

Preis
Miete
Lage

Energetische
Sanierung

Steuerliche
Aspekte

Familien-
gesellschaften

VERANSTALTUNG

DELIKAT.

BRANDHEISSE THEMEN | SCHARFSINNIGE IMPULSE

Rund um die **Immobilie**





Familiengesell- schaften als Gestaltung der privaten Vermögensnachfolge

Dipl.-Kfm. Harald Braschoß



Rund um die Immobilie



BWLC



Braschoß & Coll.
Partnerschaft mbB
Steuerberatungsgesellschaft

Grundprobleme bei der Vermögensnachfolge durch Tod

- Zusammenballung der Vermögensübertragung auf die Erben
- Falsche Vermögensverteilung zwischen den Ehegatten zum Todestag
- Verzicht auf Mehrfachgeltendmachung von Freibeträgen (10-Jahreszeitraum)
- Keine Möglichkeit der „Vermögensminderung“ durch lebzeitige Übertragung mit Gegenleistung
- Ungewollte Vermögensverteilung zwischen den Erben

→ keine Lösung durch Testament

Die Probleme der Erbschaft / Schenkung wachsen:

- Höhe und Umfang der Erbmasse
- Anzahl der Erben

hinsichtlich

- Bestimmung: Wer bekommt was?
- Höhe der Besteuerung

Lösung: Gründung FAMILIENGESELLSCHAFT zu Lebzeiten

- Bei hohen Vermögenswerten
- Bei hohen Vermögenswerten und mehreren Kindern



FAMILIENGESELLSCHAFT
Gesellschaftsrechtliche
ZUSAMMENFASSUNG
des
FAMILIENVERMÖGENS
unter Beteiligung
mehrerer oder aller
Familienmitglieder

1. Welches Vermögen?

- **Immobilienvermögen**
- **Beteiligungen (operativ tätige)**
- **Kapitalvermögen**



ZIELE DER FAMILIENGESELLSCHAFT?

Ziele der Familiengesellschaft?

Ausgangssituation

- Eltern (beide 65 Jahre)
- 3 Kinder
- 5 Immobilien (Wert: 4,2 Mio.) in Köln, Hennef, Troisdorf, Seelscheid
- Mietüberschuss 340.000 Euro p.a.
- Immobilieneigentum besteht zu mehr als 10 Jahren
- Beteiligung an allen Immobilien = 50 % / 50 %

Ziele der Familiengesellschaft?

Beispiel = Familiengesellschaft

- Gesellschafter:
 - Eheleute: je 5,0%
 - Kinder : je 30%
- Übertragung der Immobilien auf die Gesellschaft zu Eigentum durch Verkauf

Ziele der Familiengesellschaft?

ZIEL: Minderung der Erbschaftssteuer

Minderung der Erbschaftssteuer

Steuerpflichtiger Erwerb im Todesfall (Beispielfall)		4.200 Mio Euro
Pro Kind		1.400 Mio Euro
abzgl. Freibetrag		<u>- 400 Mio Euro</u>
Stpfl. Erwerb		1.000 Mio Euro
	Erbschaftsteuer	x 19 %
	bei 3 Kindern	= 190.000 Euro
		= 570.000 Euro



Minderung der Erbschaftssteuer

Bei lebzeitiger Übertragung auf Familiengesellschaft (Kaufpreis 4.200,- T€)

1. Wert der GbR (Anteil der Eltern 10%)

Stpfl.

- 10% - Anteil - 420,00 T Euro
- Verbindl. - 420,00 T Euro

-0- T€

2. Wert der Forderungen der Eltern (bei 7 % Tilgung p.a) nach 10 Jahren

a) bei Darlehen (nach 10 Jahren) (4.200 T€ - 2.940 T€)

1.260 T€ (pro Kind 420 T€)

b) bei Renten

-0- T€

Ziele der Familiengesellschaft?

ZIEL: „Gerechte“ Verteilung des Vermögens

Gerechte Verteilung des Vermögens

Schwierigkeit wegen unterschiedlichen

- Lagen der Immobilien
- Werte der Immobilien

Gerechte Verteilung des Vermögens

Lösung: Durch Gründung einer Familiengesellschaft werden die Kinder quotal am Vermögen der Gesellschaft und damit an allen Immobilien gleich beteiligt

Ziele der Familiengesellschaft?

ZIEL: Versorgung der übertragenden Eheleute

Versorgung der übertragenden Eheleute

Verkauf

- Einkünfte aus Immobilien gehen auf Familiengesellschaft und damit zu 90 % auf die Kinder über

Vereinbarung eines Kaufpreises in Höhe des Immobilienwertes

- Darlehen
 - Rente
- } In Höhe des Kaufpreises

erhalten die Eltern die Grundlagen für ihre Altersversorgung

Ziele der Familiengesellschaft?

ZIEL: Senkung der Einkommenssteuerbelastung

Senkung der Einkommenssteuerbelastung

(Ausgangsbeispiel) - Verkauf der Immobilien an die Gesellschaft

Eltern = Steuerfreier Verkauf (§ 23 EStG) - > 10 Jahre

GbR = Aufstockung der steuerlichen Werte

- a) auf 90 % von 4.200 Mio. = 3.780 Euro
höhere Afa auf anteiligen Gebäudewert**
- b) für 10 % (=Anteil der Eltern) bleibt der bisherige
steuerliche Buchwert**

Gegenleistung

- Darlehen der Eltern oder**
- Kaufpreisrente führt
zum Zinsaufwand bei GbR
zum Zinsertrag bei den Eltern**

Ziele der Familiengesellschaft?

**ZIEL: Aufrechterhaltung der Bestimmungsrechte und
der Steuerung des Vermögens**

Aufrechterhaltung der Bestimmungsrechte und Steuerung des Vermögens

Regelungen im Gesellschaftsvertrag:

- Geschäftsführung / Vertretung bei den Eltern
- Stimmrechte der Eltern verstärken
(Veto-Rechte / Einstimmigkeit)
- Ausschluss Dritter (z.B. Ehepartner) im Todesfall
- Anteilsverkaufsbeschränkung



Familiengesellschaft

Welche Rechtsform?

Familiengesellschaft – Welche Rechtsform?

- **Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Grundform)**
 - Grundbucheigentümer
 - Interne Bindung durch Gesellschaftsvertrag
 - keine GrerwSt bei Gründung
 - Haftung aller Beteiligten
 - Einkünfte aus V+V
 - Step-up (Afa) nur beschränkt möglich (§ 23 EStG)
- **Kommanditgesellschaft**
- **GmbH & Co. KG (vermögensverwaltend)**
- **GmbH (Vermögensverwaltend)**



Referent:

Dipl.-Kfm. Harald Braschoß

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

Partner der

**BWLC Braschoß & Coll. Partnerschaft
mbB Steuerberatungsgesellschaft**
Niederkassel • Siegburg • Köln • Bonn • Hennef

Telefon: +49 2208 94640
Mobil: +49 171 8976464
E-Mail: h.braschoss@bwlc.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Preis
Miete
Lage

Energetische
Sanierung

Steuerliche
Aspekte

Familien-
gesell-
schaften

VERANSTALTUNG

DELIKAT.

BRANDHEISSE THEMEN | SCHARFSINNIGE IMPULSE

Rund um die **Immobilie**

