

**HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT**

**„Familienpool als Instrument der Immobiliennachfolge“**  
Veränderte rechtliche Grundlagen erfordern Handlungsbedarf

VON

**Regine Funke-Lachotzki**  
Wirtschaftsprüferin  
Steuerberaterin



[www.acconsis.de](http://www.acconsis.de)

[www.convocat.de](http://www.convocat.de)

Die Familiengesellschaft – oder auch Familienpool genannt – ist eine geeignete Gestaltungsvariante, um Immobilienvermögen innerhalb der Familie zu erhalten. Die Gründung einer Gesellschaft mittels ausgefeilten Gesellschaftsvertrags verhindert eigenständige Verfügungen der einzelnen Familienmitglieder, die bei der Bruchteilsgemeinschaft möglich sind. Der Gesellschaftsvertrag als Herzstück des Familienpools legt für alle Beteiligten Bedingungen fest, an die sich die Gesellschafter halten müssen.

**Individuelle Abfassung von familieninternen Regelungen**

Der Gesellschaftsvertrag kann individuell auf die jeweilige Familienkonstellation eingehen und die Regelungen auf die individuellen Bedürfnisse abstimmen. Hierzu bedarf es einer intensiven Auseinandersetzung mit den persönlichen Gegebenheiten und Wünschen derer, die an der Familiengesellschaft beteiligt werden sollen.

Um die Immobilien werthaltig weiter verwalten zu können, sind im Rahmen der Vermögensnachfolge klare Strukturen und Verantwortungen von Nöten. Daher kann der Übergeber noch zu Lebzeiten bestimmen, wer welche Funktion innerhalb der Familiengesellschaft einnehmen soll. Durch entsprechende Regelungen im Gesellschaftsvertrag kann hier entschieden werden, wer mit der Verwaltung betraut werden soll und die weiteren Geschicke der Gesellschaft bestimmt. So kann vermieden werden, dass das Problem entsteht, vor welchem häufig Erbengemeinschaften stehen. Da diese eine Art „Zufallsgemeinschaft“ sind und auf den Todestag des Erblassers entstehen, sind klare Entscheidungsstrukturen nicht vorhanden.

Deshalb ist häufig zu beobachten, dass innerhalb der Erbengemeinschaft die Beteiligten sich gegenseitig blockieren und eine Kontinuität in der Verwaltung von Immobilien nicht zu erkennen ist. Gegenseitige Blockade führt zu Stillstand und damit ist häufig eine Vernichtung von Vermögen durch Wertminderungen einhergehend.

Es sind aber auch Familienkonstellationen denkbar, bei denen bewusst die Verwaltung auf mehrere Beteiligte aufgeteilt werden soll. Hier kann im Gesellschaftsvertrag bestimmt werden, wie bei Unstimmigkeiten oder Pattsituationen die Problematik zu lösen ist.

Der Zusammenhalt des Immobilienvermögens und somit die langfristige Vermögenssicherung kann durch die Gründung eines Familienpools gewährleistet werden. In den vertraglichen Bestimmungen kann geregelt werden, ob und unter welchen Bedingungen das Immobilienvermögen veräußert werden kann. Im Zweifel ist die Einstimmigkeit notwendig. Während bei einer Bruchteilsgemeinschaft jeder Beteiligte das Recht hat, eine Teilungsversteigerung zu initiieren, kann der Beteiligte eines Familienpools lediglich den Pool zu den Bedingungen im Gesellschaftsvertrag verlassen.

### **Bestimmung der Ertragsberechtigung**

Gerade die Vermögensübertragung auf nachfolgende Generationen, ohne das Heft aus der Hand zu geben, ist häufig zentrales Thema bei den Überlegungen zur vorweggenommenen Erbfolge zu Lebzeiten. Der Immobilieneigentümer möchte weiterhin die Verwaltung der Immobilien vornehmen und überschüssige Erträge aus dem Immobilienvermögen vereinnahmen.

Im Zuge einer Familiengesellschaft kann im Rahmen einer sorgfältigen Verwaltung die Bildung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen werden. Dies schützt die beteiligten Familienmitglieder vor Liquiditätsengpässen durch unerwartete und hohe Aufwendungen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Bildung einer Instandhaltungsrücklage innerhalb des Familienpools dazu führt, dass Liquidität innerhalb der Gesellschaft zurückgehalten wird, die anteilig jedoch von den ertragsberechtigten Gesellschaftern zu versteuern ist. Insofern sind die Entnahmemöglichkeiten unter steuerlichen Gesichtspunkten mit der „Thesaurierung“ von liquiden Mitteln innerhalb der Gesellschaft im Vorfeld abzustimmen.

Auch die Frage, inwieweit die Beteiligung einzelner Familienmitglieder am Familienvermögen mit einem Nießbrauchrecht belastet werden soll, ist im Vorfeld zu klären. Häufig sind die Konstellationen erwünscht, dass der Immobilieneigentümer weiterhin die Erträge aus der Verwaltung des Immobilienvermögens bekommt. Dieses Nießbrauchrecht kann vielfältig ausgestaltet werden. Zum einen kann es sich direkt auf das Immobilienvermögen beziehen oder sich auf den Anteil des Familienpools (Gesellschaftsanteil) erstrecken.

Auch hinsichtlich der Dauer des Nießbrauchrechts haben die Beteiligten erheblichen Gestaltungsspielraum. Häufig ist das Nießbrauchrecht an die Lebenszeit des übertragenden Immobilieneigentümers gekoppelt.

Es ist aber auch jederzeit möglich, ein zeitlich befristetes Nießbrauchrecht, z.B. bis zur Vollendung des 30. Lebensjahrs des Vermögensübernehmers, zu vereinbaren. Somit gehen Chancen und Risiken der Immobilienverwaltung bereits früher auf die nachfolgende Generation über.

Auch der Umfang des Nießbrauchrechts ist gestaltbar. Es kann als Vollrecht ausgestaltet werden, aber auch quotal vereinbart werden. Hier haben die Beteiligten erheblichen Gestaltungsspielraum. Wichtig ist jedoch, dass die Ausgestaltung des Nießbrauchrechts bereits im Zuge der Übertragung eindeutig bestimmt werden muss. Nur so ist die steuerliche Anerkennung als Abzugsposition bei der Ermittlung der Schenkungsteuer gewährleistet. Spätere Änderungen des vereinbarten Nießbrauchrechts haben zur Folge, dass diese Anpassungen zu eigenen schenkungsteuerpflichtigen Vorgängen führen können.

### **Nachfolgebeschränkungen**

Im Gesellschaftsvertrag kann abschließend geregelt werden, wer Mitglied des Familienpools werden kann. Die übergebende Generation gibt durch Gestaltung des Gesellschaftsvertrages vor, zu welchen Konditionen Gesellschafter die Gesellschaft verlassen können. In der Regel finden sich hier Vereinbarungen wieder, die den Erhalt des Familienvermögens gewährleisten, indem Abfindungszahlungen auch finanziell aus der Gesellschaft heraus zu leisten sind.

Sollte der Fortbestand des Gesellschaftsvermögens aus Gründen, die in einer Person liegen, gefährdet sein (z.B. Insolvenz o.ä.), kann der Gesellschaftsvertrag den Ausschluss dieser Person vorsehen. Auch hier sind die Abfindungsmodalitäten auf die Vermögens- und Liquiditätssituation innerhalb der Gesellschaft abzustimmen.

Häufig übersehen wird das Erfordernis erbrechtliche Regelungen mit den Regelungen im Gesellschaftsvertrag abzugleichen. Durch den Vorrang der gesellschaftsvertraglichen Nachfolgeregelungen vor den erbrechtlichen Regelungen kann die Nachfolge in Bezug auf das Gesellschaftsvermögen bereits bei Gründung der Gesellschaft verbindlich geregelt werden.

### **Familiengerichtliche Erfordernisse**

Sofern bereits Minderjährige am Familienpool beteiligt werden sollen, sind die familiengerichtlichen Erfordernisse zu beachten. Als Rechtsform bietet sich in diesem Fall die Kommanditgesellschaft an, da die Haftung der Minderjährigen als Kommanditisten begrenzt werden kann und die Verwaltung relativ eigenständig durch die Komplementäre erfolgt.

Die Erfordernisse der Bestellung eines Ergänzungspflegers für die Minderjährigen und die familiengerichtliche Genehmigung ist im Einzelfall auf jeden Fall zu beachten, da ansonsten die Gründung eines Familienpools bereits im Keim stecken bleibt.

## **Modernisierung des Personengesellschaftsrechts**

Das Gesetzgebungsverfahren zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts macht weitere Fortschritte. Der Entwurf des Gesetzes sieht eine Vielzahl von zentralen Änderungen für alle Formen der Personengesellschaften vor. Besonders hervorzuheben sind die Einführung eines Gesellschaftsregisters für Gesellschaften bürgerlichen Rechts und Regelungen über die Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen.

Inwieweit hier Anpassungsarbeiten an einem bestehenden Gesellschaftsvertrag vorzunehmen ist, ist nach der Neufassung des Gesetzes zum 01.01.2023 zu untersuchen.

## **Transparenzregister / Gesellschaftsregister**

Ab dem 01. August 2021 ist die Mitteilungsfiktion durch Eintragung im Handelsregister für alle juristischen Personen und eingetragenen Personengesellschaften entfallen. Dies gilt selbst dann auch für Familienpools in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, wenn die Gesellschaft ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet und steuerlich als vermögensverwaltend eingestuft wird. Die Gesetzesänderung sollte zum Anlass genommen werden, dass jede Gesellschaft ihre Informationen zum wirtschaftlich Berechtigten überprüft, fehlende Meldungen unverzüglich nachholt und/oder Berichtigungen zum wirtschaftlich Berechtigten vornimmt.

## **Option zur Körperschaftsteuer**

Durch das Gesetz zur Modernisierung des Körperschaftsteuerrechts vom 25.6.2021 wird mit einem neuen §1a KStG für Personenhandelsgesellschaften (Kommanditgesellschaften, offene Handelsgesellschaften sowie vergleichbare ausländische Gesellschaften) und Partnerschaftsgesellschaften eine Option zur Körperschaftsteuer eingeführt. Diese Option kann mittels unwiderruflichen Antrags ausgeübt werden und gilt steuerlich als Formwechsel. Die transparente Besteuerung, d.h. die direkte Zurechnung der Einkünfte bei den Gesellschaftern, bleibt daneben als Alternative bestehen. Diese Gesellschaften werden auch verfahrensrechtlich wie Kapitalgesellschaften behandelt, jedoch ändert die Ausübung der Option nichts daran, dass die Gesellschaft zivilrechtlich nach wie vor eine Personengesellschaft ist. Die zivilrechtliche Haftung der Gesellschafter bleibt unberührt. Die Neuregelungen sind am Tag nach der Verkündung des Gesetzes im Bundesgesetzblatt in Kraft getreten. Hieraus folgt eine mögliche erstmalige Anwendung der Option bereits im Veranlagungszeitraum 2022.

## **Ausblick**

Der Familienpool bildet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um die vorweggenommene Erbfolge entsprechend den Wünschen des Immobilieneigentümers umzusetzen. Hierzu ist es notwendig, sich jeweils mit der Familiensituation auseinanderzusetzen. Sowohl die Gründung, als auch die laufende rechtliche und steuerliche Beratung verlangt ein profundes Wissen im Recht der Personengesellschaften. Sowohl die neuen Gesetzesvorhaben und Regelungen als auch die Rechtsprechung in diesem Themengebiet ist derzeit sehr vielfältig, so dass die weitere Entwicklung bei der Konzeption eines Familienpools zu berücksichtigen ist.

Am Montag, 24. Januar 2022 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Der Übergabevertrag – richtig an die nächste Generation übergeben“. Wir werden hierzu eine Übersicht über die grundsätzlichen Vorüberlegungen geben sowie auf die Gestaltungsmöglichkeiten im Übergabevertrag hinweisen. Gleichzeitig werden wir auch zur Absicherung des Übergabenden Stellung nehmen und schließlich auf steuerliche Auswirkungen Bezug nehmen.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Für alle gewünschten Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail [r.funke@acconsis.de](mailto:r.funke@acconsis.de) oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!

Regine Funke-Lachotzki  
Wirtschaftsprüferin  
Steuerberaterin