

FÖRG & JUNG

Steuerberatungsgesellschaft mbH

Münchner Straße 15 · 89073 Ulm
Telefon 0731/9 66 42-30 · Telefax 0731/9 66 42-33
e-mail: office@foerg-jung.de

Immobilienwerb durch mehrere Personen

Oft werden Immobilien (Eigentumswohnungen, bebaute oder unbebaute Grundstücke) gemeinsam durch mehrere Personen erworben. Hier gilt es bereits im Kaufvertrag festzulegen, in welcher „Variante“ dieser Erwerb stattfinden und wie das Beteiligungsverhältnis unter den Erwerbern geregelt werden soll. Diese Thematik ist sowohl bei verheirateten als auch bei nicht verheirateten Erwerbern zu berücksichtigen, wobei die Gefahren bei nicht verheirateten Erwerbern deutlich größer sind.

Die unterschiedlichen zivilrechtlichen und steuerlichen Aspekte möchten wir Ihnen im Folgenden kurz vorstellen.

I. Zivilrechtliche Aspekte

Oft kaufen mehrere Erwerber gemeinsam als Miteigentümer eine Immobilie. Bei dieser Variante (sogenanntes »**Bruchteilseigentum**«) wird ein bestimmter Anteil (z.B. $\frac{1}{2}$) an der Immobilie erworben und im Grundbuch eingetragen. Jeder Miteigentumsanteil bildet dabei rechtlich ein eigenes Objekt des Wirtschaftsverkehrs, kann also selbständig veräußert, belastet oder vererbt werden, ohne dass die anderen Miteigentümer dies verhindern könnten oder daran Vorkaufsrechte hätten. Versteht sich ein einzelner Miteigentümer nicht mehr mit den anderen, kann er sogar jederzeit die Versteigerung des gesamten Objekts betreiben, »zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft«.

Soll dieses völlig freie Nebeneinander der Miteigentumsanteile etwas eingeschränkt werden, könnten beispielsweise Miteigentümerregelungen über die Nutzung der gemeinschaftlich gehaltenen Immobilie vereinbart oder aber das Versteigerungsrecht für den Normalfall (also nicht für sogenannte »wichtige Gründe«) ausgeschlossen werden. Daneben kann auch an die Bestellung von Vorkaufsrechten gedacht werden. Diese Rechte werden am besten gleich beim Kauf mitvereinbart und sodann, mit dem Vollzug des Kaufvertrags, im Grundbuch miteingetragen.

Als Alternative kann die Immobilie auch über eine **Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)** erworben werden, an der mehrere Personen beteiligt sind. Bei dieser Variante werden in das Grundbuch zwar die

MERKBLATT

Mitglieder der Gesellschaft eingetragen, nicht aber die Höhe der Anteile.

Neben dem Kaufvertrag ist für die GbR ein Gesellschaftsvertrag abzuschließen, der das Innenverhältnis zwischen den Beteiligten regelt. Darin lässt sich z.B. auch vorsehen, dass die Anteile an dieser GbR nicht fix sind, sondern sich so verschieben, wie die Summe der Finanzierungsbeiträge der Gesellschafter (sogenannte »quotenbewegliche GbR«). Damit werden Schenkungen vermieden, die vielleicht dadurch entstünden, dass nicht über die gesamte Dauer eine einheitliche Finanzierungsquote durchgehalten wird, sondern einer der Beteiligten z.B. Sondertilgungen einbringt oder später weniger beiträgt als ursprünglich geplant.

Im Gesellschaftsvertrag können auch weitere Regelungen getroffen werden, z.B. zur Frage, ob der Gesellschaftsanteil selbständig übertragbar ist (ohne eine ausdrückliche Zulassung wäre dies nicht der Fall), ferner ob er vererblich ist – und wenn ja, an wen. Eine recht weitreichende Gestaltung sieht z.B. insoweit vor, dass der Anteil an der GbR selbst nicht vererbt werden kann, und auch eine Abfindung im Sterbefall zugunsten der »Hinterbliebenen« ausgeschlossen ist. Damit »wächst« die Beteiligung des Verstorbenen dem Verbleibenden an, ohne dass er an Dritte eine Abfindung zahlen müsste oder dadurch Pflichtteilsansprüche ausgelöst würden (allerdings beteiligt sich das Finanzamt: Diese Anwachsung gilt wie ein erbrechtlicher Erwerb, d.h. unter nichtverheirateten Personen sind 30 % Schenkungsteuer auf den Zuwachs zu entrichten, soweit er 20.000 € übersteigt).

Der GbR-Vertrag kann schließlich auch Bestimmungen enthalten über die Kündigung der Gesellschaft – etwa als Folge eines Konfliktes unter den Gesellschaftern – und deren Folgen (Übernahmerechte der Gesellschafter untereinander, Verpflichtung zur Mitwirkung an einem Verkauf an Dritte, Möglichkeit des begünstigten Erwerbs, wenn ein Partner mit den Kindern gemeinsam im Objekt verbleiben will, u. ä. m.)

II. Steuerliche Aspekte

1. Schenkungsteuer

In schenkungsteuerlicher Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass eine unentgeltliche (und damit steuerpflichtig) Zuwendung vorliegen kann, wenn einer der beteiligten Erwerber einen höheren finanziellen Anteil am Kauf aufbringt als seiner Eigentumsquote entspricht, er also sozusagen zumindest einen Teil des oder der anderen Erwerber »mitfinanziert«.

Unter Ehegatten spielt dieser Aspekt nur eine geringe Rolle, bzw. er bleibt gänzlich unberücksichtigt: Handelt es sich bei dem zu erwerbenden Objekt um ein (künftig) selbstgenutztes Eigenheim der Ehegatten, wäre selbst die vollständige Schenkung dieses Eigenheims gänzlich steuerfrei. Handelt es sich um eine vermietete Wohnung (also eine Kapitalanlage), sind immerhin 500.000 € binnen zehn Jahren steuerfrei zuwendungsfähig.

Praktisch relevant wird die Fragestellung daher nur, wenn mehrere nicht miteinander verheiratete (oder als eingetragene Lebenspartner verbundene) Personen eine Immobilie erwerben und sich für eine feste Eigentumsquote entscheiden. Einige Finanzämter übermitteln solchen Käufern bereits einen Fragebogen und erkundigen sich, auf welche Weise der Erwerb finanziert wird.

Als »Zuwendung« gilt dabei sowohl die Zahlung des Kaufpreises aus Eigenkapital als auch die künftige Tilgung eines, auch gemeinsam aufgenommenen, Kredits (während die Verzinsung des Darlehens als Äquivalent zu einer Mietzahlung gesehen wird, in der lediglich ein Beitrag zur gemeinsamen Lebensführung liegt). Sobald die Zuwendung 20.000 € (bezogen auf einen Zeitraum von zehn Jahren!) übersteigt, fällt 30 % Steuer auf den übersteigenden Betrag an.

Daher sollte die Höhe der Eigentumsquote unter nicht miteinander verheirateten oder verpartnerten Erwerbern etwa dem Verhältnis der tatsächlichen Finanzierung entsprechen, entweder als Miteigentum im Sinn einer festen Quote oder aber, wenn sich eine solche feste Quote nicht sicher voraussagen lässt, im Sinn einer beweglichen Quote, wie sie etwa bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts möglich ist.

2. Grunderwerbsteuer

Die Übertragung von Miteigentumsanteilen untereinander löst grundsätzlich Grunderwerbsteuer aus (in Bayern in Höhe von 3,5 % der dafür entrichteten Gegenleistung, in Baden-Württemberg 5,0 %). Steuerbefreiungen bestehen bei Übertragung zwischen Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner oder zwischen Verwandten in gerader Linie.

Die GbR bietet grunderwerbsteuerlich schließlich den Vorteil, dass Übertragungen von Miteigentumsanteilen (die z.B. in bloßer Schriftform erfolgen können) nicht zu Grunderwerbsteuer führen, solange bis zu 90 % der Anteile in einer Hand sich vereinigen. Anders verhält es sich allerdings, wenn zuvor Eigentum bereits den Gesellschaftern gehört hatte und in die GbR eingebracht wurde; dann sind auch Veränderungen, die in den ersten zehn Jahren nach der Einbringung stattfinden, grunderwerbsteuerpflichtig.

Kurz gefasst: Die GbR ist häufig das flexiblere Instrument, das auch eine Absicherung der Erwerber ermöglicht. Die GbR erfordert aber einen etwas höheren Regelungsaufwand. In einfacheren Sachverhalten oder Sachverhalten mit eindeutiger Prognose in Bezug auf die künftige Lastentragung, ebenso in den meisten Fällen, in denen Ehegatten gemeinsam eine Immobilie erwerben, ist die Bruchteilsgemeinschaft das angezeigte Modell.

Rechtsstand: 01. 09. 2021

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.