

„Die Familiengesellschaft – ein Steuersparmodell?“

von

convocat GbR, München
www.convocat.de

„Keine Steuern zu zahlen“ – das wird als Hauptgrund für eine lebzeitige Übertragung genannt. Dabei wird oftmals die Frage, ob die Versorgung der Eltern bis zu deren Ableben gesichert ist, übersehen. Denn ein Geschenk erhält man im Normalfall nicht mehr zurück.

Nicht selten wird auch die Frage gestellt, ob es die Kinder überhaupt „wert“ sind, ein Geschenk zu erhalten.

Dafür gibt es vielerlei Gründe. Die Kinder sind noch nicht reif genug. Die Schwiegerkinder sind – leider – nicht so ausgewählt worden, wie man es sich gewünscht hat. Ein sehr häufiger Grund ist auch die Unsicherheit, wie in der Zukunft das Vermögen verteilt werden soll. Soweit „verteilbares“ Vermögen – also beispielsweise mehrere Eigentumswohnungen – vorhanden ist, ist anzuraten, jedem der Kinder eine eigene Eigentumswohnung zu übergeben. Eventuelle Wertunterschiede sind im Rahmen der Verteilung auszugleichen. Für diese Verteilung ist ein Familiengespräch unumgänglich. Denn nur ein solches Gespräch wird in der Zukunft einen Streit vermeiden. Die Eltern werden dabei aufgefordert, den Kindern einen Verteilungsplan vorzulegen. Oder aber die Geschwister vereinbaren untereinander einen Ausgleich.

Viele unserer Mandanten sind Alleineigentümer von Mehrfamilienhäusern in München. Eine Verteilung wird dabei sehr schwierig sein, da die Ausgleichszahlungen aufgrund der hohen Werte oftmals nicht geleistet werden können. Dennoch wünschen die Eltern einen auch in den nächsten Generationen langfristigen Erhalt innerhalb der Familie. Sie sind sich aber aufgrund der Charaktere ihrer Kinder schon heute bewusst, dass eine friedliche Verwaltung wohl nicht möglich sein wird. Die Eltern erkennen auch, dass nur eines ihrer Kinder die Verwaltung in ihrem Sinne fortsetzen würde, die anderen Kinder in Gelddingen nicht ihren Ansprüchen gerecht werden. Eines der Kinder verweilt z. B. berufsbedingt bereits im Ausland und wäre daher gar nicht in der Lage, die Hausverwaltung für seinen Teil zu übernehmen.

Ein elementarer Grund ist die Tatsache, dass die Kinder zwar gerade volljährig geworden sind, aber noch nicht bekannt ist, was aus ihnen einmal werden wird. Gerade diese Unsicherheit schreckt viele vor einer frühen Übertragung auf die nächste Generation ab.

In diesem Fall ist die Gründung eine Familiengesellschaft die richtige Entscheidung.

Doch sei vorweg schon eines erklärt: Die Rechtsform der Familiengesellschaft verschafft per se **keine** Minderung der Schenkungsteuer. Sie ist also **keine Wunderwaffe zum Steuersparen!**

Kapitalisierter Nießbrauchswert wird wie eine Verbindlichkeit in Abzug gebracht

Gleichwohl dient die Entscheidung, eine Familiengesellschaft zu gründen, dazu, die Schenkungsteuer bestmöglich zu verringern oder gar zu vermeiden. Mit der Gründung einer solchen Familiengesellschaft werden die ersten Anteile bereits an die nächste Generation übergeben. In der Regel behält sich der Schenker den Nießbrauch vor. Dieser ist zwar im Jahreswert gedeckelt auf das 18,6-fache des Bedarfswerts. Die Kapitalisierung erfolgt dann aber unter Berücksichtigung eines Faktors, der in Abhängigkeit der Lebenserwartung steht.

An einem Beispiel soll dies verdeutlicht werden:

Beispiel:

Der Bedarfswert des Mehrfamilienhauses wird mit € 4 Mio. berechnet. Die Nettomieteinnahmen betragen € 160.000. Der Vater, 50 Jahre alt, ist Alleineigentümer, gründet eine Familiengesellschaft und überträgt auf seine zwei Kinder, 18 und 20 Jahre alt, je 45 %. Mit einem Anteil von 10 % verbleibt er in der Gesellschaft.

Bedarfswert	€	4.000.000
Nießbrauchswert		
€ 160.000 x 14,867 (Lebenserwartungsfaktor)	./. €	<u>2.378.720</u>
steuerpflichtiger Erwerb	€	1.621.280
pro Kind	€	810.640
abzüglich Freibetrag	./. €	<u>400.000</u>
Zwischensumme		410.640
hierauf entfallende Schenkungsteuer 15 %	€	61.596

Die Schenkungsteuerbelastung beträgt in diesem Fall insgesamt ca. € 124.000.

Würde der Vater abwarten, bis die Kinder ihren Weg gefunden haben, so würden mindestens 10 bis 15 Jahre vergehen. Wir berechnen die Schenkungsteuerbelastung nach 15 Jahren. Der Vater ist mittlerweile 65 Jahre alt. Eventuell haben sich die Mieteinnahmen erhöht. In München ist durch die Erhöhung der Bodenrichtwerte alle zwei Jahre in jedem Fall eine Erhöhung um 40 – 60 % zu erwarten. In unserem Beispielfall wollen wir uns aber allein auf die Veränderung im Bereich des Nießbrauchs beschränken.

Bedarfwert	€	4.000.000
Nießbrauchswert		
€ 160.000 x 11,354 (Lebenserwartungsfaktor)	./.	<u>€ 1.816.640</u>
steuerpflichtiger Erwerb	€	2.183.360
pro Kind	€	1.091.680
abzüglich Freibetrag	./.	<u>€ 400.000</u>
steuerpflichtiger Erwerb	€	691.680
hierauf entfallende Schenkungsteuer 19 %	€	131.419

Die Schenkungsteuerbelastung beträgt in diesem Fall insgesamt ca. € 262.900, die Erhöhung damit also € 138.900.

Sicherlich kann man in beiden Fällen mit einer individuellen Beratung eine Optimierung der Schenkungsteuerbelastung erreichen. Dieser Fall soll aber veranschaulichen, wie wichtig es ist, die nächste Generation frühzeitig am Vermögen zu beteiligen und damit nicht den Gefahren des Heranwachsens und jeder negativen Veränderung der Kinder ausgesetzt zu sein.

Das Wesen der Familiengesellschaft und deren Vorteile sollen nachfolgend beschrieben werden.

Gesellschaftszweck ist die Vermögensverwaltung

Die Familiengesellschaft ist eine vermögensverwaltende Gesellschaft. Das Vermögen der Elterngeneration wird in einer Gesellschaft zusammengefasst. Die Gesellschaft wird Eigentümerin des Grundstücks.

Der Übergeber bleibt mit einem geringen Anteil in der Gesellschaft, kann aber bis zu seinem Tod oder seinem lebzeitigen Ausscheiden alle Vertretungs- oder Geschäftsführungsbefugnis erhalten. Damit bleiben die anderen Gesellschafter für diese Zeit von der Verwaltung ausgeschlossen. Eventuell ist es sinnvoll, den Kindern bereits zu Lebzeiten Erträge zukommen zu lassen. Insoweit würde man sich allerdings keinen Nießbrauch vorbehalten. Kündigungsrechte sind im gesetzlich möglichen Maße einzuschränken, um den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern. Es sind Regelungen darüber zu treffen, ob und in welchem Umfang auf künftige Schwiegerkinder übertragen werden kann. Dies gilt zu Lebzeiten, aber auch nach dem Tod der Gesellschafter.

Im Ergebnis werden die Kinder an der Familiengesellschaft beteiligt, gleichzeitig bleibt der Einfluss der Eltern auf das Vermögen gesichert.

Der Gesellschaftsvertrag dient damit zur Vermögensverwaltung unter Lebenden.

Der Gesellschaftsvertrag gibt die Möglichkeit, zu Gunsten jeder Familie sehr individuelle Regelungen zu treffen. Von einem „Gesellschaftsvertrag von der Stange“ ist in jedem Fall abzuraten. Dieser entspricht nicht dem Sinn und Zweck einer solchen Familiengesellschaft.

Gesamthandsvermögen der Familiengesellschaft

Das Gesellschaftsvermögen bleibt innerhalb der Gesellschaft und damit auch innerhalb der individuell ausgestalteten Regelungen verhaftet. Eine streitige Auseinandersetzung ist daher für sehr lange Zeit ausgeschlossen oder gar unmöglich.

Die Familiengesellschaft ist nicht mit der Erbengemeinschaft vergleichbar. Das Erbengemeinschaftsvermögen ist zwar auch Gesamthandsvermögen. Das Miteinander der Erben ergibt sich aber aus dem Gesetz. Der Gesetzgeber hat die Erbengemeinschaft als eine „auf Auseinandersetzung gerichtete Gemeinschaft“ ausgestaltet, so dass die gesetzlichen Regelungen einen ganz anderen Zweck verfolgen. Im Rahmen der Familiengesellschaft werden – wie beschrieben – die individuell für die Familie notwendigen Regelungen aufgenommen.

Wann bietet sich eine Familiengesellschaft überhaupt an?

Aufgrund der vorgenannten Beispiele haben wir bereits die Vorteile der Familiengesellschaft aufgeführt. Es gibt kein teilbares oder nur ein schwer teilbares Vermögen. Die Eltern erkennen die unterschiedlichen Interessenlagen ihrer Kinder und sehen damit einen Streit nach ihrem Tod schon vorher. Eine Zersplitterung soll langfristig vermieden werden. Die Liste der Gründe, sich für eine Familiengesellschaft zu entscheiden, ist zahlreich.

Nachdem mit der ersten Beurkundung das Eigentum insgesamt auf die Gesellschaft übertragen wird und in diesem Zusammenhang noch weitere Anteile abgetreten werden, sind die Kosten nicht unerheblich. Auch die Beratung hinsichtlich des Gesellschaftsvertrags ist sehr zeit- und daher kostenintensiv, so dass die Kosten insgesamt sicherlich höher sein werden, als bei einer „normalen“ Übertragung, also die Übertragung von Miteigentumsanteilen. Die Kosten, die eine streitige Auseinandersetzung nach sich zieht, sind hierzu sicherlich um ein Vielfaches höher. In der Folge bedarf es aber keiner weiteren notariellen Beurkundung mehr. Die Gründung einer Familiengesellschaft ist dann nicht anzuraten, wenn man in absehbarer Zeit einen Verkauf des Immobilienvermögens plant.

Fazit

Im Ergebnis dient die Familiengesellschaft dem **langfristigen Erhalt des Familienvermögens**. Durch die frühzeitige Übertragung kann die Schenkungsteuer optimiert werden. Daneben gibt es die Möglichkeit, alle 10 Jahre weitere Anteile unter Ausnutzung eines erneuten Freibetrags zu übertragen. Welche Übertragungsvariante für Sie aus erbrechtlichen und steuerlichen Aspekten die Richtige sein wird, lässt sich nur im Rahmen einer individuellen Beratung ermitteln. Der Berater sollte in jedem Fall erb- und gesellschaftsrechtliche Schwerpunkte haben, aber auch Erfahrung im Bereich der steuerlichen Immobilienbewertung. Eine solche Fachkanzlei stellt Ihnen die einzelnen

Übertragungsvarianten sowie auch deren steuerlichen Folgen anhand Ihrer Vermögens- und Familiensituation eingehend dar, damit Sie sich für den optimalen Weg entscheiden können.

Hinweis

Zu dem Thema „**Die Familiengesellschaft**“ wird am Dienstag, 28.04.2015, in den Räumlichkeiten des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V., Eingang Herzog-Wilhelm-Straße 10, 5. Stock, Beginn 19 Uhr, ein Seminar abgehalten. Der Unkostenbeitrag beträgt € 10,00. Wir bitten Sie, sich direkt in der Kanzlei anzumelden: Im Internet unter www.convocat.de oder telefonisch unter 089/41619335-0.

convocat GbR, München
www.convocat.de