

Grundstücksvermietung an GmbH durch deren Gesellschafter

Gewährt ein Gesellschafter in der Krise der GmbH dieser ein Darlehen oder hat er es zuvor gewährt und kündigt es jetzt nicht, wird dieses wie Eigenkapital behandelt und kann nicht zur Insolvenztafel angemeldet werden. Diese Regelung gilt auch für andere, einer Darlehensgewährung wirtschaftlich entsprechende Leistungen. Hierunter fallen vor allem Vermietungen durch einen Gesellschafter an seine GmbH. Offene Mietzinsen können nicht zur Insolvenztabelle angemeldet werden. Der BGH geht in einem neueren Urteil noch weiter: Beim Darlehen kann der Gesellschafter sowohl die vereinbarte Gegenleistung – die Zinsen – als auch die erbrachte Leistung selbst – das Darlehen – nicht zurückfordern. Übertragen auf

einen Mietvertrag heißt das, der Gesellschafter kann keine offenen Mietzinsen zur Tabelle anmelden und er kann auch das Grundstück nicht zurückfordern. Bei einem Mietvertrag auf bestimmte Zeit muss er das Grundstück bis zum Ablauf der vereinbarten Zeit dem Insolvenzverwalter überlassen, der es dann für die Masse nutzen, etwa untervermieten kann. Wird dem Insolvenzverwalter die Nutzungsmöglichkeit entzogen, weil ein Gläubiger des Gesellschafters in das Grundstück vollstreckt, muss der Gesellschafter dem Insolvenzverwalter eine Entschädigung für die entgangene Nutzung zahlen. Zahlt der Insolvenzverwalter im Falle einer Zwangsverwaltung die Miete an den Zwangsverwalter, muss der Gesellschafter dem Insolvenz-

verwalter die gezahlte Miete erstatten. Diese Haftung läuft aber nur bis zur nächst möglichen Beendigung des Mietvertrages. Am günstigsten wäre es daher, einen unbefristeten, jederzeit mit den gesetzlichen Fristen kündbaren Mietvertrag abzuschließen. Das allerdings würde das Finanzamt wohl als verdeckte Gewinnausschüttung ansehen, denn im Wirtschaftsleben sind unbefristete Gewerbemietverträge unter Fremden unüblich. Man sollte daher mit fachkundiger Hilfe im Einzelfall nach Gestaltungsmöglichkeiten suchen, die eine Haftung im Insolvenzfall vermeiden und steuerlich nicht nachteilhaft sind.

Rechtsanwalt Dr. Andreas Klose, Potsdam

Dr. Andreas Klose

in Kooperation mit

Michael Süß

RECHTSANWALT

STEUERBERATER

*Beyerstraße 2 · 14469 Potsdam
Tel. 0331 8871476 · Fax 0331 8871478
E-Mail: kontakt@rechtsanwalt-klose.com
www.rechtsanwalt-klose.com*

*Fritz-Zubeil-Straße 12 · 14482 Potsdam
Tel. 0331 704188-0 · Fax 0331 7481783
Neustädtischer Markt 28 · 14776
Brandenburg an der Havel
Tel. 03381 2204-80 · Fax 03381 2204-81
E-Mail: kontakt@steuerberater-suess.de
www.steuerberater-suess.de*