

DIE IMMOBILIEN- VERWALTENDE PERSONEN- GESELLSCHAFT– rechtliche und steuerliche Vorteile

Text: Rechtsanwalt Dr. Friedrich Scheuffele und Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Roland Chmiel, München

Die deutsche Personengesellschaft (z.B. GbR, OHG, KG) mit ihren vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten stellt einen idealen Rechtsrahmen für die Verwaltung von Immobilienvermögen dar. Gerade für größere Familienvermögen bietet die vermögensverwaltende Personengesellschaft in gesellschafts-, erbschafts- und steuerrechtlicher Hinsicht entscheidende Vorteile. Dies beruht zum einen auf der Möglichkeit der Bildung von Gesamthandvermögen, was u. a. auch für Zwecke der Vermögensbündelung und Nachfolgesicherung in der Familie nutzbar gemacht werden kann. Zum anderen können im Vermögen der Gesellschafter stehende Immobilien steuerliches Privatvermögen der Gesellschafter bleiben – mit den sich daraus ergebenden steuerlichen Vorteilen.



GbR, OHG, KG



Dr. Friedrich Scheuffele



Dipl.-Kfm. Roland Chmiel

GESAMTHÄNDERISCHE VERMÖGENSBINDUNG
Immobilienvermögen kann über zwei Grundformen gemeinschaftlich von mehreren Personen erworben, verwaltet und ggf. veräußert werden: Entweder erfolgt der Eigentumserwerb „in Gemeinschaft“ durch die Beteiligten als Miteigentümer oder durch eine Gesellschaft, zu der sich die Beteiligten zusammengeschlossen haben.

Beim Miteigentum ist grundsätzlich jeder Miteigentümer berechtigt, über seinen Anteil frei zu verfügen, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen und ein Teilungsversteigerungsverfahren einzuleiten. Es besteht somit weder ein Schutz vor Zerschlagung des Immobilienvermögens, noch gibt es Einschränkungen hinsichtlich der (künftigen) personellen Zusammensetzung der Miteigentümerschaft. Im Übrigen erweisen sich die Regeln für die gemeinschaftliche Verwaltung häufig als schwerfällig.

Organisieren sich die Beteiligten in einer Personengesellschaft (in der Praxis meist in der Rechtsform einer GbR oder einer KG), wird diese Eigentümerin der Immobilie. Dem Einzelnen steht nur ein – grundsätzlich nicht übertragbarer – Gesellschaftsanteil zu. Für eine Personengesellschaft spricht vor allem die Möglichkeit, die rechtlichen Beziehungen gesellschaftsvertraglich den speziellen Bedürfnissen der Beteiligten anzupassen. So kann die Geschäftsführungs- und Vertretungsberechtigung einem Gesellschafter überlassen werden, während die anderen nur bei besonders weitreichenden Maßnahmen – ggf. durch Mehrheitsbeschluss – zustimmen müssen. Verfügungen über den Gesellschaftsanteil können z. B. von der Zustimmung der Mitgesellschafter oder von bestimmten Mehrheiten abhängig gemacht werden. Anders als die Übertragung von Miteigentumsanteilen, welche die notarielle Auflassung und Eintragung im Grundbuch voraussetzt, sind Verfügungen über Gesellschaftsanteile regelmäßig formfrei – und damit kostengünstig – möglich.

Aufgrund ihrer gestalterischen Flexibilität eignet sich die Personengesellschaft auch als Vehikel für eine vorweg genommene Nachfolge in Immobilienvermögen. So können sich die Übergeber in ihr – ohne noch in nennenswertem Umfang an der Gesellschaft beteiligt zu sein – eine privilegierte Stellung vorbehalten, z. B. die Geschäftsführungsbefugnis oder auch disproportionaler Stimm- und Gewinnrechte. Häufig werden Gesellschaftsanteile unter (mehrmaliger) Ausnutzung von erb- und schenkungssteuerlichen Freibeträgen auch sukzessive auf die Nachfolger übertragen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Familienmitglieder bzw. Nachfolger mittels gesellschaftsvertraglicher Beschränkungen, z. B. der Kündigungsmöglichkeit und der Abfindung ausscheidender Gesellschafter sowie hinsichtlich des Kreises zugelassener Gesellschafter, an das Immobilienvermögen zu binden.

BESTEuerung DER GESELLSCHAFTER UND NICHT DER GESELLSCHAFT

Für die Verwaltung privaten Immobilienvermögens über eine Personengesellschaft ist in ertragsteuerlicher Hinsicht von entscheidender Bedeutung, dass Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder aus Veräußerungsgeschäften nicht auf Ebene der Gesellschaft, sondern direkt bei den einzelnen Gesellschaftern mit Ertragsteuern belegt werden (sogenanntes Transparenzprinzip). Sofern die Personengesellschaft weder gewerblich tätig noch gewerblich geprägt ist, gilt das Gesellschaftsvermögen ertragsteuerlich als Privatvermögen der Gesellschafter und nicht als steuerverhaftetes Betriebsvermögen. Dadurch können Grundstücke nach Ablauf der für Privatvermögen geltenden Spekulationsfrist von zehn Jahren ohne Ertragsteuerbelastung verkauft werden – in Zeiten hoher Wertsteigerungen im Immobilienbereich ein oft wichtiger Aspekt. Ebenso ist – unter Beachtung schenkungssteuerlicher Belastungen – jederzeit die ertragsteuerfreie unentgeltliche Übertragung von Immobilienvermögen zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern möglich, was bei Familiengesellschaften ein oft wichtiges Gestaltungsinstrument darstellt.

Die vorgenannten Vorteile sind z. B. der Kapitalgesellschaft verwehrt: Ihr gesamtes Vermögen stellt kraft Rechtsform steuerliches Betriebsvermögen dar, wodurch Veräußerungsgewinne stets ertragsteuerpflichtig sind. Auch ergibt sich, anders als bei der Personengesellschaft, bei der Ausschüttung ausländischer Immobilienerträge eine Belastung der Gesellschafter mit persönlicher Einkommensteuer nach dem Teileinkünfteverfahren bzw. mit Abgeltungssteuer.

FAZIT

Für größeren Immobilienbesitz, der im Familienvermögen erhalten werden soll, ist die vermögensverwaltende Personengesellschaft eine äußerst interessante und flexible Organisationsform. Rechtlich und steuerlich eröffnen sich Gestaltungsspielräume, die es zu nutzen gilt. Dabei sollten Erbfolgeüberlegungen ebenso berücksichtigt werden wie mögliche Belastungen mit Schenkungs- und Erbschaftsteuer bzw. deren Finanzierung.

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 290719-29
Fax: +49 (0)89 290719-17
E-Mail: f.scheuffele@rae-weiss.de; r.chmiel@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.