



Mehr als drei Millionen Euro? Soll eine teure Immobilie weitergegeben werden, sollte man eine Familiengesellschaft erwägen.

Foto Picture Alliance

Liebe Leser, verehrte Immobilieneigentümer, in meinem letzten Beitrag habe ich Ihnen das Modell der sogenannten Ehegattenschaukel erläutert. In meinem heutigen Beitrag möchte ich Ihnen eine Gestaltung vorstellen, die vorweggenommene Erfolge Ihres Immobilienvermögens zu strukturieren; sie bietet Ihnen darüber hinaus auch die Möglichkeit, Ihre steuerlichen Einkünfte und damit Ihre Steuerzahllast zu mindern.

Oftmals befinden sich vermietete Immobilien seit Generationen im Familieneigentum. Die Vermietungsobjekte werden in aller Regel von einer Generation an die jeweils nächste weitergereicht. Die Übertragung erfolgt dabei wahlweise zu Lebzeiten als Schenkung oder im Todesfall im Rahmen einer Erbschaft.

In der Praxis erfolgt die Durchführung einer vorweggenommenen Erbfolge oftmals zu spät. Die Gründe hierfür sind nachvollziehbar und oft sehr ähnlich. Insbesondere bestehen Bedenken, die Vermögenswerte verfrüht aus der Hand zu geben und damit die Kontrolle darüber zu verlieren. Darüber hinaus besteht oft der Wunsch, dass die aus dem Vermögen resultierenden Einkünfte noch gänzlich oder zumindest weitestgehend bei den potentiellen Erblässern verbleiben sollen.

An dieser Stelle kann das Modell einer sogenannten Familiengesellschaft, oftmals auch als Familienpool bezeichnet, eine Lösung sein. Vereinfacht gesagt wird hierbei das bislang in Ihrem Privateigentum befindliche Immobilienvermietungsvermögen in eine eigens hierfür gegründete Gesellschaft überführt.

Grundsätzlich wäre für die Rechtsform der Familiengesellschaft neben einer Personengesellschaft auch eine sogenannte Immobilien-GmbH, also eine Kapitalgesellschaft, denkbar. Dies wäre jedoch aus grunderwerbsteuerlicher Sicht nachteilig. Des Weiteren bestünde bei einer Kapitalgesellschaft auch weniger Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Gesellschaftssatzung. Meine folgenden Ausführungen beziehen sich daher auf Familiengesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaften.

Durch die Zusammenführung der Immobilien in einer solchen vermögensverwaltenden Personengesellschaft kommt es zur Bündelung der Vermögenswerte, was erhebliche Vorteile für das Erb-, Gesellschafts- und Familienrecht bietet.

Das Steuerrecht ist in aller Regel zwar nur ein Randaspekt bei der Schaffung eines solchen Familienpools – es prägt dieses Konstrukt dennoch nachhaltig.

Die wesentlichen Vorteile einer Zusammenführung des Immobilieneigentums in einer Familiengesellschaft sind die Bündelung des Familienvermögens beziehungsweise der Schutz vor Zersplitterung, die frühzeitige Einbindung der nächsten Generation in den verantwortungsvollen Umgang mit dem Vermögen mit dem oftmals gewünschten temporären Erhalt der Verfügungs- und Nutzungsmacht für die Übergeber, die einfache rätierliche Übertragungsmöglichkeit des Vermögens durch Änderungen der Beteiligungsquote an der Gesellschaft und die damit verbundene optimale Nutzung der schenkungssteuerlichen Freibeträge.

Aber der Reihe nach. Gerade bei mehreren potentiellen Erben besteht bei Immobilien das praktische Problem, dass diese als solche nicht teilbar sind. Die Übertragung von Miteigentumsanteilen an einzelne Kinder ist zwar möglich, führt jedoch in der Praxis häufig zu Problemen, wenn die Kinder entsprechend unterschiedliche Zukunftspläne haben.

In solchen Familien kann eine Familiengesellschaft dem Schutz vor Zersplitterung dienen. Die Immobilien werden

Immobilien steuergünstig weitergeben

Eine Familiengesellschaft kann Charme haben, um Immobilienvermögen planvoll, flexibel und ohne Zerstückelung weiterzugeben.

Von Florian Rücker

entsprechend nicht „zerstückelt“ und als solche zu Bruchteilen übertragen, sondern im Ganzen auf die Familiengesellschaft überführt. Die Anteile an der Familiengesellschaft werden zu Beginn vollständig von der übergebenden Generation gehalten und im weiteren Zeitablauf nach und nach auf die Kinder übertragen. Im Ergebnis erhalten die Kinder somit keine Miteigentumsanteile an Immobilien, sondern Gesellschaftsanteile an der Familiengesellschaft, in der das Vermögen zuvor gebündelt wurde.

Da es sich bei einer Familiengesellschaft in der Regel um eine Personengesellschaft handelt, besteht bei der Ausgestaltung der Gesellschaftssatzung eine sehr weitgehende Möglichkeit der Berücksichtigung individuell gewünschter Regelungen. So können die Stimmrechte zum Beispiel derart verteilt werden, dass die übergebende Generation so lange das Sagen in der Gesellschaft hat, wie dies individuell als sinnvoll erachtet wird.

Gerade in Fällen, in denen Kinder bereits sehr frühzeitig am Familienvermögen beteiligt werden sollen, stellt eine entsprechende Stimmrechtsverteilung eine ausgezeichnete Möglichkeit dar, der Verschwendung und Verschleuderung durch allzu lebensfreudige Familienmitglieder zuvorzukommen. So kann eine solche Gesellschaftssatzung eine Familie durchaus auch vor sich selbst schützen.

Auch hinsichtlich der Ergebniszurechnung ermöglicht eine Familiengesellschaft, die Einkünfte abweichend von der Beteiligung am Vermögen zu verteilen.

Die gesellschaftsrechtlichen Vorteile liegen darüber hinaus in der Möglichkeit, alle denkbaren Szenarien (Insolvenz eines Familienmitglieds, Abfindungsklauseln, Übergabe der Anteile in gerader Linie, Mitspracherechte, Gewinnbezugsrechte) frühzeitig und verbindlich im Gesellschaftsvertrag zu regeln.

Insbesondere bieten Personenhandels-gesellschaften auch die Möglichkeit, Familienvermögen vor dem Zugriff von Gläubigern oder unerwünschten Dritten – und sei es nur ein Schwiegerkind – zu bewahren, um das Familienvermögen planmäßig und nur innerhalb der geraden Linie weiterzureichen.

Da der vorliegende Beitrag als Gastbeitrag zum Thema „Steuern“ verfasst wurde, sind Sie sicherlich nicht überrascht, dass die Errichtung einer Familiengesellschaft auch für steuerliche Zwecke erhebliche Vorteile nach sich ziehen kann.

Vielleicht haben Sie es auch schon mal erlebt, dass Sie Ihren Steuerberater hinsichtlich der Schenkungsabsicht einer Immobilie zugunsten Ihrer Kinder angesprochen haben und hierbei nur auf eher verhaltene Begeisterung gestoßen sind. Die eher zurückhaltende Freude der Kollegen begründet sich in diesen Fällen darin, dass grundsätzlich zwar nichts gegen eine Schenkung von Immobilien spricht, hierbei jedoch sehr oft erhebliche ertragsteuerliche Abschreibungspotentiale ungenutzt bleiben.

Der Gedanke hierbei ist, dass für die seit vielen Jahren und Jahrzehnten im Familieneigentum befindlichen Immobilien Lösungen gefunden werden sollten, die eine abermalege steuerliche Abschreibung und damit im Ergebnis wesentlich verminderte Steuerzahllasten ermöglichen. Der Steuerberater bezeichnet das als „Afa step-up“.

Folgendes Beispiel verdeutlicht den Effekt hieraus: Im Eigentum einer Mutter von drei Kindern befinden sich drei Mehrfamilienhäuser, die sie bereits von ihren Eltern im Rahmen einer Erbschaft erhalten hatte. Der aktuelle Verkehrswert der Objekte beträgt drei Millionen Euro, wovon 0,5 Millionen Euro auf den reinen Grund und Boden entfallen. Steuerlich sind die Objekte seit vielen Jahren schon vollständig abgeschrieben.

Sollten die Objekte als solche unentgeltlich an die Kinder übertragen werden, ändert sich an der Abschreibung nichts, das heißt die Kinder können leider keine steuerlichen Abschreibungen auf die Objekte vornehmen, da diese bereits durch die Eltern- und Großelterngeneration verbraucht wurden.

An dieser Stelle kann auch eine Familiengesellschaft eine sinnvolle Gestaltung sein. Würde die Mutter nämlich die Objekte entgeltlich auf eine Familiengesellschaft, zum Beispiel eine GmbH & Co. KG, übertragen, so könnte hierbei neues Abschreibungspotential in Höhe von 2,5 Millionen Euro gehoben werden.

Das Schöne daran ist, dass auf Seite der Familiengesellschaft und damit ertragsteuerlich betrachtet bei deren Ge-

sellschaftern zwar neues Abschreibungspotential generiert wird, auf Seite der übertragenden Mutter jedoch keine steuerpflichtigen Einkünfte entstehen, da diese schon seit mehr als zehn Jahren Eigentümerin der Objekte ist und hierdurch eine steuerfreie Übertragung der Immobilien auf die Familiengesellschaft möglich ist.

Im konkreten Beispiel würde sich somit eine neue Abschreibung von jährlich 50.000 Euro ergeben, was bei einem angenommenen Durchschnittssteuersatz von 40 Prozent zu einer jährlichen Steuerersparnis von 20.000 Euro führt. Der steuerliche Einspareffekt hieraus wird somit schon nach wenigen Jahren sechsstellig sein.

Sollten Sie beziehungsweise die Familiengesellschaft idealerweise noch eine verminderte tatsächliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie gutachterlich nachweisen können, so würde sich die Abschreibung der Immobilie nicht im gesetzlich pauschal vorgesehenen Zeitraum von 50 Jahren, sondern in einem entsprechend verkürzten Zeitraum auswirken, was wiederum den Steuerspareffekt zeitlich vorzieht.

Aus ertragsteuerlicher Sicht ermöglicht eine Familiengesellschaft des Weiteren auch ein „Familiensplitting“, indem durch die Einbeziehung von noch jungen Familienmitgliedern beziehungsweise der Zurechnung von Einkünften einkommensteuerliche Freibeträge genutzt werden können, die ohne eine solche Struktur gegebenenfalls ungenutzt blieben.

Aus schenkungs- und erbschaftsteuerlicher Sicht bietet eine solche Struktur die Möglichkeit des planbaren Ausnutzens der Zehn-Jahres-Freibeträge. Hierbei werden im Ergebnis alle zehn Jahre Anteile an der Gesellschaft auf die nächste und/oder übernächste Generation übertragen. Ein weiterer Vorteil hierbei ist, dass die Übertragung von Anteilen an einer Personengesellschaft nicht der notariellen Beurkundung bedarf, was zu erheblichen Einsparungen führen kann.

Loht sich nun eine solche Gestaltung auch für Sie? Wie erwartet gilt auch hier der oberste Leitsatz der Steuerberater: Es kommt drauf an! Die Errichtung einer Familiengesellschaft kann eine tolle Möglichkeit sein, komplexere Vermögenswerte gut strukturiert an die nächsten Generationen zu übergeben. Die nachfolgenden Generationen können hierdurch frühzeitig am Vermögen beteiligt werden, wobei die Stimm- und Gewinnbezugsrechte noch mehrheitlich bei den Übergebern verbleiben können. Auch ertragsteuerlich bieten sich erhebliche Einsparpotentiale, Stichwort „Afa step-up“. Aus schenkungs- und erbschaftsteuerlicher Sicht handelt es sich bei einer solchen Struktur meines Erachtens nicht um ein Steuersparmodell, sondern eher um ein Steuerplanmodell.

Teil der Wahrheit ist auch, dass die Komplexität einer solchen Gestaltung und die damit verbundene interdisziplinäre Arbeit von Juristen und Steuerberatern zunächst entsprechende Strukturierungskosten auslöst. Aus der Praxiserfahrung heraus würde ich eine solche Strukturierung von einem Vermögenswert von rund drei Millionen Euro an in Betracht ziehen.

Wie so oft gibt es auch hier keine Vorteile ohne Nachteile. In jedem Fall sollte sich ein Gespräch mit Ihrem Steuerberater hierzu lohnen.

Florian Rücker ist Steuerberater und Partner bei GKRW in Frankfurt am Main.

BRIEFE AN DIE HERAUSGEBER

Die Käufer ignoriert

Ich erlaube mir, auf einen besonderen Artikel („Verantwortung“, F.A.Z. vom 30. September) von Ihnen zum ersten Mal als Kunde und eifriger Leser der F.A.Z. und F.A.S. zu schreiben. Aus meiner Lesersicht kann ich Herrn Appel hierzu nur gratulieren. Hervorragend seine Sicht der Dinge, wie er nicht nur bei diesem Artikel in und um das Auto oft „die Finger in die Wunden“ der gesetzgebenden Institutionen legt, die meinen, einfach die Entscheidungen der Käufer zu ignorieren und die Verbrennung in relativ kurzer Zeit

durch Elektromobilität ersetzen zu müssen. Herr Appel schildert nicht nur in seinem jetzigen Beitrag, sondern auch seit Langem das ganze Dilemma.

Selbstverständlich ist mein Vorschlag nicht realisierbar, aber man müsste den Artikel auf das Format Ihrer Zeitung vergrößern und allen Abgeordneten zum intensiven Studium vorlegen, besonders den gewählten Herrschaften, die etwas links der Bundestagsmitte sitzen.

PETER HÖVELS, WIESBADEN

Eine Implosion

Zum wiederholten Male danke ich Herrn Appel nachdrücklich für seinen Kommentar „Verantwortung“ (F.A.Z. vom 30. September), der die Lage auf dem Automobilsektor in Deutschland und der EU treffend beschreibt. Nachdem die Ampelkoalition drei Jahre lang mit voller Kraft daran gearbeitet hat, den Wirtschaftsstandort Deutschland zu zerstören, beschreitet auch die schwarz-rote Koalition diesen Weg unverdrossen weiter. Wo soll das hinführen?

Bei Politikern vom Schlage Reichinnek wundert es mich nicht, dass diese mit ihrem beruflichen Werdegang wenig Kenntnis von wirtschaftlichen Zusammenhängen besitzt. Insbesondere Grüne und Linke fabulieren am liebsten über Traumschlösser. Warum jedoch die CDU/CSU dem grassierenden Wahnsinn auf den Feldern Wirtschaft, Energie und E-Mobilität nicht entschieden Widerstand leistet, ist mir unbegreiflich.

Die seit Monaten zunehmenden Nachrichten über den Abbau von Arbeitsplätzen bei Bosch, Lufthansa, Porsche, ZF et cetera sind ein nicht zu übersehendes Warnsignal. Hinzu kommt die Unterwerfung der CDU/CSU durch die SPD. Eine ehemalige Volkspartei bestimmt den Kurs dieses Landes in dieser selbstzerstörerischen

Form maßgeblich. Ich empfehle allen Bundestagsabgeordneten und den Mitgliedern der Bundesregierung die Lektüre des Interviews mit Stefan Groesch, Geschäftsführer und Arbeitsdirektor des Bosch-Konzerns, in der gleichen Ausgabe.

Mir fehlt jedoch der Glaube, dass die Damen und Herren Politiker in Berlin den Inhalt richtig einordnen können und erst recht geeignete Maßnahmen mittel- und langfristig realisieren (können), um die Implosion des Wirtschaftsstandorts Deutschland zu verhindern.

NORBERT BARG, MÜLHEIM AN DER RUHR

Lang genug Zeit

Zu dem Artikel „Verantwortung“ (F.A.Z. vom 30. September): Holger Appel vermerkt, dass sieben Jahre Zeit für den Umbau der deutschen Automobilindustrie waren, um auf den E-Zug umzuschwenken.

Wo ist der ID. Lupo, Up oder Polo? VW und Co haben auf den Verbrenner und überteuerte Luxusstromer gesetzt.

HANS-JOACHIM HEUEL, BIELEFELD

Altersgrenze bestehen lassen

Zu dem Artikel „Anwaltsnotare dürfen nach dem 70. Geburtstag arbeiten“ in der F.A.Z. vom 24. September: Die Nachricht von der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Altersgrenze für Anwaltsnotare habe ich als Nur-Notar im Ruhestand mit besonderem Interesse aufgenommen. Das Urteil bricht mit der bisher unangefochtenen Rechtsmeinung, dass Anwaltsnotare und Nur-Notare grundsätzlich denselben Rechtsvorschriften unterliegen und sich in ihren notariellen Berufsaufgaben sowie hinsichtlich Beginn und Beendigung ihres Amtes nicht voneinander unterscheiden. Jetzt gilt also für Anwaltsnotare keine Altersgrenze mehr, wohl aber für Nur-Notare.

Mit dieser Entscheidung mag man einverstanden sein oder auch nicht, denn eine Altersgrenze bei 70 Jahren kann man wohl kaum als niedrig ansehen. Aber: Roma locuta, causa finita. Jetzt ist die Stunde des Gesetzgebers gekommen, und dieser wird nicht um die Frage herumkommen, ob die ungleiche Behandlung der beiden Notar-Typen mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Die vorliegende Entscheidung ist rechtlich auch nur deshalb tragbar, weil sie den Gesetzgeber zur umgehenden Regelung aufruft und damit selbst kein endgültiges Ergebnis schafft.

Als im Jahre 1991 die Altersgrenze für alle Notare eingeführt wurde, war der wichtigste Beweggrund dieser einschneidenden Maßnahme, dass angesichts der nicht freien Zugänglichkeit dieses Berufes dafür Sorge zu tragen sei, Notarstellen für junge Bewerber in größerem Umfang als bisher zur Verfügung zu stellen. Dagegen bedeu-

tete sie nicht eine generelle Annahme vermindelter Fähigkeit von über 70 Jahre alten Menschen, diesen Beruf ordnungsmäßig auszuüben. Ich habe selbst erlebt, wie zwei meiner Seniorpartner nach Vollendung ihres 70. Lebensjahres ohne Einbußen der Qualität ihrer Arbeit ihr Notaramt vorbildlich ausübten. Natürlich kann es auch andere Fälle geben, und deshalb kann im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit bei Altersgrenzen nicht auf individuelle Verhältnisse abgestellt werden.

Ebenso, wie es bei der Ernennung von Notaren darauf ankommt, ob es ein Bedürfnis für die Einrichtung einer neuen Notarstelle gibt, muss auch bei der Frage der Beendigung des Amtes durch Erreichen der Altersgrenze das entscheidende Kriterium die hinreichende Versorgung der Bevölkerung mit notariellen Dienstleistungen sein. Offenbar ist im Falle des Anwaltsnotars aus Nordrhein-Westfalen die Situation so, dass ein Zustand der Unterversorgung angenommen wird.

Mein Vorschlag für eine angemessene Regelung zur Bekämpfung eines solchen Missstandes ist, die jetzt bestehende Altersgrenze bestehen zu lassen, aber in einer zusätzlichen gesetzlichen Bestimmung die Justizverwaltung zu ermächtigen, im Einzelfall die Amtszeit eines Notars (nicht nur eines Anwaltsnotars) zu verlängern, wenn es erforderlich ist, die hinreichende Versorgung der rechtssuchenden Bevölkerung mit notariellen Dienstleistungen sicherzustellen.

DR. ARNOLD SIEVEKING, NOTAR A.D., HAMBURG

Ricarda Langs Bachelor-Abschluss

Zu „Ricarda Lang hat endlich einen Abschluss“ (F.A.Z. vom 24. September): Sosehr man sich mit Frau Lang auch über dieses Ergebnis freuen kann, so wirft doch der Sachverhalt einige Fragen auf, die zumindest auf einen Mentalitätswechsel bezüglich einer objektiv erbrachten Leistung hindeuten.

Der Bachelor-Abschluss – der übrigens in der Rechtswissenschaft kontrovers diskutiert wird – ist nicht mehr als eine universitäre Zwischenprüfung, die traditionell spätestens nach dem vierten Semester abzulegen ist, um die Zulassung zum Hauptstudium zu erlangen. Dass er heute schon als eigenständiger Abschluss aufgewertet ist, bleibt allein der Tatsache geschuldet, dass man diejenigen Studierenden, die das Hauptstudium nicht be-wältigen können, nicht ohne jegliche Qualifikation entlassen möchte. Fachlich gesehen ist es eine Teilleistung auf dem Weg zu einem vollständigen Universitätsstudium, den die meisten Studierenden im Alter von zwanzig bis

zweiundzwanzig Jahren erbringen. Wenn nun Ricarda Lang im Alter von einunddreißig Jahren diese Zwischenprüfung ablegt und offensichtlich stolz der Öffentlichkeit präsentiert, so stellt sich dem Betrachtenden die Frage, worin hier die Leistung besteht. Die Verweildauer an der Universität ist in der Regel durch die Studienordnung ebenso begrenzt wie die Vorgaben für Bachelor- und Master-Abschlüsse. Beides erscheint in diesem Fall weit überschritten, es kann von einer Leistung im ursprünglichen Sinn keine Rede mehr sein.

Wenn diese fragwürdige Darstellung der Mehrheit der Studierenden und der Öffentlichkeit als Leistung präsentiert wird, so sei die Frage gestattet, wie das den Studierenden der Jurisprudenz zu vermitteln ist, die im Alter von fünfundzwanzig Jahren das Erste Staatsexamen erfolgreich ablegen.

DR. ULRICH WILHELMI, STUDIENDIREKTOR A.D., IDSTEIN