



## Unternehmerische Kapitalanlage **Wesentliche Grundlagen der steuerlichen Konzeption**

[Start \(/\)](#)[Unternehmen](#)[Unternehmerische Kapitalanlage](#)[Projekte \(/bauprojekte\)](#)[News & Presse \(/news%26presse\)](#)[Kontakt \(/kontakt\)](#)

### Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption

**Der folgende Auszug ist aus dem aktuellen Beteiligungsexposé (Stand: 15.10.2013) entnommen und vermittelt die steuerliche Handhabung von Zinserträgen der Immo Group Invest GmbH. Für weitergehende steuerliche Fragen bitten wir Sie Kontakt mit einem Steuerberater aufzunehmen.**

#### Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Nachrangdarlehen. Grundlage der Ausführungen in diesem Abschnitt ist das zurzeit geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Verwaltungsanweisungen, aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte) der Bundesrepublik Deutschland. Zur Darstellung der steuerlichen Konzeption werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger nicht mit der Verwendung dieser Fachausdrücke vertraut sein, sollten zum Verständnis des Textes entsprechend qualifizierte Berater (z.B. Steuerberater) in Anspruch genommen werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen gelten für im Inland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Darlehensgeber, die der Immo Group Invest GmbH ein Nachrangdarlehen als Darlehensgeber gewähren und die Kapitalanlage im Privatvermögen halten. Zählt die Kapitalanlage dagegen zum Betriebsvermögen des Darlehensgebers ergeben sich abweichende steuerliche Rechtsfolgen, die in diesem Abschnitt nicht dargestellt werden. Ebenfalls werden keine Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen getroffen, die sich bei Darlehensgebern ergeben, die ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben.

**Bei den nachfolgenden Ausführungen ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahmen- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Darlehensgebers richtet. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.**

## **Einkommensteuer**

### **a) Einkunftsart**

Durch die Einzahlung des Darlehensbetrages überlässt der Darlehensgeber dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung. Aus dieser Nutzungsüberlassung fließt dem Darlehensgeber während der Laufzeit ein Entgelt, die Zinsen, zu. Die Einnahmen (Zinszahlungen) rechnen daher steuerlich zu den **Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 Einkommensteuergesetz [EStG])** und unterliegen damit der Einkommensteuer.

### **b) Abgeltungsteuer**

Die Zinsen des Darlehensgebers werden von der Abgeltungsteuer (§ 32d EStG) erfasst. Bei der Abgeltungsteuer handelt es sich um einen besonderen Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der derzeitige Abgeltungssteuersatz beträgt dabei einheitlich 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5% und eventueller Kirchensteuer. Der abgeltende Steuersatz ist auf die Bruttoeinnahmen anzuwenden.

Bei den angebotenen Nachrangdarlehen wird ein Steuerabzug von der Immo Group Invest GmbH nicht vorgenommen. An den Darlehensgeber kommt der gesamte Zinsbetrag zur Auszahlung. **Die Zinsen hat der Darlehensgeber in seiner Steuererklärung anzugeben.** Im Rahmen der persönlichen Veranlagung erfolgt die Besteuerung der Zinseinnahmen grundsätzlich mit dem Abgeltungsteuersatz.

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25% haben jedoch die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Abs. 6 EStG). Auf Antrag des Darlehensgebers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25% liegt. Der Darlehensgeber hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

### **c) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen**

Hält der Darlehensgeber die Kapitalanlage im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer seit dem 01. Januar 2009 als Einkunft aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer (§ 20 Abs. 2 Nr. 7 EStG). Zur Höhe der Abgeltungsteuer sowie zum Verfahren des Steuerabzugs wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Eine Verrechnung von Verlusten mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten sowie ein Verlustrücktrag (Verlustabzug nach § 10d EStG) sind ausgeschlossen. Verluste können jedoch grundsätzlich mit allen Einkünften aus Kapitalerträgen verrechnet werden.

### **d) Sparer-Pauschbetrag**

Die Einnahmen (Zinsen bzw. Veräußerungsgewinne, die der Abgeltungsteuer unterliegen) bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Darlehensgebers den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich Euro 801,- (Euro 1.602,-

bei zusammen veranlagten Eheleuten) nicht übersteigen (§ 20 Abs. 9 EStG). Tatsächlich angefallene Werbungskosten, selbst wenn sie den Sparer-Pauschbetrag übersteigen, können nicht geltend gemacht werden.

#### Sonstige Steuern

Der Erwerb von Darlehen durch Erbfall oder Schenkung unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Voraussetzung dafür ist, dass der Erblasser zur Zeit seines Todes bzw. der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer ein Inländer im Sinne des Erbschaftssteuer- und Schenkungsteuergesetz (§ 2 ErbStG) ist.

Familienangehörige und Verwandte können Freibeträge in Anspruch nehmen und damit ggf. eine Besteuerung vermeiden. Die Höhe der möglichen Freibeträge sowie der anwendbare Steuersatz bestimmen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber. Der Erwerb und die Veräußerung von Darlehen unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Ebenso ist der Abzug einer eventuell anfallenden Vorsteuer grundsätzlich ausgeschlossen.

[Login Kunde \(https://igi.kdportal.de/\)](https://igi.kdportal.de/) | [Login VP \(https://igi.vpportal.de/\)](https://igi.vpportal.de/)  
[Startseite \(/\)](#) | [Kontakt \(/kontakt\)](#) | [Impressum \(/impressum\)](#)

Diese Webseite enthält nicht alle Angaben, die für eine Anlageentscheidung notwendig sind. Die dargestellten Kapitalanlagen (Tranchen bzw. Emissionen 101, 102 und 103) sind Nachrangdarlehen und damit eine unternehmerische Kapitalanlage, bei der ein Anleger die Zinsen und die Rückzahlung nur verlangen kann, wenn hierdurch kein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt wird. In einer Insolvenz ist er nachrangiger Insolvenzgläubiger. Der Anleger trägt mithin Finanzierungsverantwortung für die Emittentin. Grundlage für die unternehmerischen Kapitalanlagen sind jeweils ausschließlich die Exposés für die Tranchen 101, 102 und 103 mit den dort beschriebenen Chancen und Risiken, die bei der Immo Group Invest GmbH, Auf Stocken 4, 78073 Bad Dürheim zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Interessenten, die ihren Wohnsitz in Deutschland haben und ist deshalb in deutscher Sprache verfasst. Nicht zugriffsberechtigt sind insbesondere Internet-Nutzer mit Wohnsitz in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Frankreich, Belgien, Luxemburg, Korea, Singapur und Pakistan.