

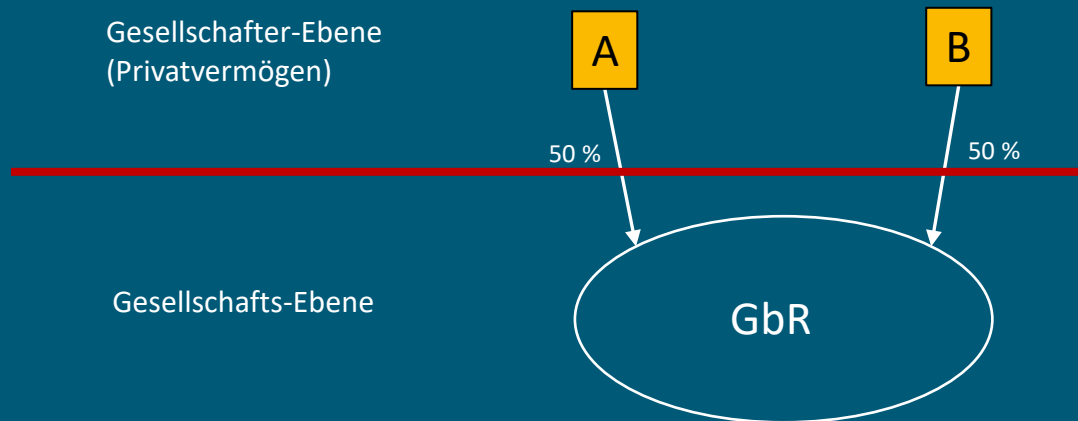
„Zivil- und steuerrechtliche Vorteile der Immobilien-GbR“

- Unter besonderer Berücksichtigung der Vermögensnachfolge –

Rechtsstand: 15.05.2024

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen I



GbR ist eine **Personengesellschaft**;
sie benötigt mindestens zwei
Gesellschafter; formlose Gründung

Die GbR kann jeden möglichen
legalen **Zweck** verfolgen;
- Vermögensverwaltung,
- Geschäftsbetrieb oder
- reine „Innen-Gesellschaft“

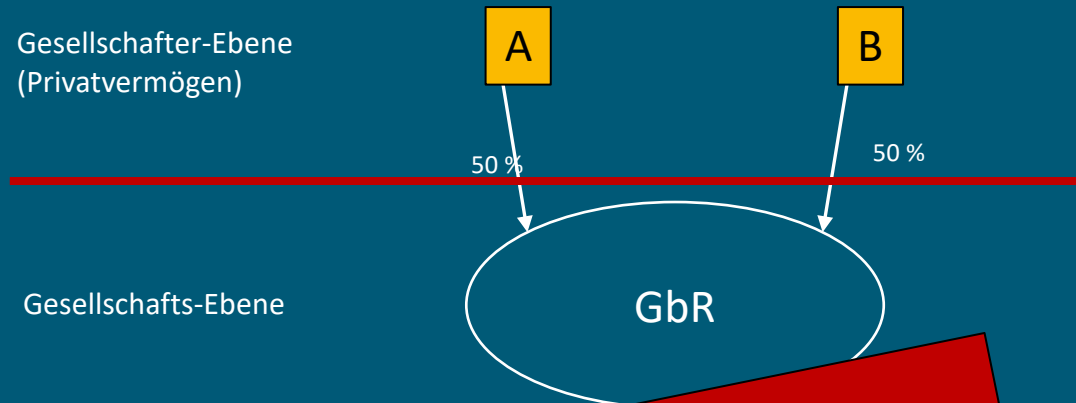
Kein Mindestkapital erforderlich;
Gesellschafter können den
Gesellschaftszweck auch (nur) durch
sonstige Tätigkeit fördern, ohne
Vermögenswerte einzulegen

Persönliche Haftung jedes
Gesellschafters mit seinem gesamten
Vermögen für GbR-Verbindlichkeiten

Kein schriftlicher Gesellschaftsvertrag
zwingend erforderlich
ABER dringend zu empfehlen !!!

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen I



ACHTUNG:

Wichtige Abgrenzung der Immobilien-GbR zur
reinen oder parallelen **Bruchteilsgemeinschaft!**

GbR ist eine **Personengesellschaft**;
sie benötigt mindestens zwei
Gesellschafter; formlose Gründung

Die GbR kann jeden möglichen
legalen **Zweck** verfolgen;
- Vermögensverwaltung,
- Geschäftsbetrieb oder
- reine „Innen-Gesellschaft“

Kein Mindestkapital erforderlich;
Gesellschafter können den
Gesellschaftszweck auch (nur) durch
sonstige Tätigkeit fördern, ohne
Vermögenswerte einzulegen

Persönliche Haftung jedes
Gesellschafters mit seinem gesamten
Vermögen für GbR-Verbindlichkeiten

Kein schriftlicher Gesellschaftsvertrag
zwingend erforderlich

ABER dringend zu empfehlen !!!

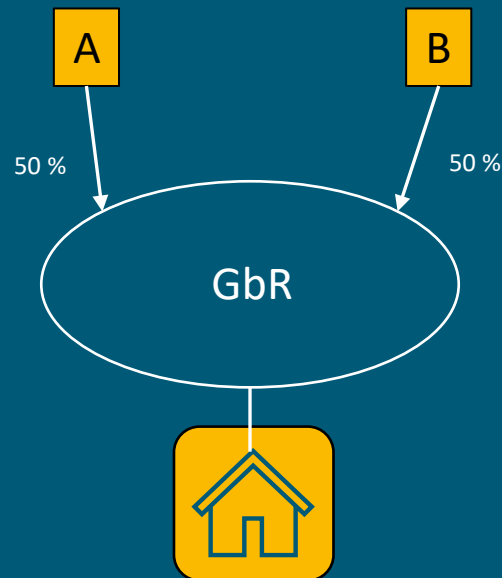
Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen I

ACHTUNG:

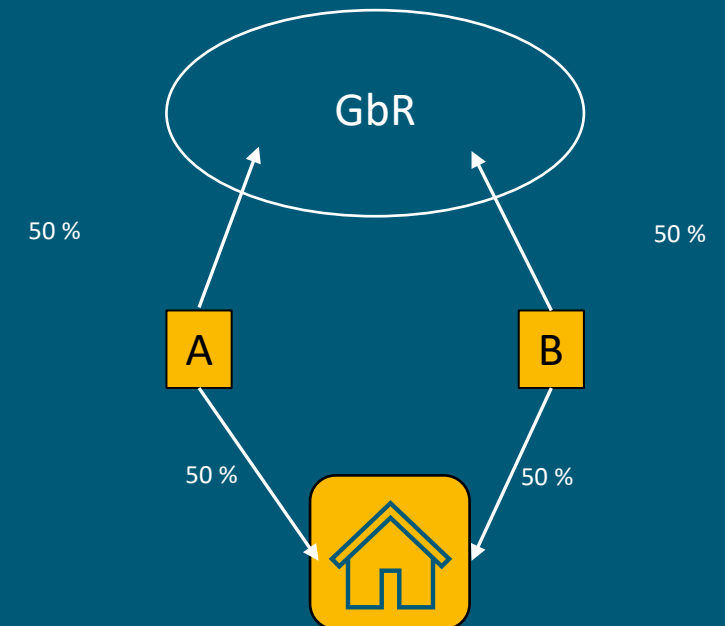
Wichtige Abgrenzung der Immobilien-GbR zur reinen oder parallelen Bruchteilsgemeinschaft!

GbR



Differenzierung:
WER STEHT IM
GRUNDBUCH?

Bruchteilsgemeinschaft



Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen I

ACHTUNG:

Wichtige Abgrenzung der Immobilien-GbR zur reinen oder parallelen Bruchteilsgemeinschaft!

Was ist der Unterschied?

GbR

ua Laufzeit gestaltbar

KEINE oder geringe
Notarkosten bei
Übertragung

Bruchteilsgemeinschaft

Jederzeitige
Auflösung möglich

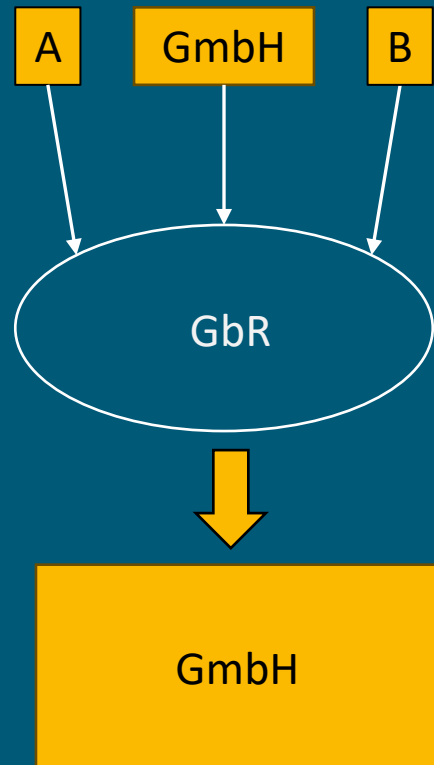
Ggf. hohe
Notarkosten bei
Übertragung

Eventuell **kein** Gleichlauf im Erbfall !!!

Gefahr besteht darin, dass man auf den ersten Blick nicht erkennen kann, ob eine Immo-GbR oder eine Bruchteilsgemeinschaft vorliegt!

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

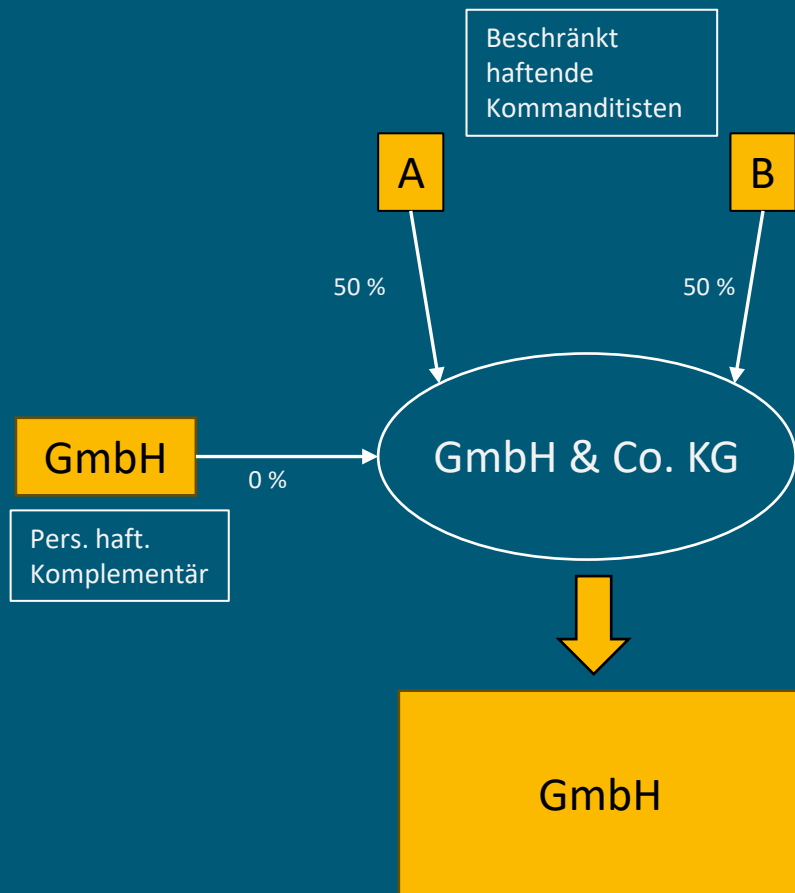
Gesellschaftsrechtliche Grundlagen II



Identitätswahrende Umwandlung
in KG oder GmbH & Co. KG
(privatschriftlich) möglich

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen III

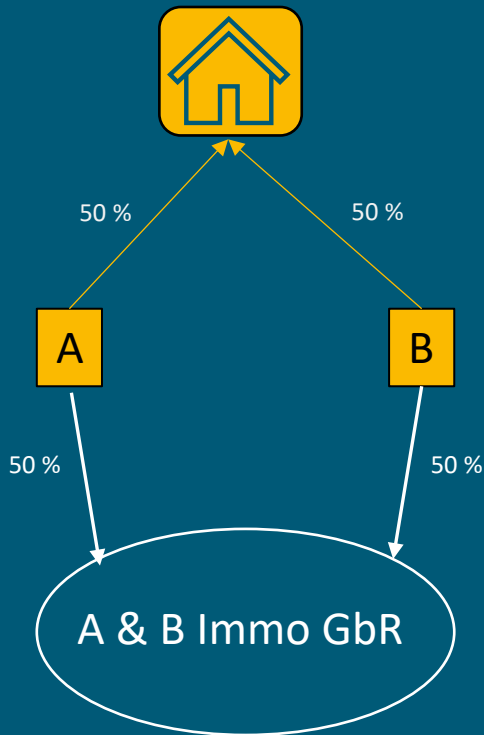


Identitätswahrende Umwandlung
in KG oder GmbH & Co. KG
(privatschriftlich) möglich

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

GbR & Immobilien

Modell 1



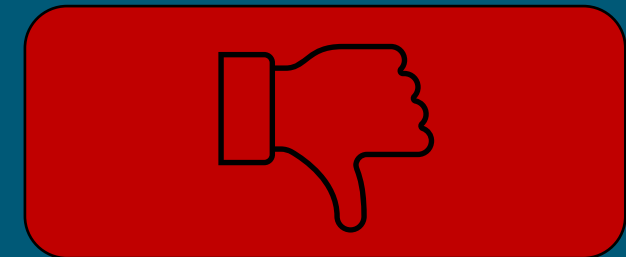
Immobilie ist im Eigentum der Gesellschafter, **nicht** der GbR

Eigentum an Immobilie und an GbR-Anteilen können im Erbfall ungewollt **auseinanderfallen**

Eigentum an Immobilie und an GbR-Anteilen können im Erbfall ungewollt **auseinanderfallen**

Bei jeder **Änderung** der Gesellschafter-Struktur muss auch das **Grundbuch** geändert werden
Übertragung der Immobilie heißt **Notarkosten**

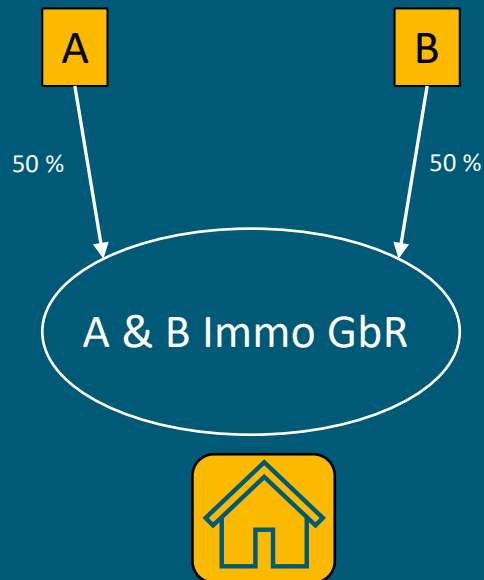
Parallelität von zwei Systemen (Grundstücksgemeinschaft und GbR), was zu **rechtlichen und steuerlichen Problemen** bei Übertragungen unter Lebenden und von Todes wegen führt



Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

GbR & Immobilien

Modell 2



Immobilie ist im Eigentum der GbR selbst

Veräußerungsgegenstand sind immer nur die GbR-Anteile; ungewolltes Auseinanderfallen der Eigentümer von Immobilie und GbR ist ausgeschlossen

Wirtschaftliche Übertragung der Immobilie **OHNE Notar** möglich.

Eine Änderung der Gesellschafterstruktur der GbR hat keinen Einfluss auf die Grundbuch-Eintragung

Seit 01.01.2024 ist die GbR im neuen Gesellschaftsregister registerpflichtig, wenn sie selbst Immobilien oder sonstige registerpflichtige Anteile hält (z.B. GmbH-Anteile, KG-, GbR- oder OHG-Anteile)

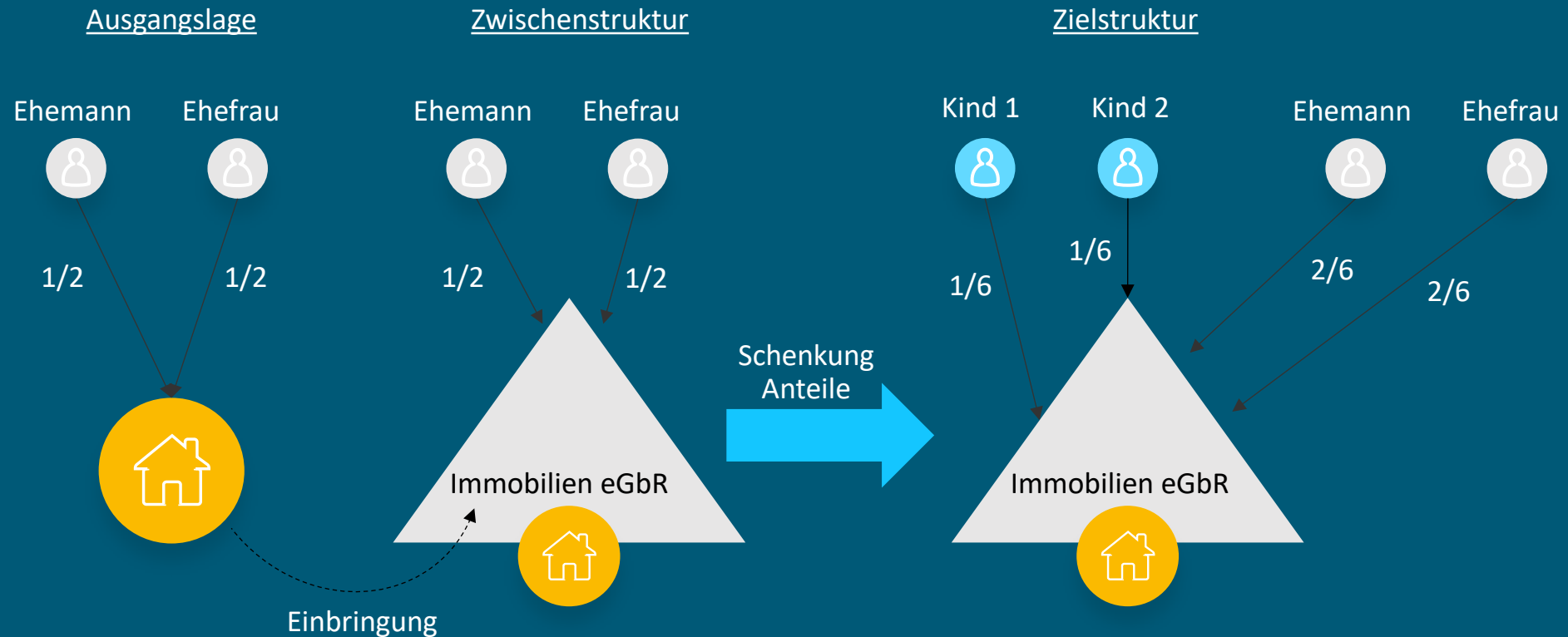
Transparenzregister

Die GbR hat dann als **eGbR** zu firmieren.

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Beispiel: Einbringung vermieteter Immobilien in vermögensverwaltende eGbR und Verschenkung der eGbR-Anteile



- **Nachfolgeberechtigende Familienmitglieder (Kinder, Enkel) können auf Anteilsebene in beliebig skalierbaren Anteilen an den Immobilien beteiligt werden („Teilbarkeit“ der Immobilien)**
- **Spätere Übertragung von GbR-Anteilen privatschriftlich ohne Grundbuchberichtigung möglich**

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Optimierung der Ertragsteuern

- Vermögensverwaltung / Bruchteilsbetrachtung
- Immobilien gehören nach wie vor zum steuerlichen Privatvermögen der Gesellschafter (transparente Betrachtung)
- Einbringung der Immobilien in die eGbR stellt keinen Veräußerungsvorgang dar / keine Aufdeckung stiller Reserven, soweit bisheriger Eigentümer nach der Übertragung am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist
- Verteilung der Mieteinkünfte auf mehrere Köpfe möglich



Ausnutzung Grundfreibeträge und Progressionsvorteile

- Steuerfreie Veräußerung der Immobilien nach zehnjähriger Haltedauer möglich; kein Spekulationsgewinn i. S. d. § 23 EStG

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Optimierung der ErbSt/SchenkSt

- Abstellen der Steuerklasse und persönlicher Freibeträge auf Gesellschafter (nicht auf Gesellschaft)
- Die Freibeträge betragen für:



Ehegatte/
Lebenspartner
Freibetrag
500.000 €



Kinder
Freibetrag
400.000 €

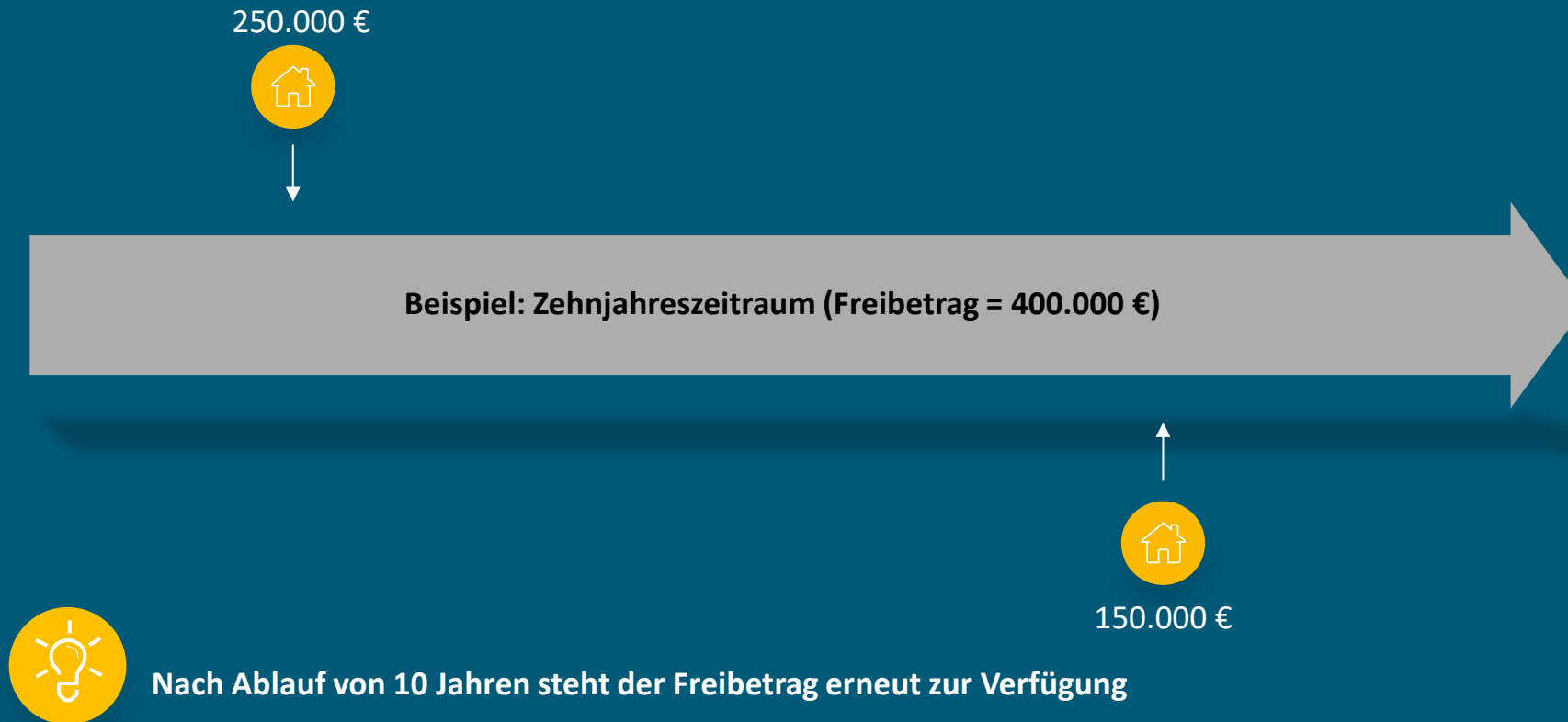


Enkel
Freibetrag
200.000 €

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

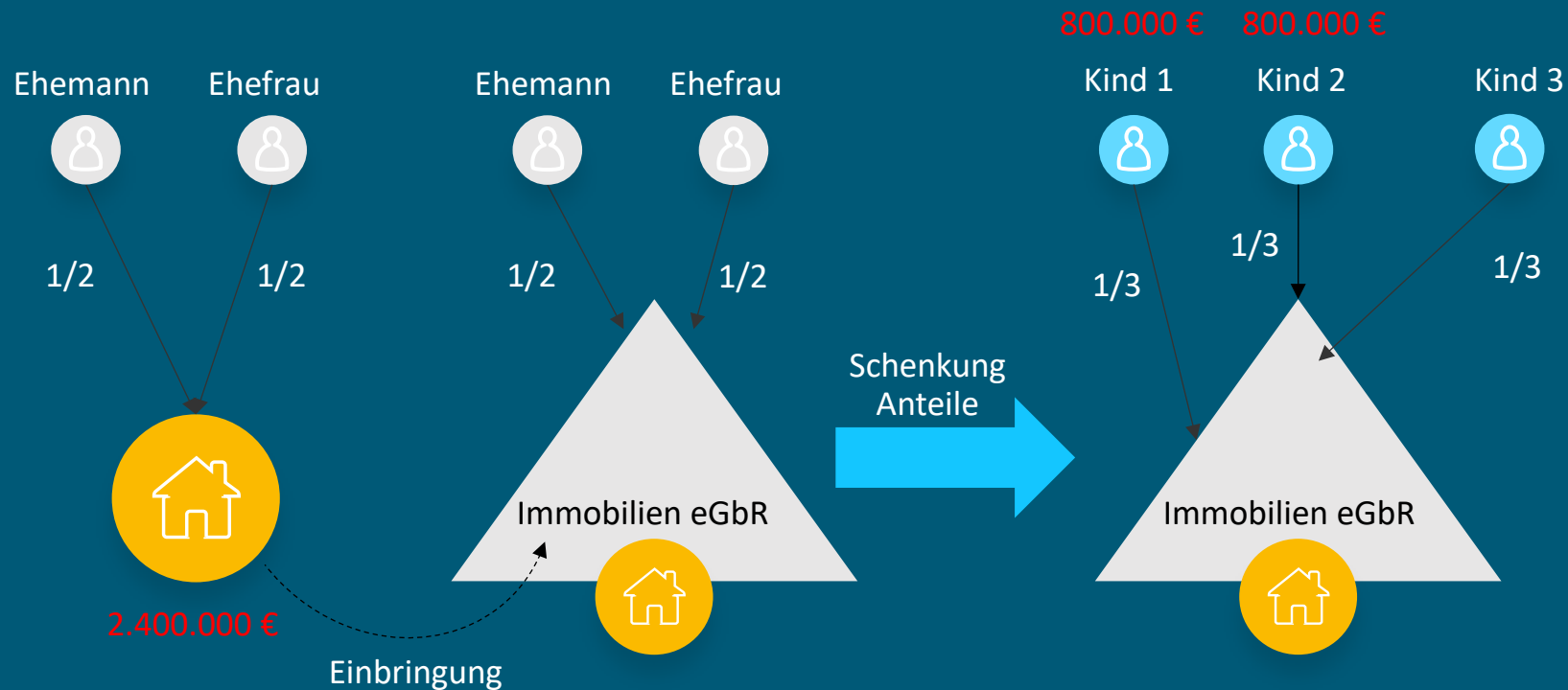
Die Freibeträge können über einen Zeitraum von 10 Jahren genutzt werden



Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Beispiel: Optimierung der ErbSt/SchenkSt durch zielgenaue Ausnutzung der persönlichen Freibeträge

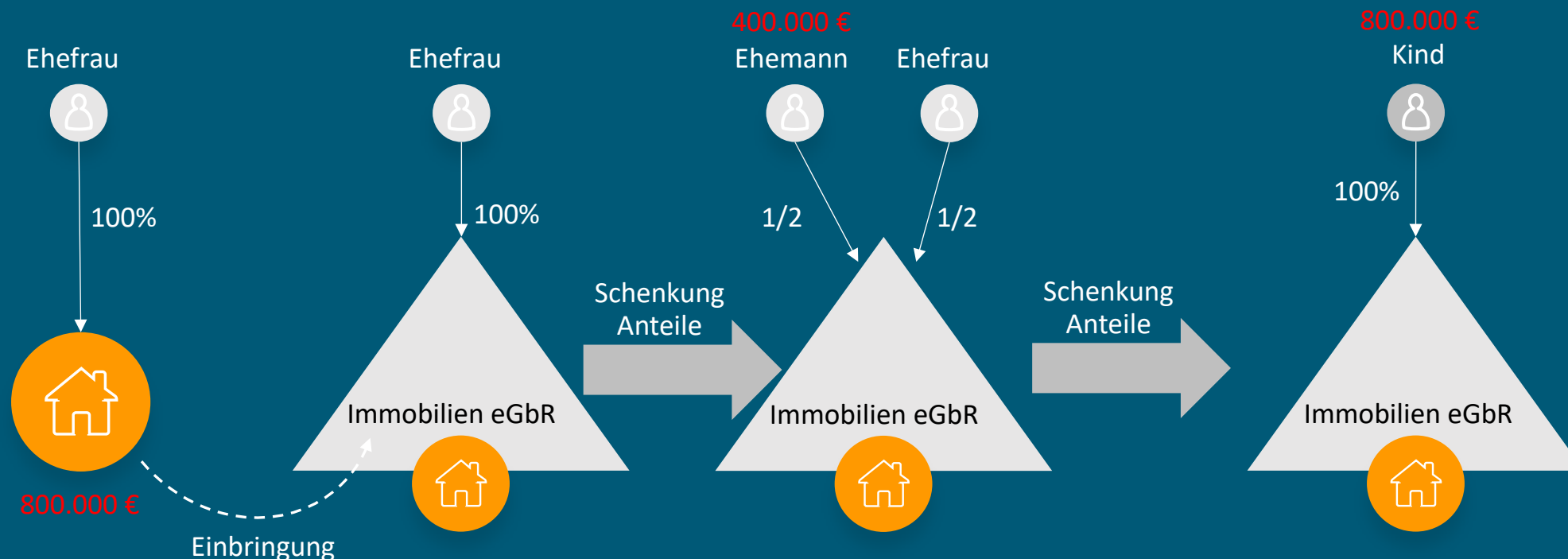


Zusätzliche Steuerbefreiung i. H. v. 10% für zu Wohnzwecken überlassene Immobilien möglich (§ 13d ErbStG);
Aber => anteilige Kürzung von Schulden und Auflagen ebenfalls i. H. v. 10% (§ 10 Abs. 6 ErbStG)

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Abwandlung Beispiel: Optimierung der ErbSt/SchenkSt durch zielgenaue Ausnutzung der persönlichen Freibeträge



Schenkung an Ehegatten auch unter Ausnutzung eines Zugewinnausgleichsanspruchs möglich!

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Einsatz vermögensverwaltende eGbR und Nießbrauchsgestaltung

Vorteile Nießbrauch

- Nießbraucher kann wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie sein
- Nießbraucher kann Subjekt der Einkunftszielung sein
- Bei Vorbehaltsnießbrauch an Immobilie bleibt AfA erhalten; bei Zuwendungsnießbrauch Verlust der AfA
- Nießbraucher kann die Immobilie selbst bewohnen oder vermieten
- Nießbraucher können die Vermietungseinkünfte zustehen
- Kapitalwert des Nießbrauchrechts mindert Schenkungsteuer



„nur“ Grundbuch ändert sich, gegenüber Dritten (z. B. Mietern) muss nichts geändert werden




Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Einsatz vermögensverwaltende eGbR und Nießbrauchsgestaltung

Beispiel

Schenkung ohne Nießbrauchsvorbehalt

Erwerb Kind	500.000
 Persönlicher Freibetrag	400.000
 Steuerpflichtiger Erwerb Kind	100.000
 Schenkungsteuer 11%	11.000

Schenkung mit Nießbrauchsvorbehalt

Erwerb Kind	500.000
 Kapitalwert Nießbrauch Vater*	150.000
*Jahreswert 11.755,50 €; Alter 60; Vervielfältiger 12,760	
 Persönlicher Freibetrag	400.000
 Steuerpflichtiger Erwerb Kind	0



Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Einsatz vermögensverwaltende eGbR und Nießbrauchsgestaltung

Wertermittlung des Nießbrauchsrechts

- Grundsätzlich ErbSt/SchenkSt-Bewertung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften
Jahreswert des Nießbrauchs (durchschn. erzielbare Nettokaltmiete) x **Vervielfältiger** (Öffentliche Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes)

Vollendetes Lebensalter	Männer		Frauen	
	Durchschnittliche Lebenserwartung	Vervielfältiger für Kapitalwert	Durchschnittliche Lebenserwartung	Vervielfältiger für Kapitalwert
60	21,46	12,760	25,18	13,830
70	14,15	9,924	16,84	11,099
80	7,97	6,489	9,49	7,442

Aber:

- Begrenzung Jahreswert des Nießbrauchs auf das 18,6-fache des Jahresertrags; entspricht 5,5%iger Verzinsung
- Kein bereicherungsmindernder Abzug eines aufschiebend bedingten Nießbrauchs
- Kürzung des Nießbrauchs bei frühzeitigem Versterben des Nießbrauchsberechtigten
- Schuldzinsen mindern Jahreswert des Nießbrauchs, sofern vom Nießbraucher zu tragen

Beispiele

- Alter 60 Jahre => Nießbrauch besteht nicht mehr als 7 Jahre
- Alter 70 Jahre => Nießbrauch besteht nicht mehr als 6 Jahre
- Alter 80 Jahre => Nießbrauch besteht nicht mehr als 4 Jahre

Ansatz Nießbrauch nach tatsächlicher Dauer



Gestaltung mittels Verkehrswertgutachten § 198 BewG

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Einsatz vermögensverwaltende eGbR und Nießbrauchsgestaltung

Gestaltungsmöglichkeiten bei Einholung von Verkehrswertgutachten

- Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Werts des Grundbesitzes gemäß § 198 BewG
- Nießbrauch wird als dingliche Belastung bereits auf Ebene des Gutachtens verkehrswertmindernd berücksichtigt
- Keine Begrenzung des Jahreswerts des Nießbrauchs auf das 18,6-fache des Jahresertrags
- Aufschiebend bedingter Nießbrauch kann bereits im Zeitpunkt der Schenkung bereicherungsmindernd berücksichtigt werden
- Keine Berücksichtigung der vom Nießbraucher zu tragenden Schuldzinsen
- Keine Kürzung des Nießbrauchs bei frühzeitigem Versterben des Nießbrauchsberechtigten





Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Einsatz vermögensverwaltende eGbR und Nießbrauchsgestaltung

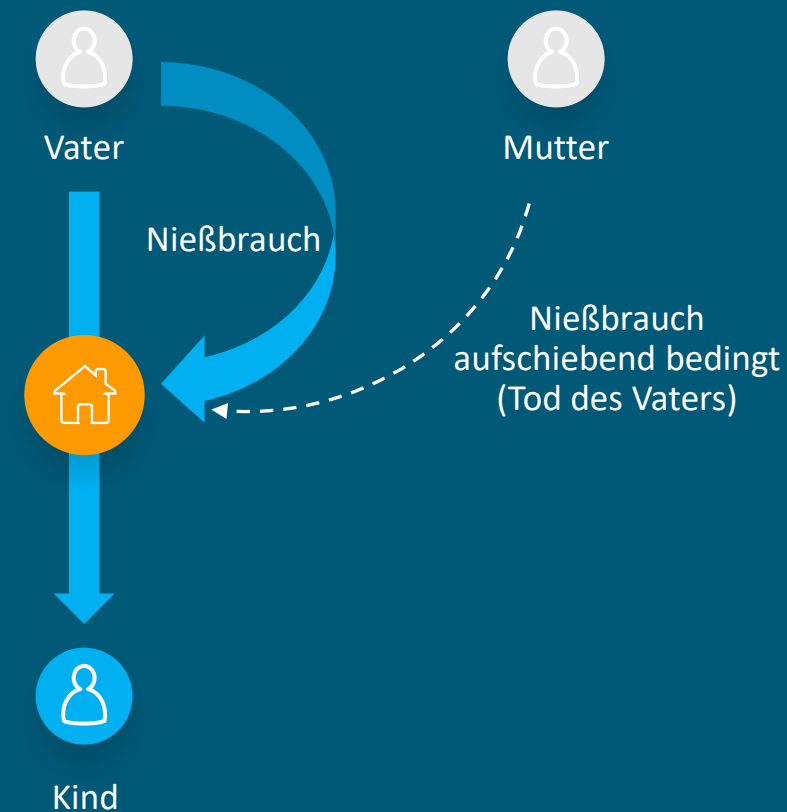
Beispiel

Schenkung ohne Verkehrswertgutachten

Erwerb Kind	700.000
 Kapitalwert Nießbrauch Vater	150.000
 Persönlicher Freibetrag	400.000
 Steuerpflichtiger Erwerb Kind	150.000
 Schenkungsteuer 11%	16.500

Schenkung mit Verkehrswertgutachten unter Einbeziehung Nießbrauch

Erwerb Kind	700.000
 Kapitalwert Nießbrauch Vater	150.000
 Kapitalwert Nießbrauch Mutter	170.000
 Persönlicher Freibetrag	400.000
 Steuerpflichtiger Erwerb Kind	0







Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte


Einsatz vermögensverwaltende eGbR und Nießbrauchsgestaltung

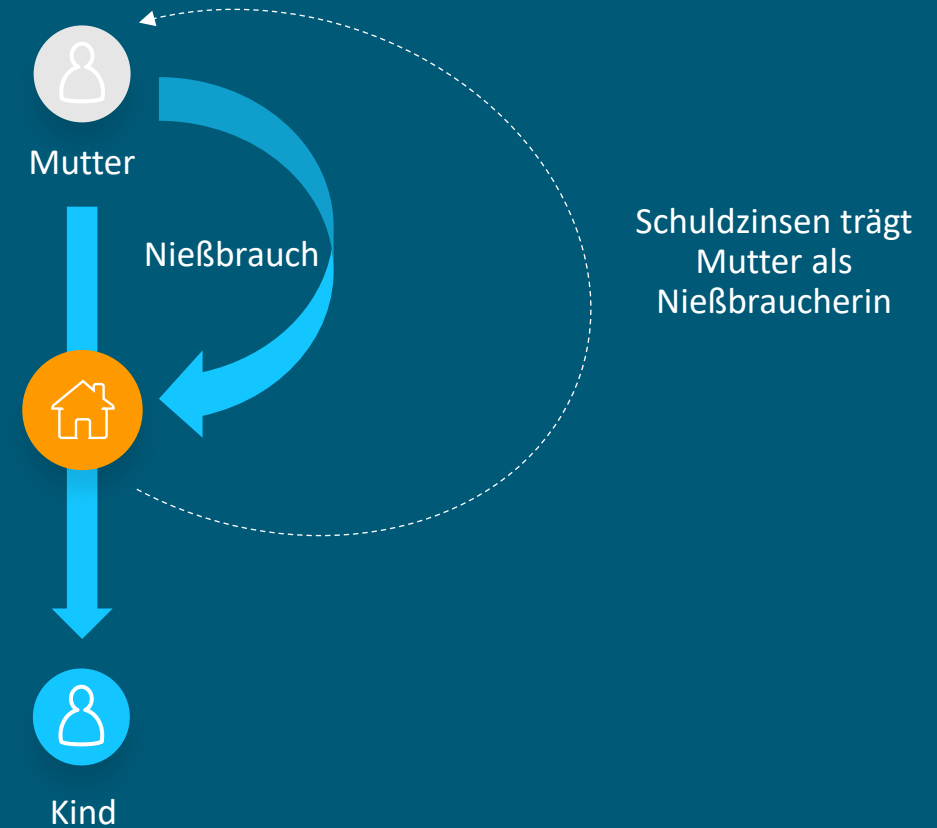
Beispiel

Jahreswert ohne Verkehrswertgutachten

Durchschn. erzielbare Nettokaltmiete p. a.	50.000
 Werbungskosten (ohne AfA)	15.000
 Schuldzinsen	10.000
 Jahreswert	25.000
 Kapitalwert Nießbrauch*	345.750

Schenkung mit Verkehrswertgutachten unter Einbeziehung Nießbrauch

Durchschn. erzielbare Nettokaltmiete p. a.	50.000
 Werbungskosten (ohne AfA)	15.000
ohne Schuldzinsen	
 Jahreswert	35.000
 Kapitalwert Nießbrauch*	484.050



*Vervielfältiger (Frau 60 Jahre) 13.830

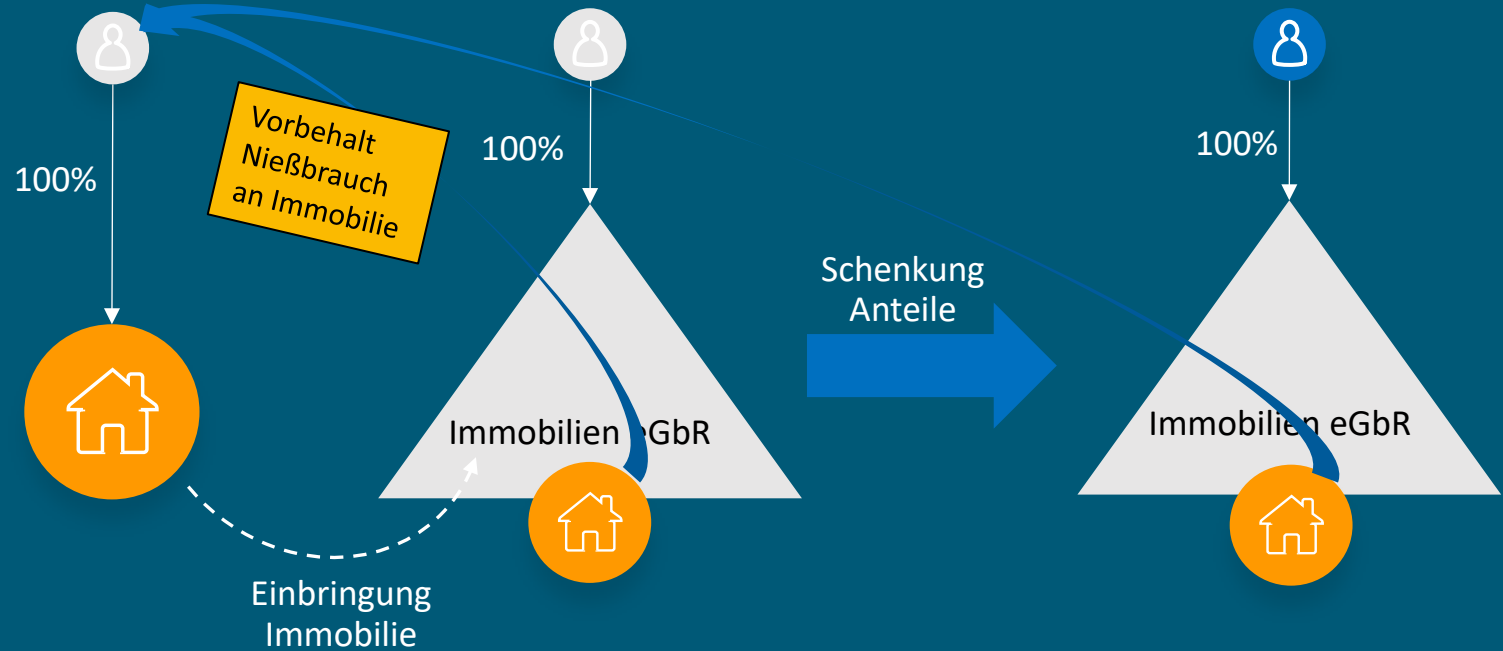
Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Einsatz vermögensverwaltende eGbR und Nießbrauchsgestaltung

Grundsätzlich zwei Möglichkeiten für die Einräumung von Nießbrauchsrechten:

1. Nießbrauch an den eingebrachten Immobilien



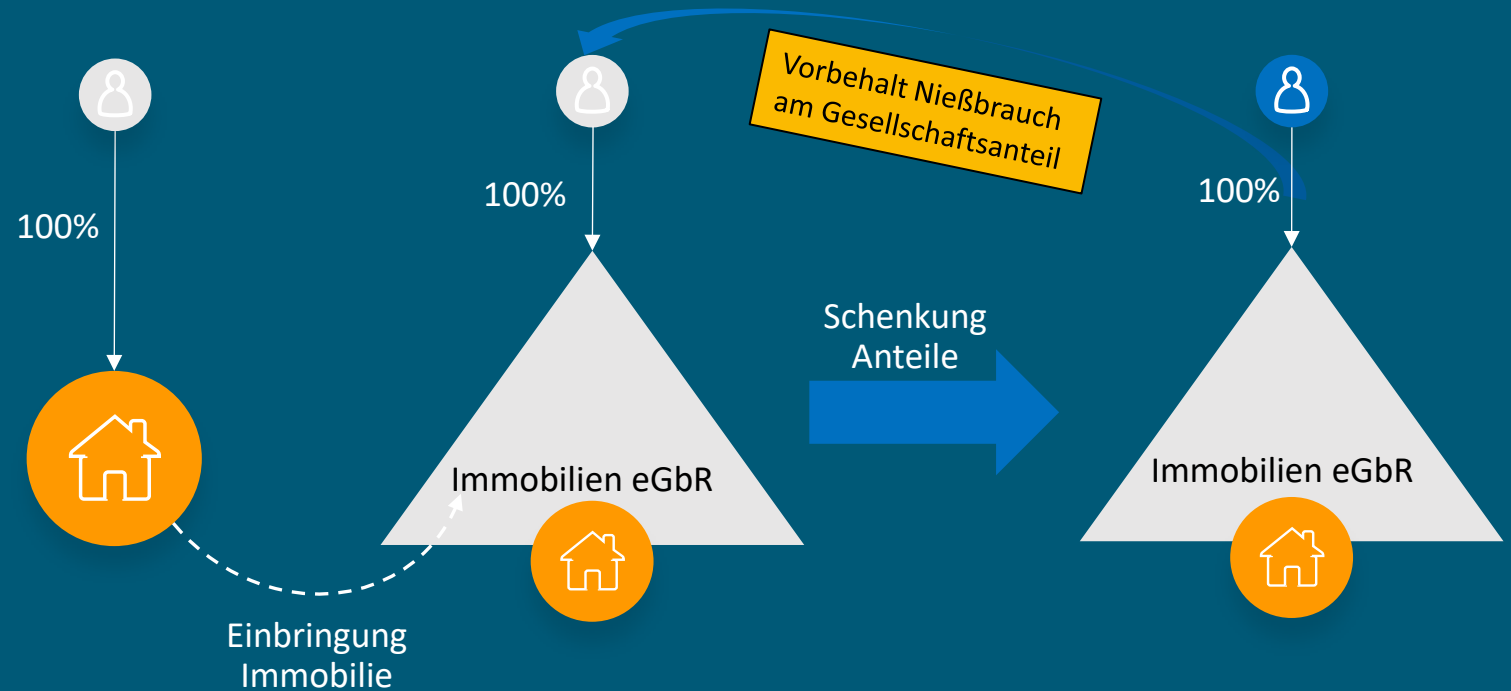
Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Einsatz vermögensverwaltende eGbR und Nießbrauchsgestaltung

Grundsätzlich zwei Möglichkeiten für die Einräumung von Nießbrauchsrechten:

2. Nießbrauch am Gesellschaftsanteil



Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Gegenüberstellung Vorbehaltsnießbrauch an der Immobilie oder am Gesellschaftsanteil


Vorbehaltsnießbrauch an der Immobilie	Vorbehaltsnießbrauch am Gesellschaftsanteil
<ul style="list-style-type: none"> Nießbraucher tritt weiterhin als Vermieter auf (Alles bleibt beim „Alten“) 	<ul style="list-style-type: none"> Einkünftezurechnung bei Nießbraucher nur dann, wenn Rechtsstellung der eines Gesellschafters hinreichend angenähert ist
<ul style="list-style-type: none"> Dingliche Sicherung des Nießbrauchs durch Eintragung ins Grundbuch 	<ul style="list-style-type: none"> Keine dingliche Sicherung des Nießbrauchsrechts möglich
<ul style="list-style-type: none"> Kein Verlust der AfA bei Einbringung verschiedener Immobilien in vermögensverwaltende Personengesellschaft durch mehrere Beteiligte (z. B. Ehegatten) 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der AfA bei Einbringung verschiedener Immobilien in vermögensverwaltende Personengesellschaft durch mehrere Beteiligte (z. B. Ehegatten), da der Nießbrauch sich auch an der Immobilie des jeweils anderen erstreckt (insoweit Zuwendungsnießbrauch)

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Grunderwerbsteuer

Keine Grunderwerbsteuer bei

- bei Übertragung des Grundbesitzes in das Vermögen einer Personengesellschaft und umgekehrt, soweit Beteiligungsidentität mit dem übertragenden Gesellschafter besteht (§§ 5, 6 GrEStG)
-  **Die vermögensmäßige Beteiligung des Gesellschafters am Grundbesitz darf sich innerhalb einer zehnjährigen Nachbehaltensfrist nicht vermindern => Grundstücksveräußerung / -schenkung / -vererbung hingegen grds. unschädlich**
- Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkung unter Lebenden (§ 3 Nr. 2 GrEStG).
 - Achtung => bei Schenkung unter Auflagen (z. B. Niebrauchsrecht) besteht Grunderwerbsteuerpflicht, soweit die Auflage bei der Schenkungsteuer abziehbar ist => aber, grunderwerbsteuerfrei bei Übertragung an Ehegatten / Lebenspartner oder in gerader Linie (kombinierte Anwendung der Steuerbefreiungsvorschriften möglich)
- Grundstückserwerb durch den Ehegatten / Lebenspartner (§ 3 Nr. 4 GrEStG).
- Grundstückserwerb in gerader Linie, bspw. Kinder, Enkelkinder (§ 3 Nr. 6 GrEStG).

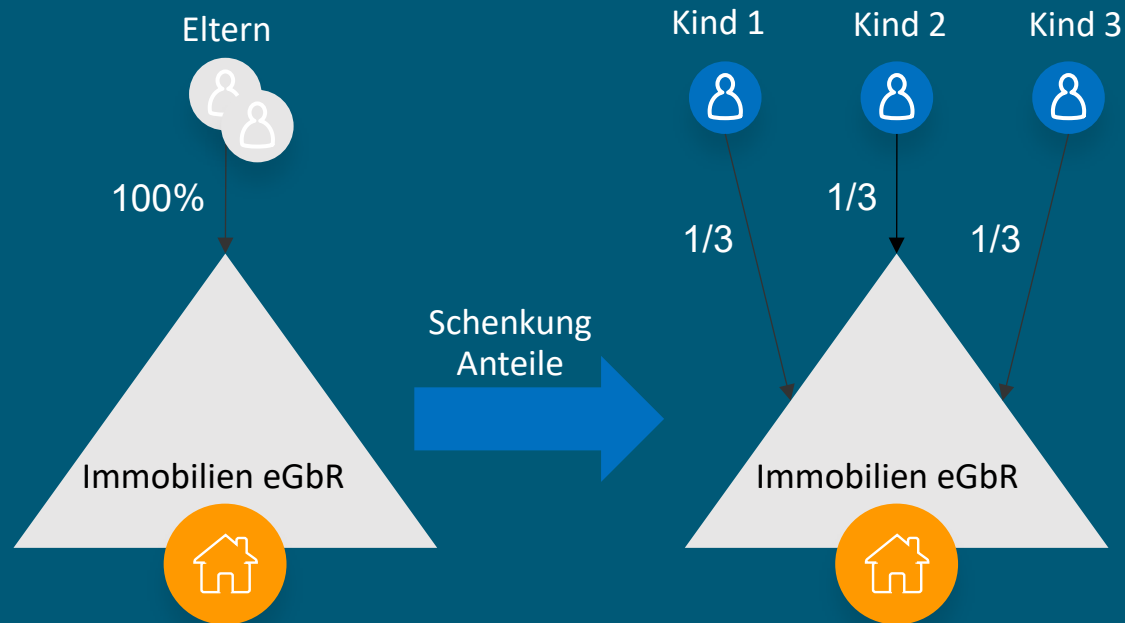


Die Befreiungen greifen auch bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Grunderwerbsteuer



Keine Grunderwerbsteuer
(§ 3 Nr. 2 i. V. m. Nr. 6 GrEStG)

Übertragungen sollten bis 31.12.2026
vorgenommen werden!



Abschaffung des Gesamthandsprinzips bei GbR mit Wirkung zum 01.01.2024 (MoPeG)
Aber: Befreiungsnormen i. S. d. §§ 5, 6 und 7 Abs. 2 GrEStG bis zum 31.12.2026 weiter anwendbar
(Kreditwertmarktförderungsgesetz vom 14.12.2023)

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Gegenüberstellung verschiedener Rechtsformen: eGbR und Kommanditgesellschaft (KG)

eGbR	KG
<ul style="list-style-type: none"> Vermögensverwaltung / Bruchteilsbetrachtung <p>=> grundsätzlich steuerfreie Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist möglich</p> <p>=> Veräußerungen aus der Gesellschaft stellen für die Gesellschafter Zählobjekte i. S. d. Regelungen des gewerblichen Grundstückshandels dar</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vermögensverwaltung / Bruchteilsbetrachtung <p>=> grundsätzlich steuerfreie Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist möglich</p> <p>=> Veräußerungen aus der Gesellschaft stellen für die Gesellschafter Zählobjekte i. S. d. Regelungen des gewerblichen Grundstückshandels dar</p> <ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit der gewerblichen Prägung gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG; Errichtung von zwei Gesellschaften (Generierung neues Abschreibungsvolumen; AfA-Step-Up; ggf. keine GewSt bei erweiterter Kürzung)
<ul style="list-style-type: none"> Ungeeignet bei Beteiligung Minderjähriger wegen unbeschränkter persönlicher Haftung 	<ul style="list-style-type: none"> Geeignet bei Beteiligung Minderjähriger aufgrund Haftungsbeschränkung des Kommanditisten
<ul style="list-style-type: none"> Keine Buchführungspflicht 	<ul style="list-style-type: none"> Buchführungspflicht nach HGB

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) GbR & Immobilien

Steuerliche Aspekte

Fazit

Vorteile Einsatz vermögensverwaltende eGbR

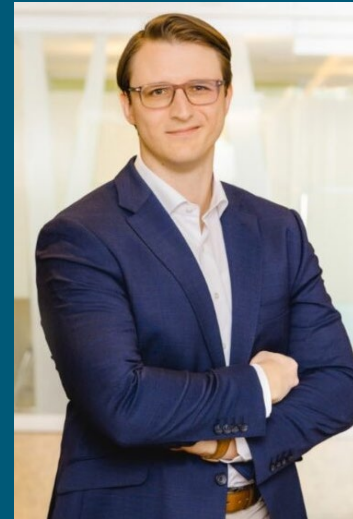
- Einfache Gründung
- Flexibilität
- Steuerliche Transparenz
- Vermeidung von Erbschaft-/Schenkungssteuer
- Nachfolgeregelungen
- Konfliktmanagement

Sie haben Fragen?



Dr. Lukas Karrenbrock
Dipl. iur. oec. | StB

Tel.: 0261 – 4066-185
E-Mail: lukas.karrenbrock@hlb-ddp.de



Christian Heß
Rechtsanwalt

Tel.: 0261 – 4066-271
E-Mail: christian.hess@hlb-ddp.de



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
**THE GLOBAL AUDIT, TAX
AND ADVISORY NETWORK**