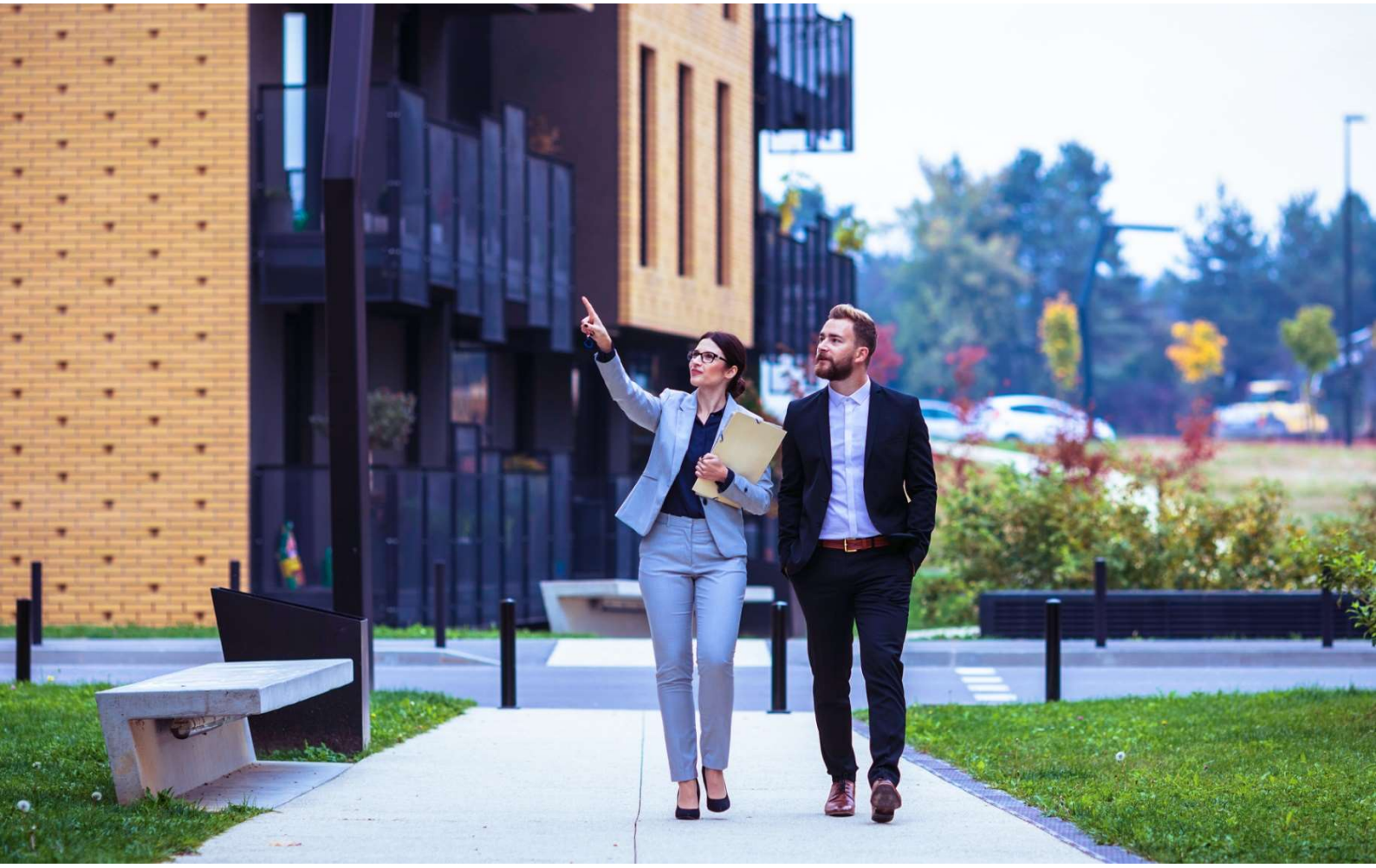
HORBACH

WHITE PAPER
by Dominik Saulér

IMMOBILIEN IM RAHMEN DER BETRIEBLICHEN ALTERSVORSORGE SINNVOLL NUTZEN

Wie Sie als Gesellschafter-Geschäftsführer mit Hilfe von Immobilien für eine Rückdeckung der Pensionsansprüche sorgen können.



HINTERGRUND:

Als Gesellschafter-Geschäftsführer spielen Sie eine entscheidende Rolle für den aktuellen und zukünftigen Erfolg Ihres Unternehmens. Oft ist es jedoch eine Herausforderung, sich neben den vielen operativen, taktischen und strategischen Aufgaben auch um die wichtige Angelegenheit der eigenen Altersvorsorge zu kümmern. Schließlich möchten Sie auch im Ruhestand weiterhin finanziell abgesichert sein. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, diese Altersvorsorge zu gestalten[1]. Im Folgenden erfahren Sie, wie Sie Ihr Einkommen durch den Einsatz von Immobilien als Absicherung für Ihre betrieblichen Versorgungszusagen sichern können.

WAS IST EINE IMMOBILIEN-BASIERTE ABSICHERUNG?

Die sogenannte "Direktzusage" oder betriebliche Pensionszusage ist eine spezielle Form der betrieblichen Altersvorsorge[2]. Dabei verpflichtet sich der Arbeitgeber, in diesem Fall die GmbH, dem Gesellschafter-Geschäftsführer eine individuell vereinbarte Leistung unwiderruflich zu gewähren. Es gibt gesetzliche Vorgaben bezüglich der Höhe, der Ansparzeit und des Deckungskapitals[3]. Über die gesetzlichen Mindest-anforderungen hinaus hat die GmbH jedoch die Freiheit, die Rentenzahlungen langfristig abzusichern. Hierbei bietet sich unter anderem auch die Vermietung von Wohnimmobilien an.

WELCHE SICHERHEITEN SIND VORHANDEN?

Durch eine Immobilie haben die begünstigten Gesellschafter-Geschäftsführer die Wahl zwischen einer lebenslangen, inflationsgeschützten Rente und einer einmaligen Abfindung bei Eintritt in den Ruhestand. Wenn die GmbH das erforderliche Kapital in Form von ertragsbringenden Immobilien bereitstellt, entfallen die Risiken, die mit Wertpapieren verbunden sind[4]. Dies erhöht die Sicherheit, dass die zugesagte Rente oder Abfindung in der vereinbarten Höhe ausgezahlt werden kann. Die Immobilien an sich ist zusätzlich noch grundbuchlich gesichert[5].

---

[1] Vgl. dazu auch die weiteren Informationen unter: https://spezialisten-netzwerk.com/betriebliche-altersversorgung-dma/
[2] Vgl. § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrAVG
[3] Vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 5 BetrAVG
[4] vgl. § 253 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 266 Abs. 2 A. III. 5 HGB
[5] Vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 GBO

WAS BEDEUTET DAS FÜR DIE GMBH?

Die Abschreibungen auf Anschaffungskosten, Werbungskosten und Herstellungskosten verringern während der Investitionsphase die Steuerbelastung[6]. Außerdem kann durch entsprechend gestaltete Mietverträge[7] für einen inflationsgeschützten Rentenanspruch gesorgt werden. Wissenschaftliche Erhebungen zeigen, dass der Immobilienwert zumindest stabil bleibt[8]. Dies steht im Gegensatz zu Rentenversicherungen und anderen Anlagen, die während der Rentenauszahlung in der Regel das gesamte Kapital aufzehren. Zusätzlich kann die GmbH die Immobilie zur Finanzierung eines Rentenanspruches verkaufen.

WAS IST DIE PASSENDE IMMOBILIE?

Die spezifische finanzielle Situation der GmbH, zusammen mit der geplanten Höhe der Pensionszusagen, bestimmt die Auswahl der geeigneten Immobilie. IN diesem Zusammenhang gibt es viele unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten zu berücksichtigen: Soll nur ein Anteil (Teileigentum) an einer Immobilie erworben werden oder ein ganzes Haus? Wie soll der Kauf der Immobilie finanziert werden (Eigenkapital, Fremdkapital, Leverage)? Welche Abschreibungsmöglichkeiten sind optimal? Welche Immobilien-Assetklasse ist die geeignete? Wie und wann möchten Sie als Gesellschafter-Geschäftsführer ausscheiden? Macht es Sinn die Mieten zum Beispiel über einen Mietpool abzusichern? Diese und weitere Fragen gilt es im individuellen Dialog zu klären.

BESTEHENDE ZUSAGEN?

Auch für bestehende Pensionszusagen kann in vielen Fällen der Umstieg auf eine durch Immobilien rückgedeckte Rentenzusage oder die Ergänzung durch ein solches Modell empfehlenswert sein, insbesondere wenn die bestehende Wertpapierdeckung Lücken aufweist, die durch Kursverluste entstanden sind. Unsere Experten prüfen jede Pensionszusage individuell und passen den Investitionsvorschlag genau auf die Bedürfnisse der GmbH und der begünstigten Gesellschafter-Geschäftsführer an.

Über den Autor:

Dominik Saulér, Spezialist für Kaptalanlageimmobilien
HORBACH Wirtschaftsberatung, Heidelberg, 06221/ 43 4000 16, dominik.sauler@horbach.de

Dominik Saulér ist seit 2006 Berater der HORBACH Wirtschaftsberatung und spezialisiert auf die Beratung, Umsetzung und Begleitung von vermieteten Immobilien. Als Mitgründer von https://immobilien-campus.org/ betreut er mittlerweile ein Immobilienvermögen von über 100 Mio€ und ist auch häufig bei internationalen Fach-Vorträgen ein gern gesehener Referent.

[6] Vgl. u.a. § 7 Abs. 4 EStG
[7] Vgl. § 557 b BGB
[8] Vgl. Kholodilin, Konstantin et alt.: Wohnungsmarkt in Deutschland: Trotz Krise steigende Immobilienpreise, DIW Wochenbericht 37/2020, S. 642-652