

Betriebsaufspaltung bei Büro im Einfamilienhaus

In der Beratungspraxis stellt sich immer wieder die Frage, ob auch ein relativ kleiner Grundstücks- oder Gebäudeteil, der

- der GmbH entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird,
- sich im Eigentum des Gesellschafters befindet oder von ihm nur angemietet ist,

eine Betriebsaufspaltung begründen kann.

Fraglich ist hierbei insbesondere, ob ein Unterschreiten der Wertgrenzen von 20 % des Immobilienwertes und 20.500 EUR i.S.d§ 8 EStDV der sachlichen Verflechtung entgegensteht. Der BFH hat dies bisher offen gelassen: Zwar kann dann in „quantitativer Hinsicht“ die Fläche von wirtschaftlich untergeordneter Bedeutung sein; damit ist aber nicht ausgeschlossen, dass sie in funktional-qualitativer Hinsicht „wesentliche“ Bedeutung hat (z.B. als Sitz der GmbH).

Die Finanzverwaltung gesteht dem Besitzgesellschafter zwar zu, dass das Grundstück (der Grundstücksteil) gem. § 8 EStDV als Privatvermögen behandelt wird; die **GmbH-Anteile** sollen dagegen wegen der vorliegenden Betriebsaufspaltung **notwendiges Betriebsvermögen** des Besitzunternehmens sein.

Konsequenz ist, dass bei Auflösung der sachlichen Verflechtung durch Beendigung der Grundstücksnutzung die GmbH-Anteile mit dem gemeinen Wert ins Privatvermögen entnommen werden.

Als **Lösungsmöglichkeiten** bieten sich an:

- Einbringung der GmbH-Anteile (und ggf. der bisher genutzten Teilfläche) ins Betriebsvermögen (Gesamthandsvermögen oder Sonderbetriebsvermögen) einer (gewerblich geprägten) **GmbH & Co. KG** vor Auflösung der sachlichen Verflechtung;
- **Formwechsel** der GmbH in eine GmbH & Co. KG;
- Fortführung der Betriebsaufspaltung durch Anmieten der neuen Büroräume durch die GmbH-**Gesellschafter** und **Weitervermietung** an die GmbH.