



Die Übergabe von Immobilienvermögen innerhalb der Familie

Fokus Familiengesellschaft und Ausblick auf Wohnungsunternehmen

Montag, 27. Juli 2026

Nicolai Utz – Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht; Christoph Zelaskowski – Steuerberater, Wirtschaftsprüfer

Acconsis

Ihre Ansprechpartner



Nicolai Utz

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht
Geschäftsführer der ACCONSIS GmbH
Rechtsanwalts-gesellschaft
Telefon: +49 (89) 54 714 3
E-Mail: n.utz@acconsis.de



Christoph Zelaskowski

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Geschäftsführer der ACCONSIS Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Telefon: +49 (0)89 547143
E-Mail: c.zelaskowski@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München · www.acconsis.de

Agenda



1. Überblick zu Erbschaft- und Schenkungsteuer
2. Die „klassische“ Immobilienüberlassung
3. Immobiliennachfolge mittels Familiengesellschaft
4. Laufende Besteuerung von Familiengesellschaften
5. Übertragung von Betriebsvermögen im Wege der Schenkung
6. Wohnungsunternehmen



1. Überblick zu Erbschaftsteuer und Schenkungssteuer

Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer

	Steuerklasse I			Steuerklasse II	Steuerklasse III
Wert des Vermögens	Ehegatte, eingetragene Lebenspartner	Kinder, Stiefkinder	Enkel	Geschwister, ...	Alle übrigen Erben
abzüglich Freibetrag von	500.000 €	400.000 €	200.000 €	20.000 €	20.000 €
Steuersatz bei einem Vermögen					
bis 75.000	7%			15%	30%
bis 300.000	11%			20%	30%
bis 600.000	15%			25%	30%
bis 6.000.000	19%			30%	30%
bis 13.000.000	23%			35%	50%
bis 26.000.000	27%			40%	50%
> 26.000.000	30%			43%	50%

Die Freibeträge werden alle 10 Jahre neu gewährt.

Beispiel: Jeder Elternteil kann jedem Kind alle 10 Jahre bis zu 400.000 € steuerfrei schenken.

Steuerfreibeträge

- Ehegatten EUR 500.000
(ggf. zzgl. EUR 256.000 Versorgungsfreibetrag)
- Kinder EUR 400.000
- Enkelkinder EUR 200.000
- Eltern (bei Tod des Kindes) EUR 100.000 (Schenkung nur EUR 20.000!)
- Weitere Steuervergünstigungen sind möglich (z.B. für das „Familienheim“).
- Steuersatz für den Freibetrag übersteigenden Erwerb: in der Regel 7%- 30 %
- **Unverheiratete Paare** haben nur Freibetrag von EUR 20.000, min. 30 % Steuer

Risiken bei Immobilienvermögen und der Erbschaftsteuer:

- Hohe Immobilienwerte: Steuerlicher Wert kann über dem Marktpreis liegen
Kontinuierliche Verschärfung des Bewertungsgesetzes
- Freibeträge Proportional gering im Verhältnis zu Immobilien
- Steuerbefreiungen Können einen in falscher Sicherheit wiegen
- Doppelte Besteuerung Falsche Planung kann zu mehrfacher Besteuerung des gleichen Vermögens führen
- Kein liquides Vermögen Fälligkeit der Erbschaftsteuer und bereits bestehende Belastungen der Liegenschaft

Entwicklung der Bodenrichtwerte und der GFZ

Am Beispiel Gärtnerplatz:

Jahr	Bodenrichtwert	GFZ
2008	€ 5.000/qm	3,0
2010	€ 8.000/qm	3,0
2012	€ 10.000/qm	3,0
2014	€ 10.500/qm	3,0
2016	€ 14.500/qm	3,0
2018	€ 19.000/qm	3,0
2020	€ 20.000/qm	3,0
2022	€ 22.000/qm	3,0
2024	€ 22.900/qm	3,0
2026 (ab 01.01.2026)	€ 19.500/qm	3,0
2028	?	?

Entwicklung der Bodenrichtwerte und der GFZ

Am Beispiel Traubingerstraße (Obersendling):

Jahr	Bodenrichtwert	GFZ
2008	€ 800/qm	0,6
2010	€ 900/qm	0,6
2012	€ 1.150/qm	0,6
2014	€ 1.400/qm	0,6
2016	€ 2.000/qm	0,6
2018	€ 2.400/qm	0,6
2020	€ 2.650/qm	0,6
2022	€ 3.200/qm	0,6
2024	€ 2.800/qm	0,6
2026 (ab 01.01.2026)	€ 2.150/qm	0,6
2028	?	?

Entwicklung der Bodenrichtwerte und der GFZ

Am Beispiel Bad Kreutherstraße (Berg a. Laim):

Jahr	Bodenrichtwert	GFZ
2008	€ 680/qm	0,5
2010	€ 680/qm	0,5
2012	€ 900/qm	0,5
2014	€ 1.300/qm	0,5
2016	€ 1.700/qm	0,5
2018	€ 2.000/qm	0,5
2020	€ 2.100/qm	0,5
2022	€ 2.350/qm	0,5
2024	€ 2.000/qm	0,5
2026 (ab 01.01.2026)	€ 1.650/qm	0,5
2028	?	?

Vermögensnachfolge zu Lebzeiten oder von Todes wegen?

- Über welche Vermögensgegenstände will ich bereits heute verfügen?
 - Lebzeitiger Übergabevertrag
- Wie soll das Vermögen nach meinem Tod verteilt werden?
 - Testament / Erbvertrag

Planvolles Handeln ist wichtig

Unabhängig davon, ob man ein Testament oder eine lebzeitige Überlassung vorbereitet:

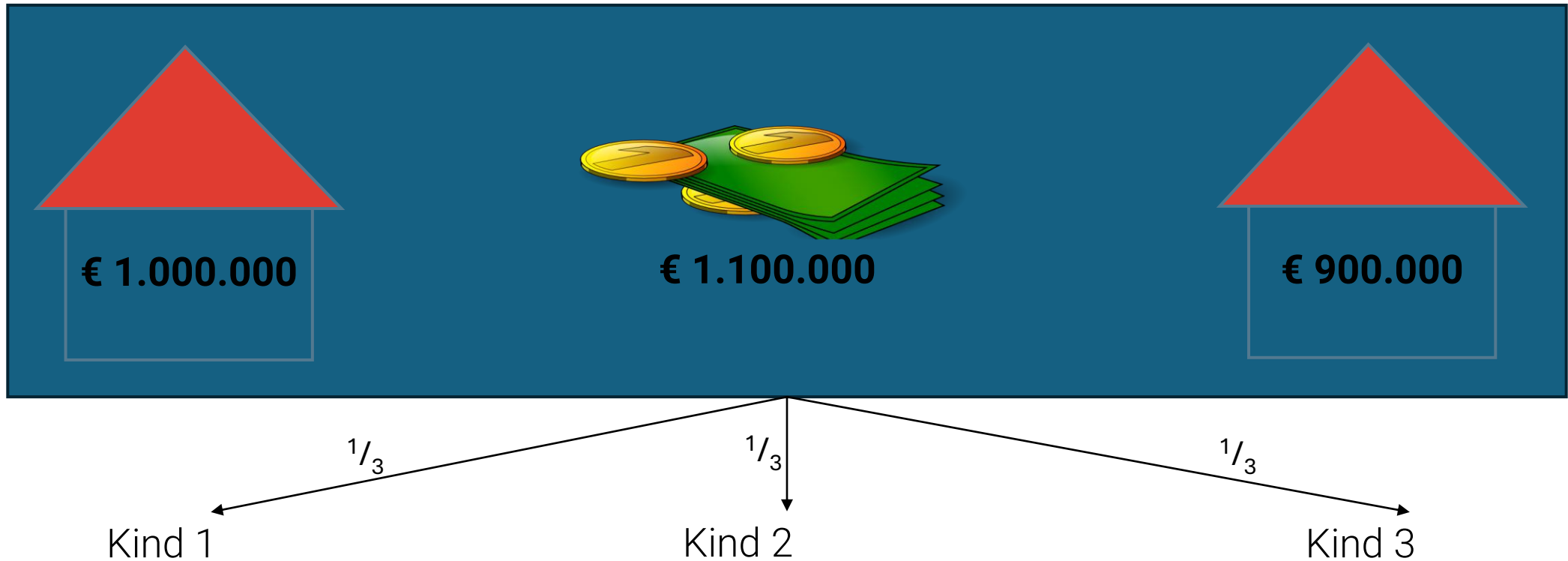
- Die Verteilung des Immobilienvermögens – oder grundsätzlich des Vermögens – muss **von Anfang an** wohlüberlegt sein.

(kein „Drauflos-Schenken“)

- Die Einbeziehung der Kinder in Überlegungen kann sinnvoll sein. Die (gefühlte) **„Gerechtigkeit“** hängt nicht vom Übergeber ab, sondern von den Erwerbern.

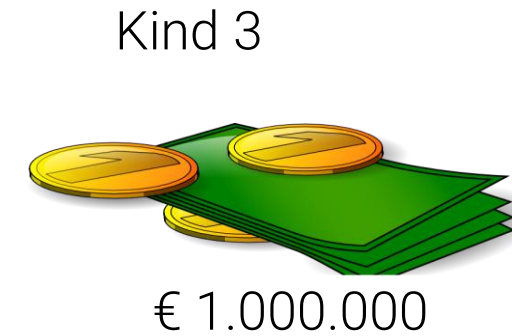
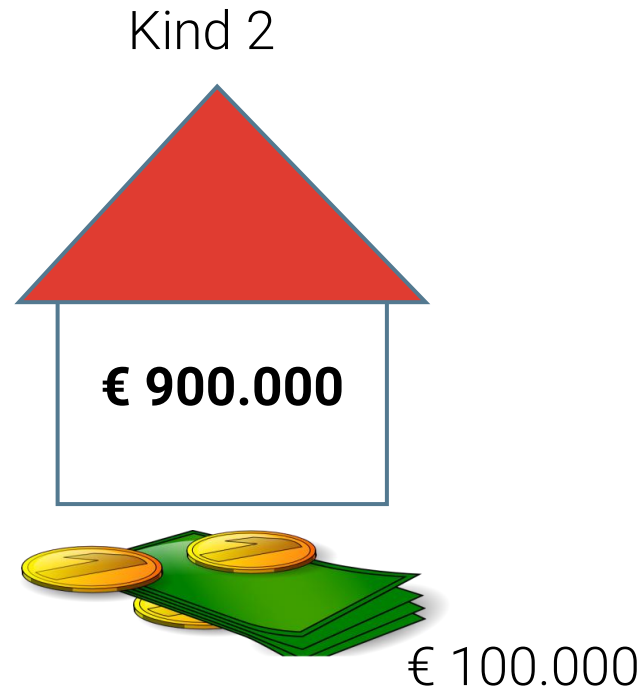
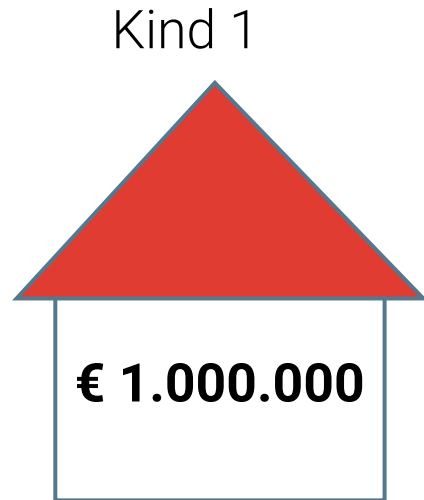
Berücksichtigung der Vermögensstruktur

Nicht immer ist eine Verteilung aller Immobilien zu je gleichen Teilen sinnvoll:



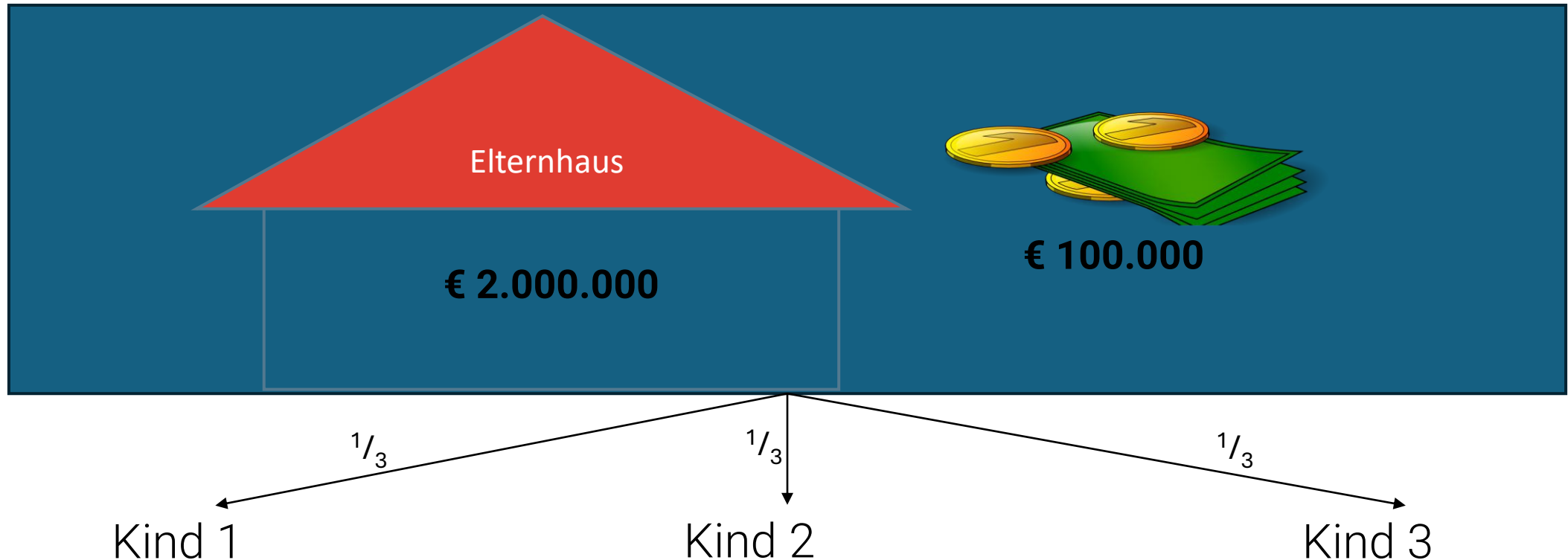
Berücksichtigung der Vermögensstruktur

- Entflechtung kann Streitigkeiten in der Familie vermeiden:



Berücksichtigung der Vermögensstruktur

Aber oftmals ist eine Entflechtung ohne Verkauf nicht möglich:



➤ Risiko der Vermögenszersplitterung („Teilungsversteigerung“)



2. Die „klassische“ Immobilienüberlassung

Vorteile einer lebzeitigen Schenkung

- Streitvermeidung unter den Nachfolgern, da die Übergeber sich noch erklären bzw. Änderungen vornehmen können.
- „Ausstattung/Startkapital“ für die nächste Generation zum „richtigen“ Zeitpunkt
- Geben „mit warmen Händen“
- Steuerliche Vorteile (mehrfaches Ausnutzen der Schenkungsteuerfreibeträge)
- Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen möglich
- Vereinbarung von „Gegenleistungen“ möglich (z.B. Nießbrauch / Rente)
- Bestimmung des Zeitpunkts und der Modalitäten

Die Schritte der „klassischen“ Immobilienüberlassung

1. Steuerliche Immobilienbewertung

Basis der steuerlichen Optimierung von Immobilientransaktionen bei der Vermögensnachfolge.

2. Steuerliche und rechtliche Gestaltungsplanung

Erarbeitung steueroptimierter und passgenauer Lösungsansätze.

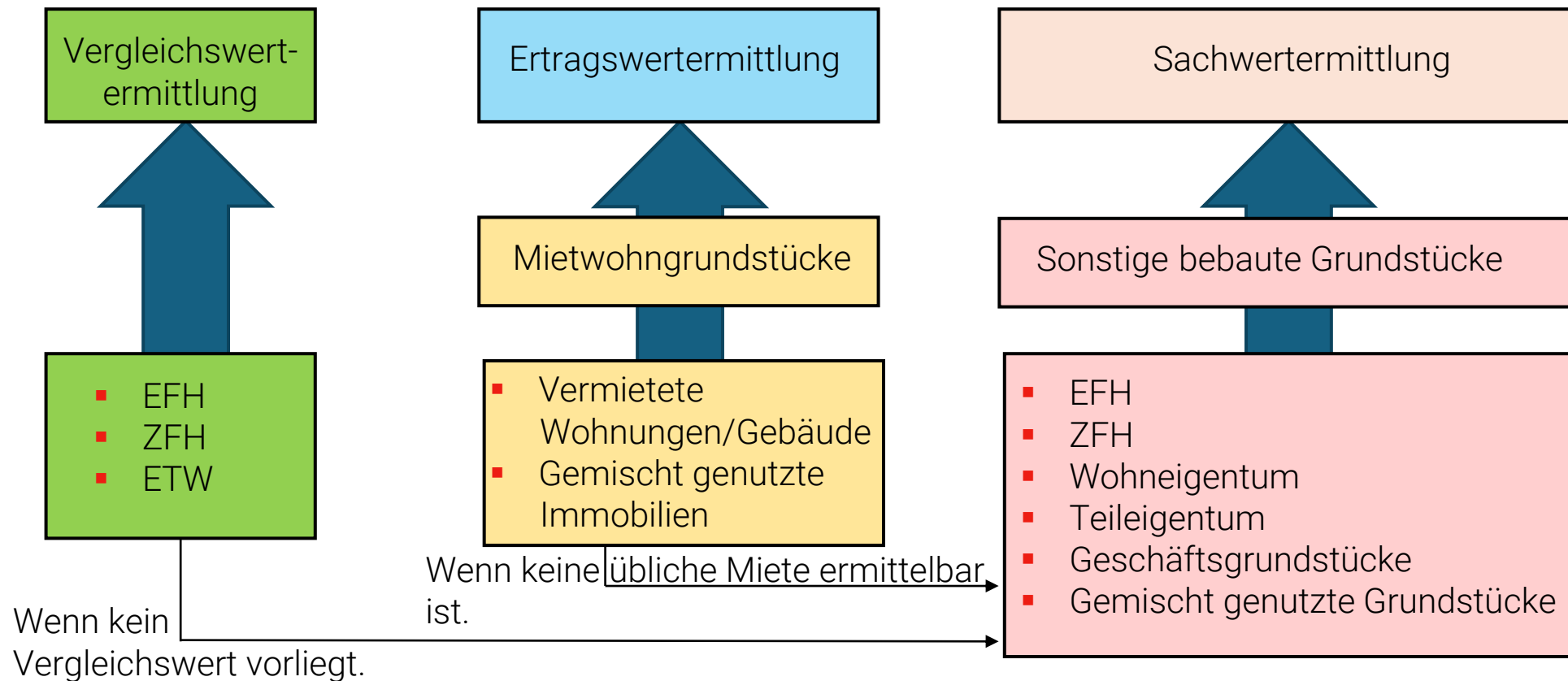
3. Rechtssichere und steueroptimierte Gestaltung des Übergabevertrages

Rechtssichere und steuerfeste Umsetzung der individuellen Lösung im Rahmen des notariellen Übergabevertrages.

4. Schenkungsanzeige, Schenkungsteuererklärung, Feststellungserklärung

Die korrekte steuerliche Abwicklung.

Steuerliche Immobilienbewertung



Nießbrauchvorbehalt

- Der Nießbrauch gewährt einer bestimmten Person ein **umfassendes Nutzungsrecht** an einer Immobilie (insb. Eigennutzung und Fremdvermietung).
- Eintragung ins Grundbuch
- als höchstpersönliches Recht unvererblich und unübertragbar
- Optimierung der Erbschaftsteuerbelastung; Ausnutzung der steuerlichen Freibeträge und Abzug des Nießbrauchs wie eine Verbindlichkeit
- Aber: Risiko der Pflichtteilsergänzungsansprüche

Vereinbarung sonstiger „Gegenleistungen“

Mögliche weitere vorzubehaltende Rechte beziehungsweise Gegenleistungen zur Absicherung des Schenkers sind beispielsweise:

- Wohnungsrecht
- Leibrente (auf Lebenszeit oder bestimmte Dauer zu zahlende Rente)
- Einmalzahlung
- Ablösung eines Darlehens
- Pflegeleistungen im Bedarfsfall (z.B. einkaufen, kochen, Fahrdienste etc.)
- Ausgleichszahlung an Dritte (z.B. an Geschwister)

Vereinbarung von Rücktrittsrechten

Schenkungen können grundsätzlich nur in engen Grenzen rückabgewickelt werden:

- Einvernehmliche Rückabwicklung
Keine steuerliche Rückabwicklung; es fällt gegebenenfalls erneut Schenkungsteuer an!
- Verarmung des Schenkers innerhalb von 10 Jahren
- Grober Undank

In allen anderen Fällen kann der Übergeber den übertragenen Grundbesitz grundsätzlich nur dann ganz oder teilweise zurückholen, wenn er sich den Rücktritt von der Schenkung im Übergabevertrag vorbehalten hat!

- Daher sollten zusätzliche Rückforderungsrechte im Übergabevertrag unbedingt vereinbart werden!

Häufig vereinbarte Rücktrittsrechte (nicht abschließend)

- bei Veräußerung / Belastung ohne Zustimmung des Schenkers
- bei Vorversterben des Beschenkten
- bei Geschäftsunfähigkeit des Beschenkten
- bei Vorliegen eines die Pflichtteilsentziehung rechtfertigenden Grundes
- bei Alkohol- / Drogensucht des Beschenkten
- bei Sektenzugehörigkeit des Beschenkten
- bei drohender Zwangsvollstreckung bzw. Insolvenz des Beschenkten
- bei Scheidung der Ehe des Beschenkten (Vermeidung von Zugewinnausgleich)
- bei Änderung der Steuergesetze

Wenn das Rückforderungsrecht **im Schenkungsvertrag** vereinbart worden ist, kann die Schenkung steuerlich rückabgewickelt werden. Erstattung etwaig gezahlter Schenkungsteuer.

Anrechnung auf den Pflichtteil

Empfehlenswerte erbrechtliche Regelungen im Übergabevertrag:

- Vereinbarung einer Anrechnung der Schenkung auf den Pflichtteil des Beschenkten nach dem Schenker im Überlassungsvertrag empfehlenswert.
 - Das kann nicht gegen den Willen des Beschenkten nachgeholt werden!
- Zur Vermeidung von zukünftigen Streitigkeiten ist auch eine Klarstellung im Übergabevertrag empfehlenswert, ob / wie die Schenkung im Erbfall berücksichtigt werden soll (Ausgleich zwischen Geschwistern?).

Fallstricke bei der vorweggenommenen Erbfolge

- Nicht zu viel verschenken!
Die eigene Absicherung ist wichtiger als eine etwaige Steuerersparnis!
- Nichts verschenken, was man selbst behalten will!
„Vertragsreue“ begründet keine Rückabwicklung.
- Vorbehaltene Rechte, Gegenleistungen und Rückforderungsrechte im Grundbuch absichern!
- Nicht- / Berücksichtigung der Schenkung bei späterem Erbfall in Schenkungsvertrag regeln!
(z.B. Anrechnung der Schenkung auf den Pflichtteil oder Ausgleichung gegenüber Geschwistern)
- Falsche Ausgestaltung des Schenkungsvertrages im Hinblick auf zukünftige Pflichtteilsrechte
(insb. Schenkungen unter Nießbrauchsvorbehalt und Schenkungen an Ehegatten können Pflichtteilszahlungen erhöhen)

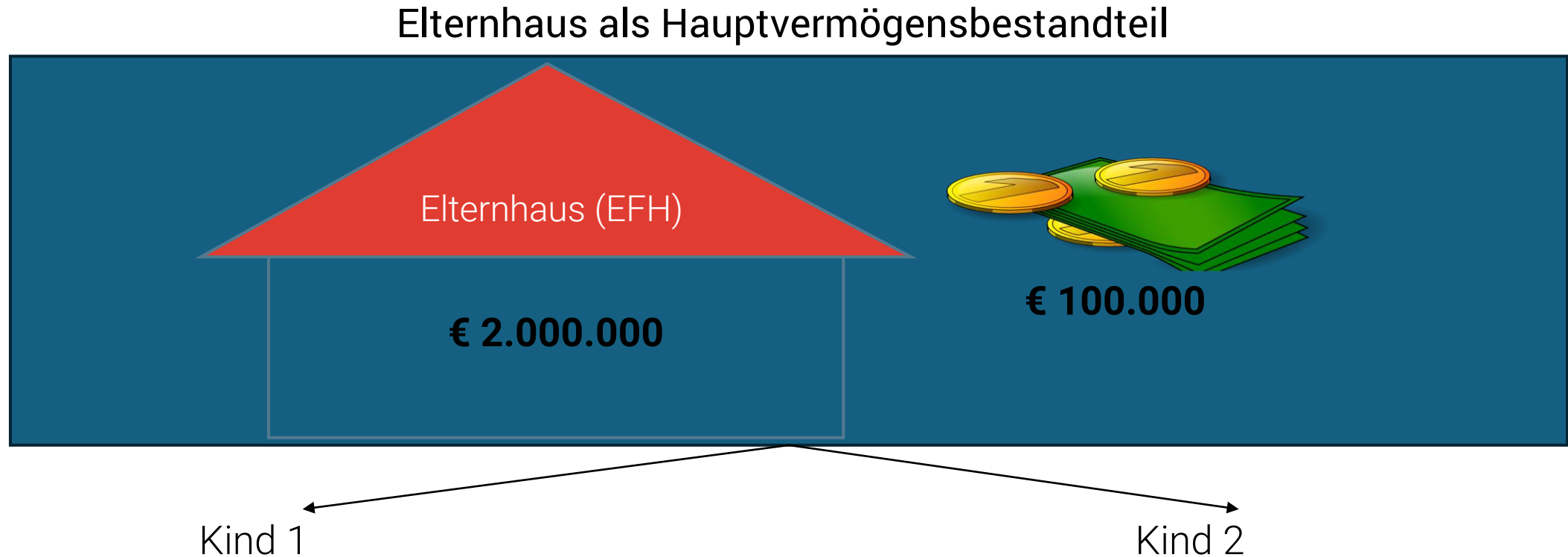
Fallstricke bei der vorweggenommenen Erbfolge

- **Gegenleistungen realistisch gestalten!**
Beschenkter muss bereit sein, diese tatsächlich zu erfüllen. (z.B. bezüglich des Umfangs von Pflegeleistungen)
- **Nicht zu viel an Minderjährige und junge Erwachsene verschenken!**
Negative Auswirkung auf weiteren Lebensweg möglich (Vernachlässigung der Berufsausbildung und Verschwendung)
- **Bei Schenkung getrennt lebender Eltern an Minderjährige:**
Gegebenenfalls im Schenkungsvertrag die Beschränkung der Vermögenssorge des anderen Elternteils hinsichtlich des Geschenks anordnen!
- **Steuerliche Folgen der Schenkung im Vorfeld umfassend prüfen lassen (nicht nur Schenkungsteuer, sondern insbesondere auch Einkommensteuer und Grunderwerbsteuer)!**
Ein versierter Berater findet oftmals eine steuergünstigere Gestaltung und vermeidet teure Steuerfallen.



3. Immobiliennachfolge mittels Familiengesellschaft

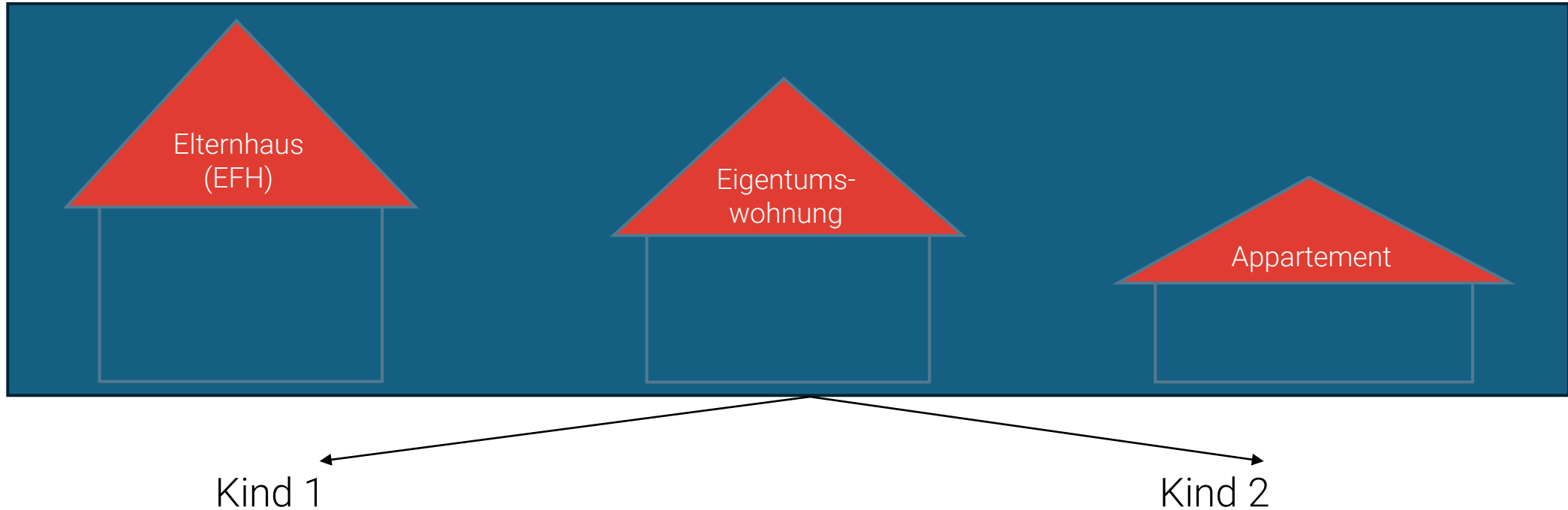
Mögliche Ausgangssituation



➤ Risiko der Vermögenszersplitterung („Teilungsversteigerung“)

Mögliche Ausgangssituation

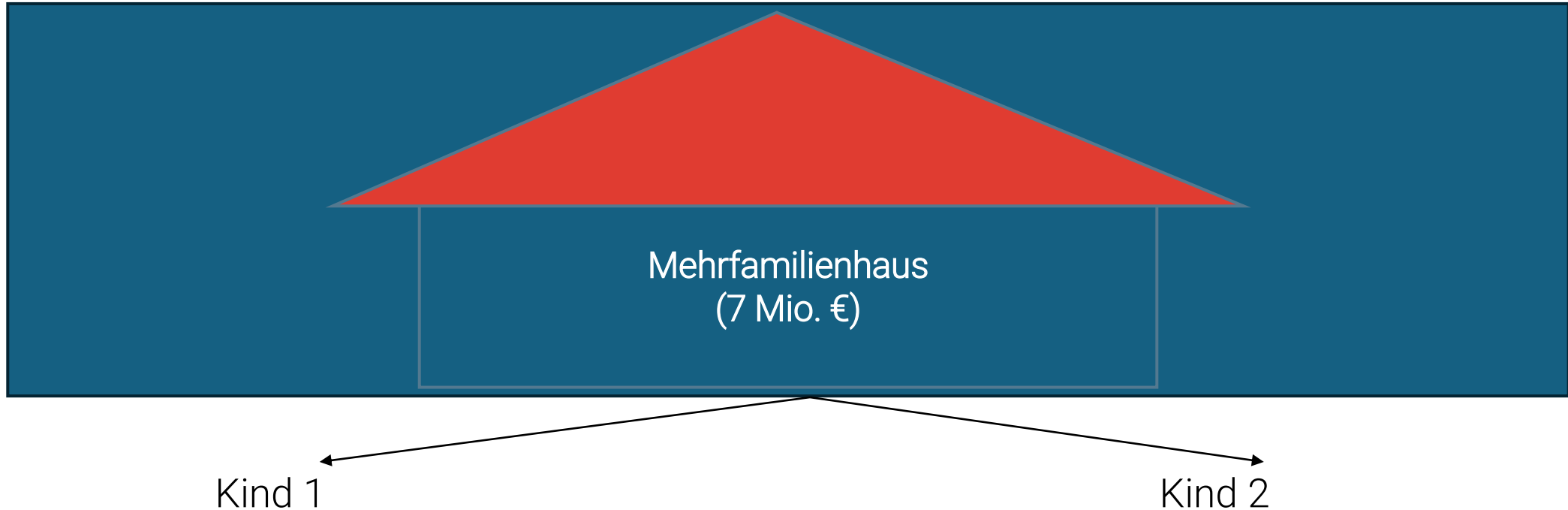
Größerer Immobilienbestand



➤ Risiko der Vermögenszersplitterung („Teilungsversteigerung“)

Mögliche Ausgangssituation

Größerer Immobilienbestand



➤ Risiko der Vermögenszersplitterung („Teilungsversteigerung“)

Die Familiengesellschaft

- Kein Steuersparmodell
- Das **Vermögen** wird in einer Gesellschaft zusammengefasst (Immobilie, Wertpapierdepot, Kunst, Unternehmen, etc.).
- Für diese Gesellschaft geben die Eltern die **Spielregeln** vor.
- Das Vermögen bleibt grundsätzlich steuerliches **Privatvermögen** (je nach Gestaltung).
- Nach dem Tod der Eltern gibt es Regelungen, die den Fortbestand der Familiengesellschaft und des Immobilienvermögens sichern.

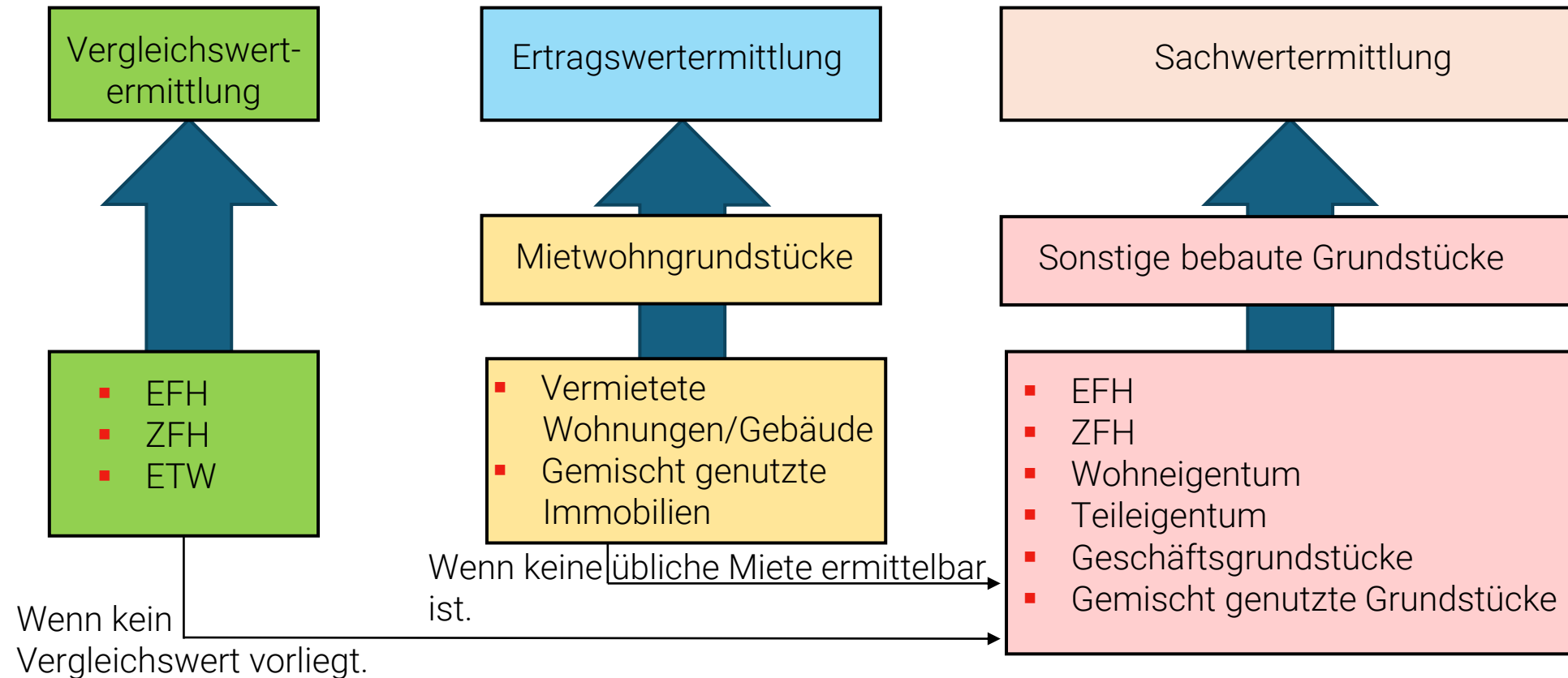
Familiengesellschaft als soziales System

- Es ist notwendig, eine **Bestandsaufnahme** innerhalb der Familie vorzunehmen.
- Es sind dabei die einzelnen **Interessen, Werte, Ziele** und **Rollen** der Familienmitglieder so objektiv wie nur möglich aufzunehmen.
- Vor der Optimierung auf der Vermögensebene steht also die **Sondierung auf der Familienebene**.

Schritte der Immobiliennachfolge mittels Familiengesellschaft

1. Steuerliche Immobilienbewertung
2. Steuerliche und rechtliche Gestaltungsplanung
3. Gründung der Gesellschaft durch Gesellschaftsvertrag
4. Einbringung des Vermögens in die Gesellschaft
5. Teilweise Übertragung von Gesellschaftsanteilen auf die Kinder
6. Schenkungsanzeige, Schenkungsteuererklärung, Feststellungserklärung

Steuerliche Immobilienbewertung



Steuerliche und rechtliche Gestaltungsplanung

GbR

Einfachste Form mit
voller persönlicher
Haftung der
Gesellschafter

KG

Komplementär
haftet voll,
Kommanditisten nur
bis zur Einlage

GmbH & Co. KG

Haftung begrenzt
durch GmbH,
Besteuerung
transparent

GmbH

Haftung begrenzt
auf Einlage,
aber steuerliches
Betriebsvermögen

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) “BGB-Gesellschaft”

(Personengesellschaft)

Gesellschafterstellung

Mindestens zwei Gesellschafter fördern einen gemeinsamen Zweck. Bei der rechtsfähigen GbR gehört das Vermögen der Gesellschaft; Vertretung grundsätzlich gemeinsam, soweit nicht anders geregelt.

Gesellschafter A

Gesellschafter B

Haftung

Alle Gesellschafter haften für Gesellschaftsschulden persönlich, unbeschränkt und gesamtschuldnerisch. Interne Haftungsabreden schützen gegenüber Dritten nicht.

Gläubiger: direkter Zugriff auf
Gesellschafts- UND Privatvermögen

Errichtung

Gesellschaftsvertrag grundsätzlich formfrei.
Eintragung im Gesellschaftsregister optional; für Grundbuchgeschäfte allerdings zwingend („eGbR“). Anteilsübertragung grundsätzlich formfrei.

Errichtung formfrei möglich
GbR / eGbR

Minderjährige

Vertretung durch gesetzliche Vertreter. Wegen persönlicher Haftung regelmäßig kein lediglich rechtlicher Vorteil. Beteiligung Minderjähriger scheitert an Zustimmung des Ergänzungspflegers / Genehmigung des Familiengerichts.

Beteiligung Minderjähriger in der Praxis
grundsätzlich nicht möglich

Kommanditgesellschaft (KG)

(Personenhandelsgesellschaft)

Gesellschafterstellung

Mindestens ein Komplementär und ein Kommanditist. Komplementäre führen und vertreten; Kommanditisten sind Kapitalgeber und grundsätzlich von Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen.

Haftung

Komplementäre haften persönlich und unbeschränkt. Kommanditisten haften gegenüber Gläubigern nur bis zur im Handelsregister eingetragenen Haftsumme; nach Einlageleistung entfällt die Außenhaftung.

Errichtung

Gesellschaftsvertrag grundsätzlich formfrei. Anmeldung zum Handelsregister mit Angabe der Kommanditisten und Haftsummen; Sonderformen können Formpflichten auslösen. Anteilsübertragung grundsätzlich formfrei.

Minderjährige

Beteiligung als Kommanditist möglich. Bei Beteiligung der Eltern ist Vertretung durch Ergänzungspfleger erforderlich. Zumeist familiengerichtliche Genehmigung erforderlich. Komplementärstellung wegen Vollhaftung nicht möglich.

Komplementär
Leitung +
Vollhaftung

Kommanditist
Kapital +
Haftsumme

Gläubiger: Zugriff auf Gesellschaftsvermögen
und auf Privatvermögen des Komplementärs,
Kommanditist bis Haftsumme

Gesellschaftsvertrag formfrei möglich,
aber Eintragung im Handelsregister

Beteiligung Minderjähriger als Kommanditisten
möglich (Ergänzungspfleger / Genehmigung
des Familiengerichts)

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

(Kapitalgesellschaft)

Gesellschafterstellung

Ein oder mehrere Gesellschafter halten Geschäftsanteile. Leitungsorgan ist die Geschäftsführung; Gesellschafterrechte werden vor allem in der Gesellschafterversammlung ausgeübt.

Gesellschafter A
Geschäftsanteil

Gesellschafter B
Geschäftsanteil

Haftung

Für Verbindlichkeiten haftet grundsätzlich nur das Gesellschaftsvermögen; Gesellschafter riskieren wirtschaftlich ihre Einlage und ggf. satzungsmäßige Neben-/Nachschusspflichten. Aber Haftungsdurchgriff nicht ausgeschlossen.

Gläubiger: Zugriff grundsätzlich nur auf Gesellschaftsvermögen und auf nicht geleistete Einlagen.
In Ausnahmefällen: GF- / Durchgriffshaftung.

Errichtung

Notarieller Gesellschaftsvertrag; Mindeststammkapital 25.000 €. Entstehung als GmbH erst mit Eintragung im Handelsregister; Anteilsübertragungen nur notariell.

Notar + Handelsregister
GmbH

Minderjährige

Beteiligung Minderjähriger möglich. Bei Beteiligung der Eltern ist Vertretung durch Ergänzungspfleger erforderlich. Zumeist familiengerichtliche Genehmigung erforderlich.

Beteiligung Minderjähriger als Gesellschafter möglich (Ergänzungspfleger / Genehmigung des Familiengerichts), als Geschäftsführer nicht

GmbH & Co. KG

(KG mit GmbH als haftungsbeschränkter Komplementärin)

Gesellschafterstellung

KG mit einer GmbH als persönlich haftender Gesellschafterin; natürliche Personen/Familienmitglieder sind typischerweise Kommanditisten.
Geschäftsführung läuft über die GmbH.

Haftung

Die Komplementärin haftet persönlich, aber als GmbH nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen. Kommanditisten haften nach KG-Regeln bis zur Haftsumme.

Errichtung

Zwei Bausteine: GmbH notariell gründen/eintragen; KG-Vertrag schließen und KG zum Handelsregister anmelden. Gesellschaftsverträge müssen aufeinander abgestimmt werden.

Minderjährige

Beteiligung als Kommanditist möglich. Bei Beteiligung der Eltern ist Vertretung durch Ergänzungspfleger erforderlich. Zumeist familiengerichtliche Genehmigung erforderlich. Komplementärstellung wegen Vollhaftung nicht möglich.

GmbH
Komplementärin

Kommanditisten

Gläubiger: Vollhaftung liegt faktisch bei der GmbH

GmbH-Vertrag notariell,
KG-Vertrag formfrei,
aber Eintragungen im Handelsregister

Beteiligung Minderjähriger als Kommanditisten
möglich (Ergänzungspfleger / Genehmigung
des Familiengerichts)

Gründung der Gesellschaft durch Gesellschaftsvertrag

Wahl der Rechtsform

- GbR
- Kommanditgesellschaft
- GmbH
- GmbH & Co. KG

Erstellung des Gesellschaftsvertrages („Spielregeln“)

- Abgestimmt auf die Bedürfnisse und Besonderheiten der Familie
- Errichtung durch die Gründungsgesellschafter

Formerfordernisse (je nach Gesellschaftsform) beachten

- notarielle Beurkundung (GmbH)
- Handelsregistereintragung (KG / GmbH / GmbH & Co. KG)
- Eintragung im Gesellschaftsregister (GbR)

Eintragung im Transparenzregister (bei allen Gesellschaftsformen verpflichtend)

Inhalt eines Gesellschaftsvertrages I

Umfassende Regelungsmöglichkeiten im Gesellschaftsvertrag:

- **Beschränkung des möglichen Gesellschafterkreises (Vinkulierung)**
Bspw. nur leibliche Abkömmlinge und keine Ehepartner
- **Regelung der Geschäftsführungsbefugnis**
Die Geschäftsführung kann auf einen oder mehrere bestimmte Gesellschafter übertragen werden. So kann sich die überlassende Generation die Herrschaftsgewalt in der Gesellschaft einräumen.
- **Sonderregelungen für Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung**
z.B. Sonderstimmrechte für die überlassende Generation
z.B. Zustimmungskatalog zu Maßnahmen der Geschäftsführung
- **Regelung der bei der Gesellschaft für die Gesellschafter zu führenden Konten**

Inhalt eines Gesellschaftsvertrages II

- **Regelung der Gewinn- und Verlustbeteiligung**
z.B. abweichend von Beteiligung am Gesellschaftsvermögen
- **Ausschluss der Kündigung der Gesellschaft durch Gesellschafter**
Regeln, was bei Kündigung der Gesellschaft durch einen Gesellschafter geschieht.
Die Kündigung der Gesellschaft kann bis zu 30 Jahre ausgeschlossen werden.
Aber Sonderkündigungsrecht mit Erreichen der Volljährigkeit beachten.
- **Abfindungsregelungen**
Begrenzung der Abfindung für ausscheidende Gesellschafter.
- **Hinauskündigungs- / Einziehungsklauseln (z.B. bei Heirat ohne Ehevertrag)**
- **Todesfallklauseln (unbedingt mit Regelungen im Testament abstimmen)**

Einbringung des Vermögens in die Gesellschaft

Abschluss des Einbringungsvertrags

- Das Immobilienvermögen wird mittels Einbringungsvertrag auf die Gesellschaft übertragen.
- Bei Einbringung von Immobilien ist **notarielle Beurkundung** erforderlich.
- Vorbehalt des Nießbrauchsrechts an der Immobilie möglich.
- Vorbehalt von Rückforderungsrechten möglich.
- Vereinbarungen von Gegenleistungen möglich (z.B. Kauf durch die Gesellschaft).
- Höhe der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Gesellschaftsbeteiligungen und Einbringung der Immobilien müssen unbedingt steuerlich aufeinander abgestimmt sein!

Beispiel:

Bei Gründung werden die Eltern zu jeweils 50% an der Gesellschaft beteiligt.

Anschließend bringt aber nur die Mutter eine Immobilie (2 Mio. €) in die Gesellschaft ein.

- Schenkung der Mutter an den Vater in Höhe von 1 Mio. € (= 50%), da Vater zu 50% an der Gesellschaft und somit zu 50% an dem Wert des eingebrachten Vermögens beteiligt ist.

Übertragung von Gesellschaftsanteilen auf die Kinder

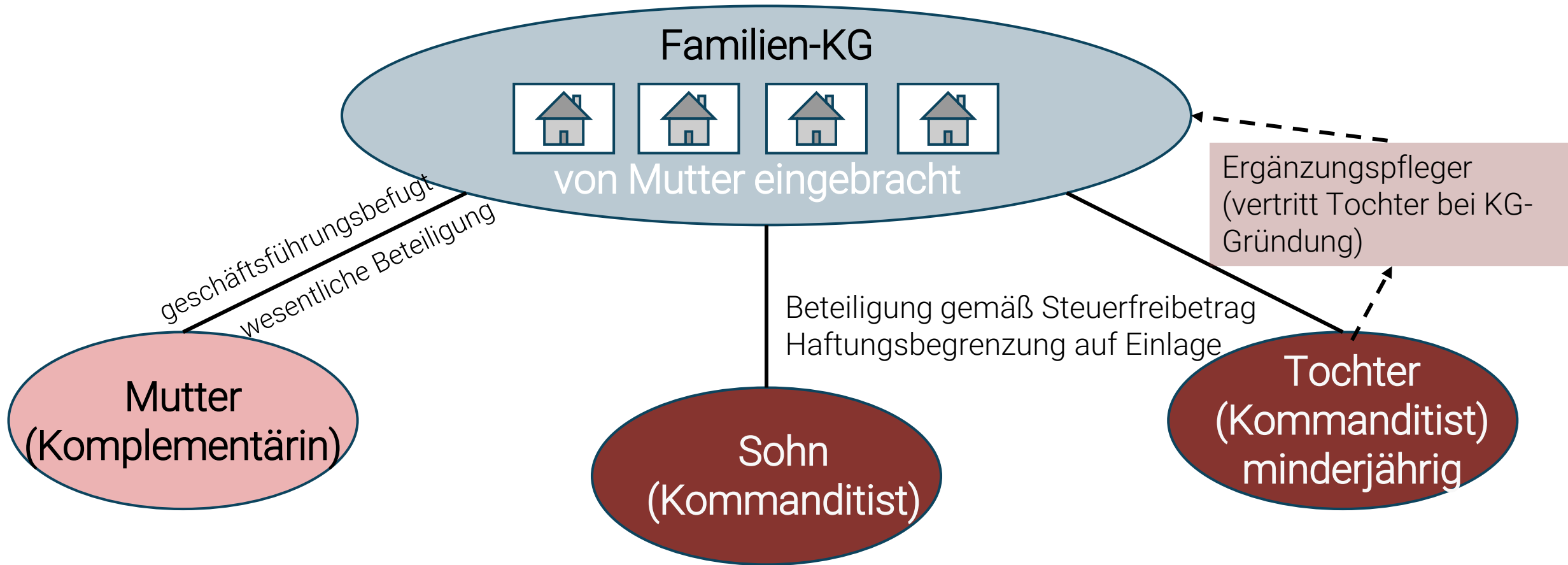
Beteiligung der Kinder an der Gesellschaft durch Anteilsschenkungsvertrag

- In der Praxis orientiert sich die Höhe der zu schenkenden Anteile häufig an der Höhe der Schenkungsteuerfreibeträge. Hierzu müssen der Wert des Gesellschaftsvermögens und die prozentuale Höhe der zu schenkenden Beteiligung aufeinander abgestimmt sein.
- Wie bei der „klassischen“ Immobilienübergabe kann auch bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen ein Nießbrauch (an den Anteilen) vorbehalten werden.
- Wie bei der „klassischen“ Immobilienübergabe sollte der Schenkungsvertrag Rückforderungsrechte und eine Anrechnung auf den Pflichtteil beinhalten.
- **Formerfordernisse (je nach Gesellschaftsform) beachten**
 - Die Übertragung von GmbH-Anteilen erfordert eine notarielle Beurkundung.
 - Anteile an einer GbR, einer KG oder einer GmbH & Co. KG können grundsätzlich ohne notarielle Beurkundung übertragen werden.
 - Handelsregistereintragungen (KG / GmbH / GmbH & Co. KG)
 - Eintragung im Gesellschaftsregister (GbR)

Besonderheiten bei der Beteiligung Minderjähriger

- Für die Beteiligung Minderjähriger stehen nicht alle Gesellschaftsformen zur Verfügung.
- Bei der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages und des Anteilsschenkungsvertrages ist auf die Interessen der Minderjährigen besondere Rücksicht zu nehmen (Minimierung von Risiken).
- Sofern ein oder beide Elternteile (oder Großelternteile) an der Familiengesellschaft beteiligt sind, sind die Eltern bei Abschluss des Vertrages grundsätzlich von der Vertretung des Kindes ausgeschlossen. Es muss beim Familiengericht die Bestellung eines (bzw. mehrerer bei mehreren Minderjährigen) Ergänzungspflegers beantragt werden.
- Ergänzungspfleger werden die Verträge für den Minderjährigen in aller Regel nur abschließen, wenn diese lediglich **rechtlich** vorteilhaft für das Kind sind (insbesondere keine Haftungsrisiken bestehen). Auf eine wirtschaftliche Betrachtungsweise kommt es nicht an.
- Neben der Vertretung durch einen Ergänzungspfleger ist in der Regel auch die zusätzliche Genehmigung durch das Familiengericht erforderlich.

Beispiel Familien-Kommanditgesellschaft



Vorteile der Familiengesellschaft im Vergleich

Familiengesellschaft	„Klassische“ Immobilienüberlassung
Langfristiger Erhalt des Familienvermögens nach dem Tod der Übergeber	Zusammenhalt vor allem nach dem Tod der Übergeber ist nur schwer regelbar
Spielregeln für spätere <u>Verwaltung</u> detailliert bestimmbar	Es gibt keine ausreichenden gesetzlichen Regelungen für die Verwaltung durch eine Miteigentümergeinschaft.
Umfangreicher <u>Schutz</u> des Vermögens vor äußeren und inneren Gefahren	Dieser Schutz ist nur durch die Rücktrittsrechte gewährleistet, die aber mit dem Tod der Übergeber wegfallen
Gründung ist zunächst teurer, da Eigentumsübertragung zu 100 %	In der Summe eher höhere Kosten, da sich die Notargebühren und die Grundbuchkosten stets am Verkehrswert orientieren
Die Abtretung der weiteren Gesellschaftsanteile ist nicht mehr beurkundungspflichtig.	



4. Laufende Besteuerung von Familiengesellschaften

Welche Rechtsform trägt das Immobilienvermögen?

- Vermögensverwaltend oder gewerblich
- Personengesellschaft: Struktur und Berechnung
- Kapitalgesellschaft: Struktur und Berechnung
- Rechtsformvergleich und Zwischenfazit

Die drei Grundmodelle

Dieselbe Immobilie, drei Rechtsformen

MODELL 1

Vermögensverwaltende Personengesellschaft

Transparent. Die Immobilie bleibt anteiliges Privatvermögen der Gesellschafter. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

keine Gewerbesteuer

MODELL 2

Gewerbliche Personengesellschaft

Transparent, aber Betriebsvermögen. Einkünfte aus Gewerbebetrieb – durch eigene Tätigkeit, Prägung, Abfärbung, Beteiligung oder Betriebsaufspaltung.

Gewerbesteuer mit Freibetrag

MODELL 3

Kapitalgesellschaft (GmbH)

Eigenes Steuersubjekt. Die Immobilie gehört stets zum Betriebsvermögen der Gesellschaft.

zwei Steuerebenen

Die Grundentscheidung: Vermögensverwaltend oder gewerblich ist keine Wahl, sondern die Rechtsfolge der tatsächlichen Tätigkeit und der Gesellschaftsstruktur. Nur die Kapitalgesellschaft wird bewusst gewählt.

Der Preis der GmbH: Sie tauscht die Steuerfreiheit nach zehn Jahren gegen einen niedrigen Thesaurierungssatz. Ob sich das lohnt, entscheidet der Ausschüttungsbedarf.

Weg 1 in das Betriebsvermögen: die Drei-Objekt-Grenze

Gewerblicher Grundstückshandel entsteht **ungewollt und rückwirkend**

Wann die Grenze überschritten ist

- Mehr als drei Objekte innerhalb von etwa fünf Jahren veräußert.
- Objekt ist jedes Grundstück, jede Eigentumswohnung, jedes Haus – unabhängig von Größe und Wert.
- Ehegatten werden regelmäßig zusammengerechnet.

Auch ohne vier Verkäufe

- planmäßiges Vorgehen und Gewinnerzielungsabsicht
- kurze Haltedauer
- Aufteilung in Eigentumswohnungen
- professionelle Vermarktung

Die eigentliche Gefahr: Der Statuswechsel tritt ohne Erklärung und rückwirkend ein. Wer sich für einen privaten Investor hält, kann durch einige Verkäufe zum Gewerbetreibenden werden. Vor jedem Verkauf ist die Objektzählung zu prüfen.

Die Drei-Objekt-Grenze ist keine starre Grenze, sondern eine Beweiserleichterung der Rechtsprechung. Sie kann in beide Richtungen widerlegt werden.

Weg 2 in das Betriebsvermögen: die gewerbliche Prägung

§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG – **gewollt und gestaltbar**

VORAUSSETZUNG

Nur Kapitalgesellschaften haften persönlich

Ausschließlich Kapitalgesellschaften sind persönlich haftende Gesellschafter, und nur sie oder Nichtgesellschafter führen die Geschäfte.

TYPISCHER FALL

GmbH & Co. KG

Die Komplementär-GmbH führt allein die Geschäfte. Die Prägung wirkt kraft Struktur – eine gewerbliche Tätigkeit ist nicht erforderlich.

GESTALTUNG

Die Prägung lässt sich abschalten

Wird ein Kommanditist zusätzlich zur Geschäftsführung berufen, entfällt die Prägung und die Gesellschaft ist wieder vermögensverwaltend.

Merke: Die Prägung ist der einzige Weg ins Betriebsvermögen, der sich bewusst steuern lässt – in beide Richtungen. Genau deshalb ist sie das Instrument, wenn die Verschonung nach §§ 13a, 13b ErbStG angestrebt wird.

Weg 3 in das Betriebsvermögen: die eigene gewerbliche Tätigkeit

§ 15 Abs. 2 EStG – **jenseits des Grundstückshandels**

VORAUSSETZUNG

Tätigkeit über bloße Fruchtziehung hinaus

Selbständigkeit, Nachhaltigkeit,
Gewinnerzielungsabsicht und Teilnahme am
allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr, ohne dass
eine Ausnahme des § 15 Abs. 2 EStG greift.

TYPISCHER FALL

Sonderleistungen mit

Beherbergungscharakter: Reinigung, Bewachung
oder Zimmerservice verleihen der Vermietung
originär gewerblichen Charakter.

ABGRENZUNG

Die Drei-Objekt-Grenze ist ein Unterfall

Der gewerbliche Grundstückshandel (Kapitel 3,
Weg 1) ist nur die praktisch häufigste Ausprägung
dieser allgemeinen Tätigkeitsgrenze.

Merke: Anders als bei der Prägung oder der Abfärbung genügt hier die tatsächliche Tätigkeit selbst – unabhängig von der Rechtsform der Gesellschaft.

Weg 4 in das Betriebsvermögen: die Abfärbung durch Beteiligung

§ 15 Abs. 3 Nr. 1 Alt. 2 EStG – **ohne Bagatellgrenze**

VORAUSSETZUNG

Mitunternehmerische Beteiligung genügt

Ist die vermögensverwaltende Gesellschaft an einer gewerblich tätigen Personengesellschaft beteiligt, genügt bereits der Bezug der gewerblichen Beteiligungseinkünfte.

TYPISCHER FALL

Die Familien-KG als

Mitunternehmerin: Hält die Familien-KG einen Anteil an einer gewerblichen Personen- oder Mitunternehmergesellschaft, infiziert deren Tätigkeit die gesamte Beteiligungsgesellschaft.

RISIKO

Keine Bagatellgrenze wie bei Alt. 1

Anders als bei einer eigenen teilweisen gewerblichen Tätigkeit (3-%- / 24.500-€-Grenze) wirkt die Abfärbung durch Beteiligung nach der BFH-Rechtsprechung ohne Bagatellschwelle.

Merke: Schon eine geringfügige gewerbliche Beteiligung kann die gesamte vermögensverwaltende Struktur infizieren – die Beteiligung ist deshalb vor jeder Umstrukturierung zu prüfen.

Weg 5 in das Betriebsvermögen: die Betriebsaufspaltung

Sachliche und personelle Verflechtung – **originär gewerblich**

VORAUSSETZUNG

Sachliche und personelle Verflechtung

Überlassung einer wesentlichen Betriebsgrundlage (sachlich) an ein Unternehmen, das von denselben Personen beherrscht wird (personell).

TYPISCHER FALL

Besitz-KG und

Betriebs-GmbH: Die Familien-KG vermietet das Grundstück an eine Betriebsgesellschaft, die von denselben Gesellschaftern beherrscht wird.

RECHTSFOLGE

Die Besitzgesellschaft wird gewerblich

Die Rechtsprechung wertet die Vermietung als Teil eines einheitlichen gewerblichen Betätigungswillens – trotz gleicher Tätigkeit wie bei einer vermögensverwaltenden KG.

Merke: Die Betriebsaufspaltung ist keine bewusste Rechtsformwahl wie die Prägung, sondern eine ungeschriebene Rechtsfigur der Rechtsprechung – sie kann ebenso ungewollt entstehen wie enden (Entflechtung).

Rechtsfolgen des Übergangs in das Betriebsvermögen

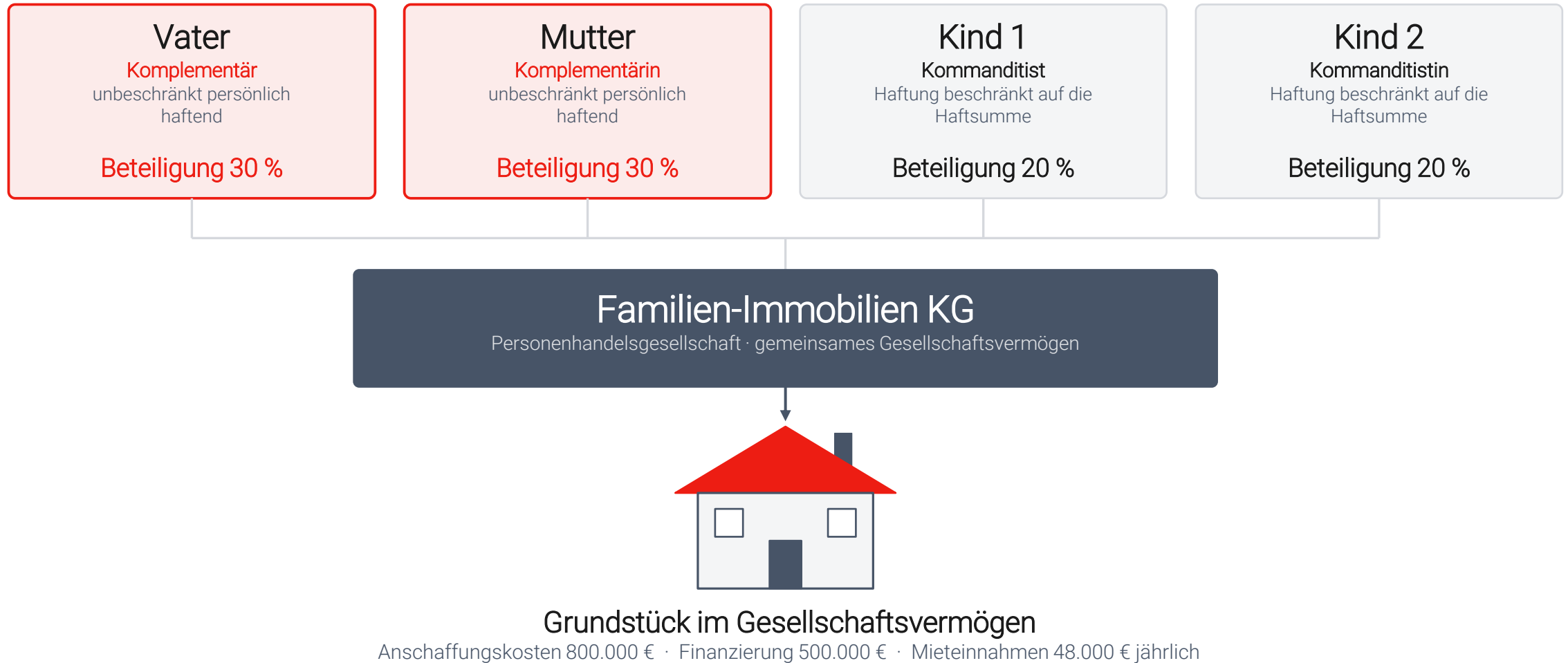
Beide Wege führen zu **denselben Konsequenzen**

	Privatvermögen	Betriebsvermögen
Gewerbsteuer	fällt nicht an	ja, Freibetrag 24.500 €
Veräußerungsgewinn nach zehn Jahren	steuerfrei (§ 23 EStG)	stets steuerpflichtig – die Frist entfällt ersatzlos
Stille Reserven	nicht verstrickt	dauerhaft verstrickt; auch Entnahme und Aufgabe lösen aus
Gewinnermittlung	Überschussrechnung	Bilanzierung, Buchführungspflicht
Zugang zur Verschonung (§§ 13a, 13b ErbStG)	ausgeschlossen	grundsätzlich eröffnet

Der Zielkonflikt in einem Satz: Was die laufende Besteuerung und den Verkauf verteuert, ist zugleich die Eintrittskarte in die erbschaftsteuerliche Verschonung. Diese Spannung zieht sich durch den gesamten Vortrag.

Beteiligungsstruktur einer Familien-KG

Zwei Komplementäre und zwei Kommanditisten



Personengesellschaft: Ebene der Gesellschaft

Mieteinnahmen 48.000 € abzüglich Aufwand 36.000 € → **Ergebnis 12.000 €**

	vermögensverwaltende KG	gewerbliche KG / GmbH & Co. KG
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)	Gewerbebetrieb (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG)
Überschuss bzw. steuerlicher Gewinn	12.000 €	12.000 €
Gewerbsteuer (3,5 % × Hebesatz 490 %)	entfällt – kein Gewerbebetrieb	0 € – Freibetrag 24.500 € (§ 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 GewStG)
= Steuerbelastung Gesellschaftsebene	0 €	0 €

Warum hier noch nichts passiert: Die Personengesellschaft ist kein Steuersubjekt der Einkommensteuer. Auf dieser Ebene entsteht allein Gewerbsteuer – und die wird im Beispiel vom Freibetrag von 24.500 € vollständig aufgezehrt.

Der Freibetrag steht nur Personenunternehmen zu. Oberhalb von 24.500 € Gewerbeertrag entsteht Gewerbsteuer, die § 35 EStG bei Hebesätzen bis rund 400 % typisierend kompensiert.

Personengesellschaft: Ebene der Gesellschafter

Verteilung: Eltern 60 %, Kinder je 20 % – **einheitliche und gesonderte Feststellung**

	vermögensverwaltende KG	gewerbliche KG / GmbH & Co. KG
Eltern (60 %): zugerechneter Anteil	7.200 €	7.200 €
Einkommensteuer Eltern (42 %)	3.024 €	3.024 €
Kinder (je 20 %): Anteil je	je 2.400 € – Steuer je 0 €	je 2.400 € – Steuer je 0 €
./.. Steuerermäßigung § 35 EStG	nicht anwendbar	0 € – mangels Gewerbesteuer
Gesamtsteuerbelastung Familie	3.024 € (25,2 %)	3.024 € (25,2 %)
Nettozufluss Familie	8.976 €	8.976 €

Laufend identisch: Beide Varianten enden bei 25,2 %. Das ist kein Rechenfehler, sondern ein reiner Freibetragseffekt – und er verschwindet, sobald der Gewerbeertrag 24.500 € übersteigt.

Personengesellschaft: die Substanzebene entscheidet

Der Unterschied zeigt sich erst **beim Verkauf**

VERMÖGENSVERWALTENDE KG

**Verkauf nach zehn Jahren
ist steuerfrei**

Die Immobilie bleibt anteiliges Privatvermögen. Nach Ablauf der Frist des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG bleibt der gesamte Wertzuwachs unbesteuert.

steuerfrei

GEWERBLICHE KG

**Verkauf ist stets
steuerpflichtig**

Die stillen Reserven sind im Betriebsvermögen dauerhaft verstrickt. Auch Entnahme und Betriebsaufgabe lösen die Besteuerung aus – zuzüglich Gewerbesteuer.

voll steuerpflichtig

Die Kernaussage von Kapitel 4: Auf der laufenden Ebene sind beide Personengesellschaften gleich. Der wirtschaftlich entscheidende Unterschied liegt allein in der Substanzebene – und dort kann er die gesamte Wertsteigerung einer Immobiliengeneration ausmachen.

Die GmbH als eigenes Steuersubjekt

Das Trennungsprinzip erzeugt **zwei Steuerebenen**

EBENE 1

Besteuerung in der Gesellschaft

Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer fallen bei der GmbH an. Solange nicht ausgeschüttet wird, ist dieser Satz der Endsteuersatz.

rund 33 % – mit Kürzung 15,8 %

EBENE 2

Besteuerung beim Gesellschafter

Erst die Ausschüttung löst eine zweite Besteuerung aus. Ein Durchgriff wie bei der Personengesellschaft findet nicht statt.

26,375 % Abgeltungsteuer

Vorteil und Nachteil zugleich: Wer reinvestiert, profitiert vom niedrigen Satz der ersten Ebene. Wer die Erträge zum Leben braucht, zahlt beide Ebenen und steht schlechter als in der Personengesellschaft.

Eine Zehnjahresfrist gibt es in der GmbH nicht. Jede Veräußerung der Immobilie ist steuerpflichtig, und der Veräußerungsgewinn wird bei Ausschüttung ein zweites Mal belastet.

Die erweiterte Grundstückskürzung

§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG – **der größte Hebel und zugleich das größte Risiko**

Voraussetzung

- Ausschließliche Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes.
- Ausschließlich heißt: keine einzige schädliche Nebentätigkeit.
- Wirkung: die Gewerbesteuer entfällt vollständig.

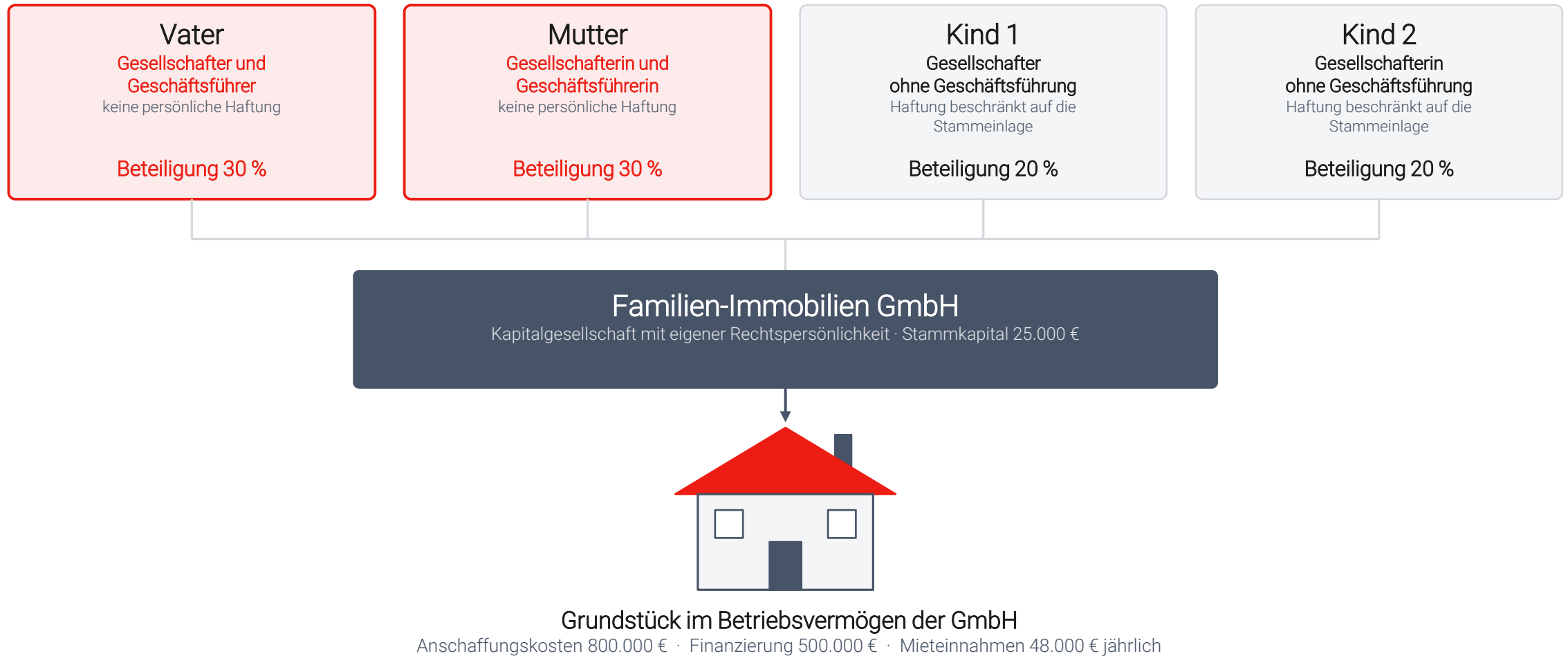
Typische Kürzungsfallen

- Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen
- eigene Photovoltaikanlage
- Sonderleistungen an Mieter
- Beteiligung an einer gewerblichen Gesellschaft

Der Zielkonflikt, der in Kapitel 6 zurückkehrt: Das Wohnungsunternehmen verlangt genau jene Sonderleistungen, welche die erweiterte Kürzung zerstören. Beides zugleich ist praktisch nicht zu haben – die Entscheidung muss bewusst getroffen und beziffert werden.

Beteiligungsstruktur einer Familien-GmbH

Die Eltern führen die Geschäfte, die Kinder sind nur beteiligt



GmbH: Ebene der Gesellschaft

Derselbe Sachverhalt – Gewinn 12.000 €, Hebesatz 490 %

	Variante A – ohne erw. Kürzung	Variante B – mit erw. Kürzung
Gewerbeertrag (§ 7 GewStG)	12.000 €	12.000 €
./. erweiterte Kürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG)	–	./. 12.000 €
Gewerbesteuer – kein Freibetrag	2.058 €	0 €
Körperschaftsteuer zzgl. SolZ = 15,825 %	1.899 €	1.899 €
= Steuerbelastung Gesellschaftsebene	3.957 €	1.899 €
Ausschüttbarer Gewinn nach Steuern	8.043 €	10.101 €

Der Unterschied zur Personengesellschaft: Der Gewerbesteuer-Freibetrag von 24.500 € steht nur Personenunternehmen zu. Deshalb entsteht bei der GmbH bereits auf der ersten Ebene eine spürbare Belastung.

GmbH: Ebene der Gesellschafter

Vollausschüttung – **die zweite Steuerebene schlägt durch**

	Variante A – ohne erw. Kürzung	Variante B – mit erw. Kürzung
Eltern (60 %): Bruttoausschüttung	4.826 €	6.061 €
Kapitalertragsteuer zzgl. SolZ = 26,375 %	1.273 €	1.598 €
Kinder (je 20 %): Ausschüttung je	je 1.609 € – Steuer je 0 €	je 2.020 € – Steuer je 0 €
Gesamtsteuerbelastung Familie	5.230 € (43,6 %)	3.497 € (29,1 %)
Nettozufluss Familie	6.770 €	8.503 €

Der Vergleich: Bei Vollausschüttung kostet die GmbH 43,6 %, die Personengesellschaft 25,2 %. Mit erweiterter Kürzung sinkt die GmbH auf 29,1 %. Erst bei Thesaurierung dreht sich das Bild: dann sind es nur 15,825 %.

Bei den Kindern führt die Günstigerprüfung nach § 32d Abs. 6 EStG wegen des Grundfreibetrags zu einer Steuer von null. Die Option zum Teileinkünfteverfahren wäre für die Eltern mit 26,58 % ungünstiger.

Rechtsformvergleich oberhalb des Freibetrags

Gleiche Struktur, höheres Ergebnis: **Ergebnis 60.000 €**

	vermögens- verwaltende KG	gewerbliche KG / GmbH & Co. KG	GmbH ohne erw. Kürzung	GmbH mit erw. Kürzung
Steuern auf Gesellschaftsebene	0 €	6.088 €	19.785 €	9.495 €
Steuern bei den Gesellschaftern	15.120 €	12.287 €	6.364 €	7.992 €
Gesamtsteuerbelastung Familie	15.120 €	18.375 €	26.149 €	17.487 €
Belastungsquote	25,2 %	30,6 %	43,6 %	29,1 %
Nettozufluss Familie	44.880 €	41.625 €	33.851 €	42.513 €

Der Schwelleneffekt: Bis 24.500 € Gewerbeertrag sind beide Personengesellschaften gleich. Darüber steigt die gewerbliche KG von 25,2 % auf 30,6 %. Die Kapitalgesellschaft bleibt dagegen linear – ihre Quote ist bei 12.000 € und bei 60.000 € identisch.

Warum die gewerbliche KG oberhalb der Schwelle teurer wird

Zwei Effekte beim Anrechnungsverfahren des § 35 EStG

EFFEKT 1

Anrechnung nur bis zum 3,8-fachen Messbetrag

Angerechnet werden 2.833 € statt der anteilig gezahlten Gewerbesteuer von 3.653 €. Bei Hebesätzen über rund 400 % bleibt eine Überhangbelastung.

Differenz 820 €

EFFEKT 2

Bei den Kindern verfällt die Ermäßigung

Auf die Kinder entfallen 1.889 € Steuerermäßigung. Da sie keine Einkommensteuer schulden, geht dieser Betrag vollständig verloren – ohne Vortrag, Rücktrag oder Erstattung.

Verlust 1.889 €

Konsequenz für die Beteiligungsquoten: Je stärker Kinder ohne eigene Einkommensteuer beteiligt sind, desto größer der Verlust aus § 35 EStG. Die Gewerbesteuer wird insoweit definitiv. Das gehört in jede Überlegung zur Höhe der Kinderanteile.

Zwischenfazit: Welche Rechtsform für welchen Familienkreis?

Entscheidend sind Ausschüttungsbedarf und Haltedauer

Mandantensituation	Empfehlung	Grund
Verkauf nach zehn Jahren geplant	vermögensverwaltende KG	Nur hier bleibt der Wertzuwachs steuerfrei.
Laufende Erträge werden benötigt	vermögensverwaltende KG	Keine zweite Steuerebene; die Kinder nutzen ihre Grundfreibeträge.
Dauerhafte Reinvestition	GmbH mit erweiterter Kürzung	15,825 % laufende Belastung schaffen den größten Spielraum.
Grundstückshandel bereits eingetreten	gewerbliche KG	Die Zehnjahresfrist ist ohnehin verloren; Freibetrag und § 35 EStG bleiben.
Übertragung soll verschont werden	siehe Kapitel 5	Verschonung folgt einer gegenläufigen Logik.

Der Zielkonflikt, der den Vortrag trägt: Die vermögensverwaltende KG ist laufend und beim Verkauf am günstigsten – für die Schenkungsteuer ist sie die schlechteste Variante, weil Privatvermögen von der Verschonung ausgeschlossen ist. Genau diesen Widerspruch behandelt Kapitel 4.



5. Übertragung von Betriebsvermögen im Wege der Schenkung

Begünstigt – Immobilien aber nur ausnahmsweise

- Leitbild und Kaskade für Immobilien
- Prüfungsschema der §§ 13a, 13b ErbStG
- Das Parkhausurteil
- Schenkung von KG-Anteilen im Vergleich

Warum Betriebsvermögen verschont wird

Verschont wird **produktives Vermögen** – nicht die risikolose Renditeerzielung

BEGÜNSTIGT

Produktives

Unternehmensvermögen

Vermögen mit personalem Bezug zum Übergeber, das Arbeitsplätze sichert und dessen Liquidität durch die Steuer gefährdet wäre.

85 % oder 100 % steuerfrei

NICHT BEGÜNSTIGT

Verwaltungsvermögen

Vermögen, das in erster Linie der weitgehend risikolosen Renditeerzielung dient und weder Arbeitsplätze schafft noch zusätzliche volkswirtschaftliche Leistungen bewirkt.

voller Steuerzugriff

Die Leitfrage dieses Kapitels: Erreicht man über die Verschonung des Betriebsvermögens auch eine Begünstigung für Immobilienvermögen? Die Antwort ist ein dreifach gestuftes Ja, aber – die Stufen zeigt die nächste Folie.

Der Preis der Verschonung sind Lohnsummenfrist und Behaltensfrist von fünf oder sieben Jahren; Verstöße führen zur zeitanteiligen Nachversteuerung. Für Familienunternehmen kommt der Vorwegabschlag nach § 13a Abs. 9 ErbStG hinzu, der bei reinen Immobiliengesellschaften allerdings selten anzutreffen ist.

Immobilienvermögen in der Kaskade

Grundsatz, Ausnahme, Rückausnahme – die Weichenstellung ist die **Nutzungsüberlassung an Dritte**

STUFE 1 · GRUNDSATZ

Immobilien im Betriebsvermögen sind begünstigungsfähig

Gehört das Grundstück zum Betriebsvermögen, zu einem Mitunternehmeranteil oder zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft, ist es Teil des begünstigungsfähigen Vermögens (§ 13b Abs. 1 ErbStG).

→ **begünstigt**



STUFE 2 · AUSNAHME

Dritten überlassene Grundstücke sind Verwaltungsvermögen

Jede Nutzungsüberlassung an Dritte ist schädlich – unabhängig vom Rechtsgrund und davon, ob sie im Rahmen einer originär gewerblichen Tätigkeit erfolgt (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 ErbStG).

→ **nicht begünstigt**



STUFE 3 · RÜCKAUSNAHME

Fünf Tatbestände führen zurück in die Begünstigung

Betriebsaufspaltung, Betriebsverpachtung im Ganzen, Konzernüberlassung, Wohnungsunternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzung (Buchst. a bis e).

→ **wieder begünstigt**

Die Konsequenz für die Familienimmobilie: Eine fremdvermietete Immobilie durchläuft Stufe 1 problemlos, scheitert an Stufe 2 und findet in Stufe 3 nur Rettung, wenn eine der fünf Rückausnahmen greift. Bei Bestandshaltern kommt allein das Wohnungsunternehmen in Betracht.

Prüfungsschema, Schritt 1: das begünstigte Vermögen

§ 13b ErbStG – **sechs Stufen, jede muss bestanden werden**

	Begriff	Inhalt	Schwelle
1	Begünstigungsfähiges Vermögen	Betriebsvermögen, Mitunternehmeranteile und Kapitalgesellschaftsanteile über 25 %. Privatvermögen ist ausgeschlossen.	Fehlt es, endet die Prüfung
2	Verwaltungsvermögen	Abschließender Katalog: überlassene Grundstücke, Kleinbeteiligungen, Kunst, Wertpapiere, Finanzmittel.	Bezugsgröße aller Quoten
3	Rückausnahmen	Betriebsaufspaltung, Betriebsverpachtung, Konzern, Wohnungsunternehmen, Land- und Forstwirtschaft.	einzigster Hebel bei Immobilien
4	90%-Einstiegstest	Bruttowert des Verwaltungsvermögens im Verhältnis zum gemeinen Wert des begünstigungsfähigen Vermögens.	ab 90 % keine Verschonung
5	Unschädliches Verwaltungsvermögen	Nach Schuldenverrechnung gilt ein Betrag bis 10 % des begünstigten Vermögens als unschädlich.	10 % Schmelzbetrag
6	Begünstigtes Vermögen	Begünstigungsfähiges Vermögen abzüglich Nettoverwaltungsvermögen, erhöht um den Schmelzbetrag.	Bemessungsgrundlage

Für Immobiliengesellschaften entscheidet Stufe 4: Fremdvermieteter Grundbesitz ist Verwaltungsvermögen. Bei einer reinen Immobiliengesellschaft überschreitet er die 90-Prozent-Schwelle regelmäßig – die Verschonung entfällt dann vollständig, bevor die Frage nach 85 oder 100 Prozent überhaupt aufkommt.

Prüfungsschema, Schritt 2: 85 Prozent oder 100 Prozent

§ 13a ErbStG – die Optionsverschonung führt zur vollständigen Steuerfreiheit

	Regelverschonung	Optionsverschonung
Verschonungsabschlag	85 %	100 %
Antrag erforderlich	nein, gilt automatisch	ja, unwiderruflich (§ 13a Abs. 10)
Höchstquote Verwaltungsvermögen	keine gesonderte Quote	20 % des gemeinen Werts
Behaltensfrist	fünf Jahre	sieben Jahre
Lohnsummenfrist / Mindestlohnsumme	fünf Jahre / 400 %	sieben Jahre / 700 %
Zusätzlicher Abzugsbetrag	bis 150.000 € (§ 13a Abs. 2)	

Warum das für Immobilien meist nicht greift: Die Optionsverschonung verlangt höchstens 20 Prozent Verwaltungsvermögen. Bei fremdvermietetem Grundbesitz ist diese Quote unerreichbar – die Prüfung scheitert regelmäßig schon eine Stufe vorher am Einstiegstest.

Der Abzugsbetrag schmilzt um 50 % des 150.000 € übersteigenden Betrags ab und ist bei 3.000.000 € begünstigtem Vermögen verbraucht. Bei Erwerben über 26 Mio. € treten Abschmelzmodell (§ 13c ErbStG) oder Verschonungsbedarfsprüfung (§ 28a ErbStG) an die Stelle der Regelverschonung.

Der Preis der Verschonung

Lohnsumme und Behaltensfrist – die Verschonung steht unter Vorbehalt

Lohnsummenregelung (§ 13a Abs. 3)

- Bis fünf Beschäftigte: keine Prüfung – bei Immobiliengesellschaften der Regelfall.
- Sechs bis zehn Beschäftigte: 250 % beziehungsweise 500 %.
- Elf bis fünfzehn Beschäftigte: 300 % beziehungsweise 565 %.

Behaltensfrist (§ 13a Abs. 6)

- Veräußerung oder Aufgabe des Betriebs
- Veräußerung wesentlicher Betriebsgrundlagen
- Überentnahmen
- Folge: zeitanteiliger rückwirkender Wegfall

Praktische Konsequenz: Bei Immobiliengesellschaften ist die Lohnsumme meist unproblematisch, die Behaltensfrist dagegen der eigentliche Engpass. Eine Veräußerung innerhalb von fünf oder sieben Jahren nach der Übertragung vernichtet den Abschlag anteilig.

Wie eng die Ausnahme wirkt: das Parkhausurteil

BFH vom 28. Februar 2024, II R 27/21

	Inhalt
Sachverhalt	Der Erblasser betrieb ein Grundstück mit Parkhaus und Tankstelle zunächst selbst und verpachtete es ab 2000 an seinen Sohn, der ihn später als Alleinerbe beerbte.
Entscheidung	Im Parkhausbetrieb überlassene Parkplätze sind nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen. Auf zusätzliche gewerbliche Leistungen wie Ein- und Ausfahrtkontrolle kommt es nicht an.
Begründung	Der Katalog der Rückausnahmen ist abschließend und einer teleologischen Reduktion nicht zugänglich. Die ertragsteuerliche Einstufung als originär gewerblich ist unerheblich.
Reichweite	Der BFH bezog ausdrücklich Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen und Campingplätze ein.
Reaktion der Verwaltung	Mit Erlassen vom 19. November 2024 halten die Länder für Beherbergungsbetriebe an der Begünstigung fest; für Parkhäuser folgen sie dem BFH.

Was das für Immobilien bedeutet: Der Weg über eine originär gewerbliche Tätigkeit ist versperrt. Wer die Nutzungsüberlassung nicht vermeiden kann, muss den Tatbestand einer der fünf gesetzlichen Rückausnahmen erfüllen. Dieselbe Logik prägt Kapitel 5.



6. Wohnungsunternehmen

Die einzige praktisch bedeutsame Rückausnahme

- Regel und Rückausnahmen
- Tatbestand und Wohnungsbegriff
- Finanzverwaltung gegen Rechtsprechung
- Rechtsprechung und Konsequenzen

Der abschließende Katalog der Rückausnahmen

Fünf Tatbestände – für Wohnimmobilien zählt Buchstabe d

REGEL · § 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 ErbStG · Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke sind Verwaltungsvermögen



Buchst. a
Betriebs-
aufspaltung

Buchst. b
Betriebs-
verpachtung

Buchst. c
Konzern-
überlassung

Buchst. d
Wohnungs-
unternehmen

Buchst. e
Land- und
Forstwirtschaft



Der Grundbesitz nimmt in vollem Umfang an der Verschonung teil

Merke: Die Begünstigung ist die Ausnahme, nicht der Normalfall. Wer sich auf das Wohnungsunternehmen beruft, trägt die Darlegungslast für sämtliche Tatbestandsmerkmale. Dass die Wohnungen im Betriebsvermögen liegen, genügt gerade nicht.

Die Vorschrift wurde erst durch den Finanzausschuss in das Erbschaftsteuerreformgesetz eingefügt und gilt seit dem 1. Januar 2009. Die Begründung, Wohnungsunternehmen stellten Arbeitsplätze zur Verfügung, hat nach Feststellung des BFH im Gesetzeswortlaut keinen Niederschlag gefunden.

Tatbestand des Wohnungsunternehmens

Drei Voraussetzungen des § 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 Buchst. d ErbStG – **kumulativ**

VORAUSETZUNG 1

Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen

Die Grundstücke gehören zum Betriebsvermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft.

unstreitig

VORAUSETZUNG 2

Hauptzweck ist die Vermietung eigener Wohnungen

Wohnung im Sinne des § 181 Abs. 9 BewG. Die Wohnungsvermietung muss den überwiegenden Teil der Tätigkeit ausmachen.

zu dokumentieren

VORAUSETZUNG 3

Erfordernis eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs

Selbständige nachhaltige Tätigkeit, die über den Rahmen der Vermögensverwaltung hinausgeht (§ 14 AO).

der Streitpunkt

Der Engpass: Die ersten beiden Voraussetzungen sind in der Praxis unproblematisch. Alles entscheidet sich an Voraussetzung 3 – und dort liegen Finanzverwaltung und Rechtsprechung seit Jahren über Kreuz.

Die Finanzverwaltung ermittelt den Hauptzweck über das Verhältnis der Grundbesitzwerte. Liegt er in der Wohnungsvermietung, sind auch daneben gehaltene gewerblich vermietete Objekte kein Verwaltungsvermögen. Bei Leerstand ist die Zweckbestimmung maßgebend.

Der Wohnungsbegriff des § 181 Abs. 9 BewG

Was als Wohnung zählt – und was **nicht mitzählt**

Merkmal	Konsequenz für die Praxis
Führung eines selbständigen Haushalts möglich	Reine Zimmervermietung ohne Haushaltsführung scheidet aus
Baulich abgeschlossene Einheit mit eigenem Zugang	Untervermietete Teilbereiche und offene Wohnformen sind kritisch
Küche, Bad oder Dusche und Toilette vorhanden	Diese Nebenräume sind konstitutiv
Wohnfläche mindestens 23 Quadratmeter	Studenten-, Mikro- und Boardingapartments unterschreiten die Grenze häufig
Erbbaurecht genügt, Eigentumsverschaffungsanspruch nicht	Maßgebend ist der Zeitpunkt der Steuerentstehung
Garagen sind keine Wohnungen	Sie werden den Wohnungen zugeordnet, zählen aber nicht als eigene Einheit

Häufiger Fehler: Die Mindestwohnfläche beträgt 23 Quadratmeter, nicht 20. Der BFH hat dies im Urteil vom 24. Oktober 2017 ausdrücklich bestätigt. Unterschreitende Einheiten zählen weder für den Hauptzweck noch für die Objektzahl – was gerade bei der 300-Grenze der nächsten Folien entscheidend werden kann.

Finanzverwaltung gegen Rechtsprechung: der Maßstab

Streitpunkt ist allein der **wirtschaftliche Geschäftsbetrieb**

	Finanzverwaltung R E 13b.17 Abs. 3 ErbStR 2019	Rechtsprechung BFH und Finanzgerichte
Prüfungsmaßstab	typisierende Gesamtwürdigung anhand qualitativer und quantitativer Indizien	ausschließlich qualitativ: ertragsteuerliche Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb
Maßgebliches Kriterium	Umfang der Geschäfte, eigenes Büro, Buchführung, Organisationsstruktur, Werbung	Sonderleistungen, die das übliche Maß überschreiten und originär gewerblichen Charakter verleihen
Großer Wohnungsbestand	Indiz für die notwendige Organisation	bleibt Vermögensverwaltung – auch bei vielen Mietern und kaufmännischem Betrieb
Gewerbliche Prägung	wird nicht problematisiert	begründet keinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb

Die Formel: Die Finanzverwaltung fragt, wie viel Organisation der Bestand erfordert. Der BFH fragt, ob die Tätigkeit ihrer Art nach über die bloße Fruchtziehung hinausgeht. Das sind zwei verschiedene Fragen – und sie führen zu verschiedenen Ergebnissen.

Die 300-Objekt-Grenze

Der Kern des Streits: **kommt es auf die Zahl der Wohnungen an?**

FINANZVERWALTUNG

**Mehr als 300 eigene
Wohnungen genügen**

R E 13b.17 Abs. 3 Satz 2 ErbStR 2019 nimmt aus Vereinfachungsgründen regelmäßig einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb an.

**Vermutung zugunsten
des Steuerpflichtigen**

RECHTSPRECHUNG

**Auf die Zahl kommt es
nicht an**

Der BFH lehnt die Grenze ausdrücklich ab. Richtlinien sind keine die Gerichte bindenden Rechtsnormen.

**Grenze ohne
Bindungswirkung**

Die asymmetrische Risikolage: Gegenüber dem Finanzamt wirkt die 300-Grenze zugunsten des Steuerpflichtigen – die Behörde ist an ihre eigene Richtlinie gebunden. Im Rechtsstreit verliert sie jeden Wert, weil das Finanzgericht ausschließlich nach den Kriterien des BFH prüft.

Die praktische Folgerung: Die verbindliche Auskunft beim zuständigen Betriebsfinanzamt ist kein Komfort, sondern der eigentliche Schutzmechanismus. Ohne sie sollte keine Übertragung auf den Wohnungsunternehmensstatus gestützt werden.

Die Grundsatzentscheidung des BFH

Urteil vom 24. Oktober 2017, II R 44/15 – **und die Reaktion der Verwaltung**

	Inhalt
Sachverhalt	KG mit fünf Mietwohngrundstücken, 37 Wohnungen und 19 Garagen. Zusatzleistungen wurden nicht festgestellt.
Ergebnis	Der BFH bejahte private Vermögensverwaltung und verneinte damit den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Die Verschonung wurde versagt – der Steuerpflichtige hat verloren.
Maßstab	Erforderlich sind Sonderleistungen, die das bei langfristiger Vermietung übliche Maß überschreiten und der Vermietung einen originär gewerblichen Charakter verleihen.
Beispiele des BFH	Reinigung der Wohnungen, Bewachung des Gebäudes, Ausstattung nach Mieterwunsch, Wechsel der Bettwäsche, Aufenthaltsraum – also Leistungen mit Beherbergungscharakter.
Reaktion	Nichtanwendungserlass vom 23. April 2018: Die Länder wenden das Urteil über den Einzelfall hinaus nicht an und halten an der 300-Grenze fest.

Häufige Fehldarstellung: Der BFH hat in diesem Fall nicht die Vermögensverwaltung verneint, sondern sie bejaht. Und mit 37 Wohnungen betraf der Fall einen kleinen Bestand – der BFH hat die 300-Grenze also nicht zugunsten kleiner Bestände geöffnet, sondern die qualitative Prüfung für alle Größen durchgesetzt.

Die Verschärfung: FG Münster 2024

Urteil vom 10. Oktober 2024, 3 K 751/22 F – **Revision beim BFH anhängig**

	Inhalt
Sachverhalt	Geschenkter Kommanditanteil an einer GmbH & Co. KG mit umfangreichem Wohnbestand, ausgerichtet auf Studenten, ältere und sozial schwächere Mieter.
Zusatzleistungen	Stromlieferung, Mediendienstleistungen, Überwachung, Reinigung sowie Hausmeister- und Handwerkerleistungen – ein umfangreiches Bündel.
Ergebnis	Das Gericht verneinte den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb: Das Leistungspaket lasse die Wohnraumüberlassung nicht hinter eine gewerbliche Organisation zurücktreten.
Verfahrensstand	Die Revision ist beim BFH unter II R 39/24 anhängig; eine Entscheidung lag im Juli 2026 nicht vor.

Fazit der Rechtsprechungslinie: Weder Bestandsgröße noch Verwaltungsaufwand noch ein Bündel gewerblicher Nebenleistungen begründen für sich einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Erforderlich bleibt eine Tätigkeit, die der Vermietung einen beherbergungsähnlichen Charakter verleiht.

Das Gericht hat selbst festgehalten, dass die Rückausnahme nach der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung auch bei großen Wohnungsunternehmen in der Praxis nur höchst selten zur Anwendung kommen dürfte. Stand: Juli 2026 – der Verfahrensstand sollte vor dem Vortrag geprüft werden.

Konsequenzen für die Gestaltungsberatung

Zwei Wege – und **nur einer ist derzeit belastbar**

	Bewertung	Empfehlung
Mehr als 300 eigene Wohnungen	Praktisch der einzige verlässliche Weg; die Verwaltung ist an ihre Richtlinie gebunden.	Verbindliche Auskunft einholen, bevor übertragen wird.
Weniger als 300 Wohnungen	Die Vermutung greift nicht; die Einzelfallwürdigung fällt nach der Rechtsprechung nahezu immer negativ aus.	Auskunft prüfen; Übertragung sonst nur mit Risikohinweis.
Gewerbliche Zusatzleistungen	Nach dem Urteil des FG Münster genügt selbst ein umfangreiches Bündel nicht.	Nur Leistungen mit Beherbergungscharakter dokumentieren.
Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	Wer die nötigen Sonderleistungen erbringt, verliert die Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG.	Den laufenden Mehraufwand vorab beziffern – vergleiche Kapitel 3.

Die Klammer über alle drei Kapitel: Laufende Besteuerung und Verschonung folgen gegenläufigen Logiken. Die vermögensverwaltende KG ist laufend optimal, aber von der Verschonung ausgeschlossen. Das Betriebsvermögen eröffnet die Verschonung, verliert aber die Zehnjahresfrist. Wer über das Wohnungsunternehmen in die Verschonung gelangt, zahlt mit der erweiterten Kürzung. Eine Gesamtoptimierung gibt es nicht – nur eine bewusste Priorisierung.

Vorteile der Familiengesellschaft

- Langfristige Bündelung des Familienvermögens (keine Zersplitterung)
- Heranführung der jüngeren Generation an die Vermögensverwaltung
- Vermeidung / Reduzierung der Erbschaftsteuer durch mehrfaches Ausnutzen der Freibeträge
- „Familiensplitting“ = Verteilung der Einkünfte auf mehrere Personen (geringere Einkommensteuer)
- Austausch des Vermögens möglich (z.B. Kauf / Verkauf von Immobilien)
- Erleichterung der zukünftigen Erbfolge (keine Verteilung einzelner Gegenstände erforderlich)
- Gestaltungsfreiheit im Rahmen des Gesellschaftsvertrages
- Alleinige Entscheidungsgewalt des Gründers bei entsprechender Vertragsgestaltung
- Vorbehalt von Rechten / Vereinbarung von Gegenleistungen möglich (z.B. Nießbrauch)
- Vereinbarung von Rückforderungsrechten bezüglich Gesellschaftsanteilen möglich

„Nachteile“ der Familiengesellschaft

- Keine Erbschaftsteuerbefreiung durch Einbringung des Vermögens in die Gesellschaft
Hintergrund: Betriebsvermögen ist zwar grundsätzlich steuerbegünstigt, aber nicht reines Verwaltungsvermögen (vermietete Immobilien sind z.B. in der Regel reines Verwaltungsvermögen)
- Gründungsaufwand (Rechts-/Steuerberatung, Notar, Grundbuch)
- Bei Beteiligung Minderjähriger oftmals Beteiligung von „Ergänzungspfleger“ und Familiengericht
- Sonderkündigungsrecht Minderjähriger bei Erreichen des 18. Lebensjahres; Auflösung der Gesellschaft möglich; aber durch richtige Vertragsgestaltung (Rückforderungsrecht) kann Ausübung des Kündigungsrechts unattraktiv gemacht werden.
- Zahlreiche rechtliche und steuerliche Fallstricke

Nächster Gastvortrag



Referent:

Andreas Hopfgartner

Steuerberater

Die Bewertung von Immobilien in Erb- und Schenkungsteuerfällen

Montag, 28.09.2026

Präsenz-Veranstaltung, 18.30 – 20.30 Uhr

Donnerstag, 8.10.2026

Online-Veranstaltung, 17.30 – 19.30 Uhr

Anmeldung über acconsis.de/events

Danke für Ihre
Teilnahme

Ihre Ansprechpartner



Nicolai Utz

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht
Geschäftsführer der ACCONSIS GmbH
Rechtsanwalts-gesellschaft
Telefon: +49 (89) 54 714 3
E-Mail: n.utz@acconsis.de



Christoph Zelaskowski

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Geschäftsführer der ACCONSIS Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Telefon: +49 (0)89 547143
E-Mail: c.zelaskowski@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München · www.acconsis.de

Disclaimer | Haftungsausschluss

Alle Informationen in diesem Vortrag sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Autoren weisen jedoch darauf hin, dass sie keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen. Insbesondere ersetzt dieser Vortrag keine rechtliche / steuerliche Beratung im Einzelfall.

www.acconsis.de