

# Konzepte für Immobilien im Stiftungsvermögen

Dr. iur. Rüdiger Scheller | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht, vereidigter Buchprüfer a. D.  
Lehrbeauftragter an der TU Braunschweig | Kanzlei der Rechtsanwälte Gieseemann Guntermann, Braunschweig



Immobilien sind bei entsprechender Auswahl sichere Kapitalanlagen, wenn durch einen Mietermix eine Risikostreuung gegeben ist. Dies ist bei Wohnimmobilien, auch bei größeren Gewerbekomplexen der Fall, wenn mehrere Mieter vorhanden sind; „Einmieter-Objekte“ gehören i. d. R. nicht dazu, da nach Ablauf von Mietverträgen oftmals die Nachnutzung ungeklärt ist. Angesichts der derzeitigen Niedrigzinsphase mit mangelnden alternativen Anlagemöglichkeiten steigt die Bedeutung für Stiftungen, Immobilien zu erwerben.

Stiftungen können Immobilienbesitz aus vorhandenem liquidem Vermögen direkt erwerben und dem Kapitalstock hinzufügen. Auch die Beteiligung an einer sog. „Objekt GmbH & Co. KG“ und die Beteiligung an klassischen geschlossenen oder offenen Immobilienfonds ist möglich. Aufgrund der mangelnden Einflussmöglichkeiten auf Fonds (Auswahl der Objekte, Professionalität des Managements) sind diese genau auf Wirtschaftlichkeit zu prüfen, wenn Stiftungen in eine Immobilienträgergesellschaft investieren. Die Verwaltung erfolgt, wie bei Immobilien oft üblich, durch Profionternehmen, die die gesamte Bandbreite abdecken, sodass in der Objektgesellschaft bzw. Stiftung nur das Controlling und die gesellschaftsrechtlichen Formalien verbleiben. Dies kann durch treuhänderische Geschäftsführung (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Vermögensverwalter) und/oder auch Stiftungen, die sich als Verwalter von Treuhandstiftungen positioniert haben, wie z. B. die Bürgerstiftung in Braunschweig, und die Braunschweigische Stiftung erledigt werden.

Bei Immobilien im Stiftungsvermögen kann Fremdkapital eingesetzt werden. Die derzeitige niedrige Zinsphase führt im Gegensatz zu anderen Anlageformen bei Stiftungen zu Vorteilen durch Hebeleffekte. Wenn eine Stiftung 40 % Eigenmittel und 60 % Fremdkapital bei niedrigen Zinsen von derzeit unter 2 % im Langfristbereich einsetzt, entstehen Liquiditätsvorteile für die Stiftung.

Bei der Auswahl der Objekte wird die Bank Vorgaben einbringen, sodass eine Selektion erfolgt, die eine verbesserte Sicherheitsstruktur zur Folge hat. Dies ist bei Fremdkapitaleinsatz sinnvoll, da Risiken zum Verlust von Eigenkapital führen können. Aufgrund der Vorgaben der Stiftungsaufsicht sollte zusätzlich ein Wirtschaftsprüfer/Steuerberater die Plausibilität der Wirtschaftlichkeit überprüfen. Dieses Modell empfiehlt sich bei kleineren Stiftungen, die nicht genügend Eigenkapital haben, um eine Immobilie vollständig aus Eigenkapital zu finanzieren. Bei diesen wirkt der Hebeleffekt auch stärker, da die niedrigen Anlagezinsen aus Kapitalvermögen häufig kaum ausreichen, um die laufenden Kosten zu decken, sodass ein Substanzverzehr droht.

Eine Nießbrauchlösung ist für Privatpersonen geeignet, die eine gemeinnützige Stiftung errichten und die steuerlichen Vorteile bei der Stiftungerrichtung nutzen wollen. Der Stifter behält sich lebenslang, zeitbegrenzt oder quotale den Nießbrauch vor. Die Stifter können auf diesem Weg bereits in der Gründungsphase der Stiftung, ohne erhebliche Barmittel einzusetzen, steuerliche Vorteile genießen.

Wenn eine 100%ige Nießbrauchregelung gewollt ist, stehen der Stiftung aus den Erträgen der Immobilie zunächst keine Mittel zur Verfügung, sondern sie dienen dem Stifter zu seinen Lebzeiten als Aufstockung der Rente und zur sonstigen Verwendung. Der Stifter kann aber Nießbrauchzuflüsse teilweise zustiften oder spenden, um so den Stiftungszweck zu fördern.

## DAS GUTACHTEN EINES SACHVERSTÄNDIGEN ZUR ERMITTLUNG DES WERTES DER IMMOBILIE IST ERFORDERLICH.

Eine Immobilieninvestition als Anlage für Stiftungen wird schon seit Langem praktiziert, stellt aber eine in heutiger Zeit stärker in den Fokus gerückte Alternative zur werthaltigen Sicherung des Stiftungsvermögens dar.

### FAZIT

Durch die komplizierte Vertragsgestaltung ist grundsätzlich eine vorherige Abstimmung mit Stiftungsaufsicht und Finanzamt notwendig, die durch einen Steuerberater/Rechtsanwalt koordiniert werden sollte.