



Assessor jur. Udo Stauche ist Steuerjurist in der Niederlassung Köln der Bast-Bau GmbH und hat sich auch für die Leser der KK ein neues steueroptimiertes Rentenfinanzierungs-Konzept aus dem Immobiliensektor ausgedacht.

Beherrschende Gesellschafter-Geschäftsführer von Gesellschaften mit beschränkter Haftung unterliegen nicht der Sozialversicherungspflicht. Sie haben vielmehr die Chance, ihre Altersversorgung selbständig zu regeln.

Die GmbH ist auch im Bereich des Kälteanlagenbauerhandwerks eine wichtige Gesellschaftsform. Daß es im Bereich der Altersvorsorge die verschiedensten kapitalbildenden Möglichkeiten gibt, das sei als bekannt vorausgesetzt.

Eine besondere Form der Rentenfinanzierung stellt aber ein Konzept dar, das die überregional operierende Firma Bast-Bau mit Geschäftssitz in Erkrath, anbietet und auch für Kälte-Klima-Fachbetriebe zur Anwendung empfiehlt: die Immobilienbildung als steueroptimierte Pensionsrückstellung nutzen.

KK ist dieser Möglichkeit einmal nachgegangen und hat hierzu ein Gespräch mit Assessor jur. Udo Stauche geführt. Assessor Stauche ist von Beruf Steuerjurist und in der Niederlassung Köln der Bast Bau GmbH schwerpunktmäßig mit der Betreuung von Firmenkunden beschäftigt. Nachfolgend eine Gesprächswiedergabe über Inhalt und Bedeutung des von der Bast-Bau entwickelten steueroptimierten Konzeptes der eigenverantwortlichen Altersvorsorge und seine wesentlichen Merkmale.

Neue Wege der betrieblichen Altersversorgung

Steuroptimierte Rentenfinanzierung für Gesellschafter-Geschäftsführer

Redaktion KK: Herr Stauche, Sie behaupten, das von Ihnen vertretene Konzept sei neu. Was ist neu daran?

Stauche: Das Konzept baut auf dem alten Fundament Pensionszusage plus Pensionsrückstellung auf. Die GmbH sagt ihrem geschäftsführenden Gesellschafter eine Betriebsrente zu und bildet in der Bilanz eine entsprechende Rückstellung. Dadurch nimmt die GmbH Überschüsse aus ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit aus der Besteuerung. Etwas jünger ist da schon das Erfordernis der Ernsthaftigkeit. Die Finanzverwaltung erkennt eine steuermindernde Rückstellung nicht ohne weiteres an, sondern nur, wenn die Pensionszusage später auch unbedingt erfüllbar ist. Deshalb muß die Gesellschaft, um die Rentenzahlungen später auf jeden Fall auch leisten zu können, dafür sogenanntes nicht betriebsnotwendiges Rückdeckungsvermögen anhäufen und dies auch noch zugunsten des Berechtigten konkursfest gestalten. Neu daran ist, daß die Gesellschaft zur Rückdeckung eine steuerbegünstigte Anlageform wählt, um zusätzliche Steuervorteile in Anspruch zu nehmen.

Redaktion KK: Und welche steuerbegünstigte Anlageform soll diese zusätzlichen Steuervorteile ermöglichen?

Stauche: Bisher war es eine gute und verantwortliche Entscheidung, die Rückdeckung über eine Lebensversicherung im Betriebsvermögen zu organisieren, heute sollte man bei neu eingerichteten Pensionszusagen oder bei Erhöhungen der bestehenden Pensionszusage prüfen lassen, wie sich die Rückdeckung durch Immobilien oder Immobilienfondsanteile im Betriebsvermögen rechnet, um sich selbst ein Bild davon machen zu können.

Redaktion KK: Sicher gibt es Leute, die von Haus aus eine Vorliebe für Immobilien haben. Die meisten werden ganz nüchtern wissen wollen, was sie bezahlen müssen und was sie herausbekommen. Wie sieht das Zahlenwerk aus?

Stauche: Durch die Kombination von Pensionsrückstellung mit Abschreibungen auf Immobilien sind Gestaltungen möglich, bei denen bis zu ca. zwei Dritteln der Gesamtinvestition schon im ersten Jahr durch eingesparte Steuern finanziert werden. Bis zum Eintritt in den Ruhestand soll die Immobilie oder der Fondanteil sich durch weitere eingesparte Steuern und durch Mietverträge selbst finanziert haben und noch Überschüsse zugunsten der Gesellschaft erwirtschaften. Wie hoch die Rente oder die Rentenerhöhung zusätzlich zur bestehenden Lebensversicherung überhaupt sein

darf, setzt im Einzelfall aber eine Bilanzanalyse voraus, die nur gemeinsam mit dem Steuerberater erstellt werden kann. Schließlich soll das Finanzamt nicht auf die Idee kommen, es könnte eine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegen. Mit dem Steuerberater hat der Gesellschafter dann aber auch eine sachkundige Person seines Vertrauens an seiner Seite, die das vorgeschlagene Konzept auf steuerliche Richtigkeit prüfen kann.

Redaktion KK: Ist die Versicherung denn nicht im Alter bequemer als eine Immobilie?

Stauché: Gut, daß Sie das Thema ansprechen. In den meisten Fällen mag das so sein, anders ist das, wenn die Immobilie professionell bewirtschaftet wird. Dann ist sie so bequem wie ein Sparsbuch.

Redaktion KK: Aber wie sieht das mit dem Vermietungsrisiko und mit der Instandhaltung aus?

Stauché: Die Bast Bau GmbH, Marktführerin auf dem Gebiet des freifinanzierten Wohnungsbaus, die dieses Konzept auch entwickelt hat, gibt auf Immobilien eine werthaltige Miet-

garantie von 20 Jahren und bietet in Verbindung mit einem Wartungs- und Instandhaltungsvertrag eine Gewährleistung von 20 Jahren.

Dem Gespräch mit Assessor Stauché nachzutragen ist, daß die DIT Deutsche Industrie Treuhand Wollert-Elementendorff das Konzept der Bast-Bau GmbH einschließlich des Berechnungsprogrammes geprüft und für in Ordnung befunden hat. Ebenfalls liegt die Billigung durch die Oberfinanzdirektion Düsseldorf vor.

Damit die Wärme draußen bleibt – Notkühleinsätze mit flüssiger Luft

Immer wieder kommt es vor, daß plötzlich auftretende Störungen oder dringende Reparaturmaßnahmen in Kühlhäusern zur vorübergehenden Abschaltung der konventionellen Kältemaschine führen und so zur Überbrückung den schnellen Einsatz einer Kühlung durch Kaltgas erforderlich machen. Dabei wird die „Kälteenergie“ des Gases genutzt, **um eine gewünschte Temperatur zwischen z. B. –40 °C bis +25 °C einzustellen.** Vor diesem Hintergrund bietet die Linde AG Werkgruppe Technische Gase flüssige Luft als Kältemittel für Notkühleinsätze in Kühlhäusern an, die gegenüber dem bisher verwendeten flüssigen Stickstoff wesentliche Vorteile besitzt.

Notkühlung mit flüssiger Luft

Je nachdem, wie schnell die Ersatzkühlung verfügbar sein muß und ob das Kühlhaus in dieser Zeit weiter genutzt werden soll, wurde im **Notfall** bisher die Kühlung entweder durch direktes Einbringen von flüssigem Stickstoff (–196 °C) oder indirekt durch Kälte aus mit flüssigem Stickstoff gekühlten Verdampfern aufrechterhalten.

Direktes Verdampfen von flüssigem Stickstoff bewirkt jedoch die Ver-

drängung des Luftsauerstoffs im Kühlraum, was dazu führt, daß der Raum in der Regel ohne zusätzliches Atemgerät bzw. ohne vorherige Lüftung nicht betreten werden darf. Dies schränkt die Nutzbarkeit des Kühlhauses vor allem bei länger andauernden Einsätzen erheblich ein und kann unter Umständen sogar das Personal gefährden.

Beim indirekten Kühlen eines Kühlraums mit Verdampfern entstehen durch deren Installation zusätzliche Kosten; auch die zur Verfügung stehende Lagerfläche im Kühlraum reduziert sich durch den Platzbedarf der Verdampfer. Zudem ist die Installation der dazugehörigen Komponenten in der oft sehr knappen Zeit meist nicht möglich.

Durch direkte Kühlung mit flüssiger Luft – es handelt sich dabei um eine Mischung aus 80 % Stickstoff und 20 % Sauerstoff mit einer Temperatur von –191 °C – wird nun das Risiko einer inerten Atmosphäre im Kühlraum vermieden. Die Luft bleibt „atembar“ und der Raum, in dem während der **Notkühlung** weiterhin Warenumsatz stattfinden soll, ist für die Mitarbeiter völlig sicher und uneingeschränkt nutzbar. Darüber hinaus können gegenüber der indirekten Kühlung mit Verdampfern

durch direktes Einbringen der flüssigen Luft auch die hohen Kosten für die Technik gespart werden. Die Vorteile scheinen somit auf der Hand zu liegen: Notkühlung in sicherer Arbeitsatmosphäre bei gleichzeitig minimalen Kosten für den technischen Aufwand.

Qualität und Sicherheit bei Herstellung und Anwendung

Die flüssige Luft wird vor jedem Einsatz direkt in den Produktionsstätten durch exakte Wägung aus den entsprechenden Anteilen von tiefkalt verflüssigtem Sauerstoff und Stickstoff hergestellt und in Tankwagen abgefüllt. Dabei werden die zulässigen Toleranzgrenzen überwacht und so eine hohe Qualität gemäß DIN EN ISO 9001 gesichert. Die Distribution durch Linde soll gewährleisten, daß flüssige Luft stets an allen Vertriebsstätten zur Verfügung steht und wie flüssiger Stickstoff schnell zum Kunden gebracht wird. Die Anwendung wird dort durch zusätzliche Sauerstoffmessungen an verschiedenen Stellen des gekühlten Raums ständig überwacht, um sicherzugehen, daß sich nirgends unzulässige Gaskonzentrationen einstellen.

Redaktion: Dr. Thomas Hagn