war ihm zufolge „zu zwei Dritteln über eine Lebensversicherung abgedeckt, damit das Gebäude auch im Fall meines Todes weiter dem Unternehmen zur Verfügung steht“.

Wie Joachim Wohlfeil nutzen viele Unternehmer die gute Kombination aus sicherer Geldanlage und günstigen Darlehen zum Immobilienkauf, zumal es infolge der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank wenige andere attraktive Anlageformen gibt. Das begünstigt den Bau von Wohnungen und Betriebsgebäuden (siehe „Gewaltige Volumen“). Sven Eisele, als Bereichsdirektor der Sparkasse Pforzheim Calw

auch für das Immobiliengeschäft zuständig, weiß aus seiner Praxis: „Mit Immobilien im Wohnbereich lässt sich momentan eine Bruttorendite von 3 bis 5 Prozent erzielen. Auch der Gewerbebau ist attraktiv, und viele Unternehmer nutzen diese Lage.“

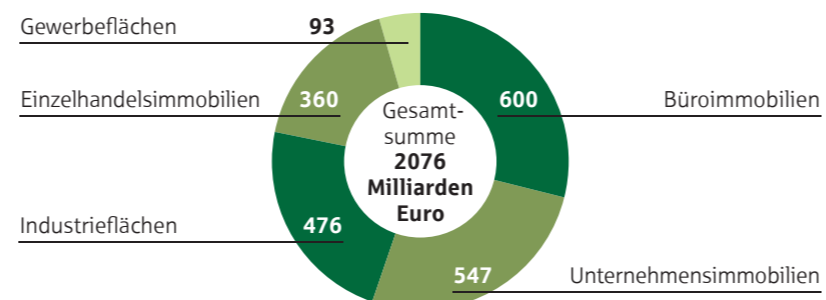
## Gute Konditionen

Investoren achten darauf, wie sich Wirtschaftsräume entwickeln; Unternehmer darauf, dass ihre Immobilie in der Nähe eines ansprechenden Wohnumfelds mit guter Infrastruktur liegt (siehe „Möglichst attraktiven Standort wählen“).

Haben sie das passende Grundstück für den Bau oder ein Gebäude gefunden und passen

## Gewaltige Volumen

Marktwerte von Gewerbeimmobilien\* in Deutschland im zweiten Halbjahr 2015.



\*Ohne Hotels; Angaben in Milliarden Euro. Quelle: Bulwiengesa

die Konditionen, gilt es, möglichst schnell zu kaufen. Mit einem weitverbreiteten Irrglauben räumt der Münchner Notar Thomas Wachter jedoch auf und sagt: „Eine Immobilie lässt sich rechtlich nicht per privatem Vorvertrag oder Reservierungsvereinbarung sichern.“ Der Experte erklärt: „Das mag eine moralische Wirkung haben, einklagbar ist es aber nicht, weil alle Immobiliengeschäfte notariell beurkundet werden müssen.“

Die Sparkasse hilft bei der Finanzierung. Gewerbliche Kunden können bei guter Ertragskraft ihres Unternehmens meist ohne Eigenkapital einsteigen. Bei Investments in Privatwohnungen engagieren sich viele Kunden mit rund 20 Prozent Eigenkapital. Experte Eisele sagt: „Je nach Konstellation und Laufzeit gewähren wir Immobiliendarlehen für etwa 1 Prozent Zins.“ Unternehmer entscheiden sich ihm zufolge meist für variable Zinsen. Er erklärt: „Sie sind damit nicht an feste Tilgungsraten gebunden und können ihr Darlehen bei gutem Gewinn schneller zurückzahlen.“

Dazu tragen auch Steuervorteile bei. Jährlich 3 Prozent Abschreibung vom Kaufpreis oder den Baukosten bei Gewerbeobjekten zählen mit den Schuldzinsen und laufenden Kosten zu

den Betriebsausgaben und verringern den steuerpflichtigen Gewinn. Vermietete Wohnungen und Häuser kann der Eigentümer in der Regel mit 2 Prozent jährlich abschreiben und zu den übrigen Aufwendungen addieren, die er als Werbungskosten absetzt.

Bei Objekten, die der Unternehmer sowohl für den Betrieb

als auch für seine Privatwohnung nutzt, teilt er die Kosten anteilig auf. Steuerberater Erwin Reichholf von der Beratungsgesellschaft Ecovis in Augsburg rät beim Bau gemischt genutzter Immobilien: „Am besten den betrieblichen Teil voll fremdfinanzieren, den privaten Teil mit Eigenkapital bezahlen und die Kosten fürs Finanzamt entsprechend aufteilen. Das erleichtert die Berechnung und führt zum maximal möglichen Betriebsausgabenabzug“ (siehe „Der Fiskus finanziert mit“).

Steuern lassen sich auch mit einer Art Betriebsaufspaltung sparen. Der Ehepartner baut oder kauft das Firmengebäude und vermietet es an den Betriebseigentümer. Der Gatte oder die Gattin zieht Abschreibung und andere Ausgaben von den Mieteinnahmen ab, ▶



Rat von **Sven Eisele**, Bereichsdirektor der Sparkasse Pforzheim Calw, zu Immobilieninvestments

## „Möglichst attraktiven Standort wählen“

**PROFITS:** Worauf sollten Firmen beim Immobilienbau und -kauf achten?  
**Eisele:** Die Lage entscheidet. Und ob eine Kaufimmobilie ihren Preis wert ist. Zudem sollten Unternehmer die Infrastruktur des Standorts in die Planung einbeziehen, damit ein attraktives Umfeld Beschäftigte und ihre Familien anlockt.  
**PROFITS:** Wie sehen Sie die gern genutzte Kombination aus Betrieb und Privatwohnung?  
**Eisele:** Eher mit Vorbehalt. Die meisten kommen zwar gut zurecht damit. Übergibt der Unternehmer jedoch seinen Betrieb einem Nachfolger, ist die Immobilie weniger wert, falls er weiter darin wohnt. Mit einer Trennung an verschiedenen Standorten gibt es das Problem nicht.  
**PROFITS:** Wie hilft die Sparkasse beim Immobilienkauf?  
**Eisele:** Mit einer möglichst frühen Beratung, gerne bereits bei der Suche und dem Vorschlag individueller Finanzierungskonzepte. Inbegriffen sind alle Fördermöglichkeiten, etwa der KfW, der Landesbank oder der Bürgschaftsbank. Für die etwas größeren Unternehmen ist auch Leasing durchaus interessant.

während der Partner oder die Partnerin die Miete in voller Höhe als Betriebsausgabe angibt. Ein angenehmer Zusatzeffekt, so Experte Reichholf: „Die Immobilie ist im Fall einer Firmenkrise vor Insolvenz geschützt.“

Hilfreich im Finanzierungskonzept sind auch Fördermittel der KfW. Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, die sich mehrheitlich in privatem Besitz befinden, und Freiberufler erhalten beispielsweise für energetisches Bauen und Sanieren über die Sparkasse einen Kredit ab 1 Prozent Zins und mit bis zu 17,5 Prozent Tilgungszuschuss. Mit umfasst sind auch Nebenarbeiten, Planungskosten und Energiemanagementsysteme.

Alternativ zu Kauf, Bau und eigenen Investitionen, etwa für Renovierungen, bietet sich vor allem bei etwas größeren Unternehmen das Leasing von Immobilien an. Hier nutzt der Leasinggeber die Vorteile des Investors, der



„Immobilien sind zu meinem Hobby geworden“

Joachim Wohlfeil, Ernst Wohlfeil GmbH, Rheinstetten

Kunde schont die Liquidität der Firma und setzt die Leasingraten als Betriebsausgabe ab. Einer der größten Anbieter ist die zur Sparkassen-Finanzgruppe gehörende Deutsche Anlagen-Leasing (DAL). Ihr Geschäftsführer Kai Eberhard weiß: „Immobilienleasing ist für Unternehmer eine mehrfach attraktive Form der Nutzung von Gebäuden.“

Ob Neubau oder Kauf von Dritten: Die DAL bietet Transaktions-sicherheit für solche Investments, falls gewünscht inklusive Baubetreuung. Für Unternehmen, die ihre Immobilie im Eigentum haben, kann Sale-and-lease-back eine interessante Alternative darstellen. Eberhard erklärt: „Der Unter-

nehmer verkauft die Immobilie an uns und mietet sie zurück. Die in der Immobilie gebundenen stillen Reserven kann er steueroptimiert vereinnahmen und tut gleichzeitig etwas für seine Bilanzstruktur.“

Somit ist Sale-and-lease-back eine vergleichsweise einfache Möglichkeit, Eigenkapital für die Firma zu generieren. Darüber hinaus helfen Immobilienleasingstrukturen, die Übertragung von Betriebsvermögen beispielsweise im Familienkreis zu vereinfachen. Zudem stellen sich weniger Haftungsfragen, weil das Gebäude nicht mehr dem Betrieb gehört.

## Alle Vorteile geschickt nutzen

Für Dirk Schwegler, Malermeister in Fellbach bei Stuttgart mit 15 Mitarbeitern und 3,5 Millionen Euro Jahresumsatz, wäre Leasing eine Nummer zu groß. Er schöpft jedoch alle Vorteile der gewerblich und privat genutzten Immobilie aus. Der Unternehmer hat sein Gebäude mit 600 Quadratmeter Büro, Werkstatt, 250 Quadratmeter gewerblich vermieteten Büroräumen und 200 Quadratmeter Wohnung zur Hälfte per Darlehen finanziert. Er sagt: „Für meine Familie und mich ist der kurze Weg in die Firma vorteilhaft, und gegenüber dem Finanzamt schöpfe ich alle Vorteile optimal aus.“ Und sein

Steuerberater hilft ihm, Einnahmen und Ausgaben der Immobilie perfekt zuzuordnen.

Harald Klein P

## Der Fiskus finanziert mit

Steuerberater Erwin Reichholf zu Bau, Kauf und Renovierung.

**S Bau, Kauf.** Der Unternehmer gibt die Kosten der Immobilie beim Finanzamt an. Die Kosten bei Bau oder Kauf schreibt er mit 3 Prozent jährlich ab. Die Abschreibung mindert mit anderen Betriebsausgaben wie Schuldzinsen, Disagio, Energiekosten, Versicherungen und Reinigung den zu versteuernden Firmengewinn.

**S Gemischte Nutzung.** Verwendet der Unternehmer die Immobilie sowohl für die Firma als auch privat, kann er bis zum 31. Mai des Folgejahres dem Finanzamt mitteilen, welche Teile betrieblich und privat genutzt werden. Innerhalb von zehn Jahren lässt sich eine andere Nutzung erklären und die Umsatzsteuerzahlung korrigieren.

**S Renovierung.** Ausgaben für die Renovierung sind grundsätzlich innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf bis zur Höhe von 15 Prozent der Anschaffungskosten sofort absetzbar sowie später als Aufwand über die Abschreibungen.

