



Immobilienvermögen optimal strukturieren: Familiengesellschaften & Familienstiftungen

Foto: © elkenäze | Thinkstock

Viele Immobilieneigentümer wissen gar nicht, dass sie durch die richtige Strukturierung ihres Vermögens Steuern sparen und gleichzeitig ihre eigene Versorgung sichern können. Möglich wird dies durch die Gründung einer Familiengesellschaft oder einer Familienstiftung. Nutznießer sind dabei vor allem Eigentümer, die über mehrere vermietete Einheiten verfügen und damit Mieteinnahmen in einem Maße erzielen, das im Familieneinkommen von großer Bedeutung ist.

Die Errichtung einer Familiengesellschaft oder Familienstiftung bietet dem Eigentümer die Gelegenheit, sich bewusst mit seinen Wünschen und Zielen auseinanderzusetzen. Der die Gründung begleitende Berater sollte dabei proaktiv die Gründe und Absichten des Eigentümers hinterfragen, damit die Interessen der Familie optimal vertreten werden. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Eigentümer bei richtiger Gestaltung in den meisten Fällen weniger Steuern zahlen müssen als vorher. Freibeträge und ein niedrigerer Steuersatz sorgen hier für Entlastung. Des Weiteren können viele private oder geschäftliche Risiken besser von den wichtigsten Vermögensgegenständen der Familie ferngehalten werden.

Wie groß der Nutzen einer Familiengesellschaft oder Familienstiftung sein kann, hängt jeweils von ihrer Konstellation ab.

Dabei spielen die Größe sowie die Zusammensetzung des Immobilienvermögens eine wichtige Rolle (z.B. die Anzahl der vermieteten Einheiten, die Relation der Mieteinnahmen zum Verkehrswert etc.). Entscheidend sind auch die Eckdaten der Finanzierung, wie die Höhe der vorhandenen Belastungen sowie die Art und die Konditionen des Darlehensvertrages. Maßgeblich sind weiterhin die steuerliche (z.B. die Haltedauer der Immobilie, die Höhe der Abschreibung und des Buchwertes etc.) und familiäre Situation des Eigentümers sowie seine Ziele bezüglich der eigenen finanziellen Versorgung und der Immobilie.

STEUERLICHE VORTEILE DURCH DIVERSIFIKATION

Das entscheidende Grundprinzip bei der richtigen rechtlichen und steuerlichen Strukturierung von Immobilienvermögen ist die Diversifikation, die Ausweitung

von Wahlmöglichkeiten. Durch Diversifikation sollen die Einnahmen und Werte einer Immobilie auf verschiedene rechtliche Einheiten verteilt werden. Das hat häufig eine geringere steuerliche Belastung zur Folge. Im Optimalfall werden Risiken nicht nur durch vertragliche Klauseln eingedämmt, sondern durch eine „rechtliche Brandmauer“ wirkungsvoll vom Immobilienvermögen ferngehalten.

STRUKTURIERUNG MITTELS FAMILIENGESELLSCHAFTEN

Beim Einsatz einer Familiengesellschaft werden Familienmitglieder an einer Gesellschaft, wie der GbR, KG oder GmbH & Co. KG, beteiligt. Ein Immobilienbestand oder andere Werte werden dann von dieser Familiengesellschaft gehalten und in ihr zusammengefasst – daher auch der alternative Begriff „Familienpool“. Grundlage einer Familiengesellschaft ist

der Gesellschaftsvertrag, in dem alle maßgeblichen rechtlichen Spielregeln und Handlungsgrundlagen festgehalten werden. Ein Gesellschaftsvertrag einer Familiengesellschaft ist sehr flexibel und kann auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers und seiner Angehörigen angepasst werden.

Dadurch können insbesondere bei den Kapitalanteilen, bei der Gewinnverteilung und bei den Stimmrechten sowie der Geschäftsführung individuelle Regelungen zum Einsatz kommen. Diese Stellschrauben sind weitgehend unabhängig voneinander. Ein Gesellschafter kann somit problemlos nur zu 30 % am Vermögen der Gesellschaft beteiligt sein (Kapitalanteile), jedoch trotzdem regelmäßig 60 % der Mietüberschüsse (Gewinnanteile) für seine persönliche Versorgung verwenden und mit 51 % der Stimmrechte über eine Stimmenmehrheit verfügen. Auch die Geschäftsführung lässt sich durch den Gesellschaftsvertrag geeigneten Personen zuweisen, was gerade am Anfang häufig der bisherige Alleineigentümer selbst ist.

Durch die Familiengesellschaft kann erreicht werden, dass Teile der Mietüberschüsse (Anteil am Gewinn der Gesellschaft) auf mehrere Personen verteilt werden und dadurch Freibeträge und niedrige Steuersätze besser genutzt werden. Das gilt besonders dann, wenn aus den Mietüberschüssen z.B. Kinder unterstützt werden sollen, die sich noch in der Ausbildung befinden. Anders als bei einem Nießbrauch durch den Eigentümer, bei dem die Kinder dauerhaft von jeglichen Einnahmen abgeschnitten sind und

auch gar keine Mitspracherechte haben, identifizieren sich unterstützte Familienmitglieder so stärker mit den Immobilienwerten und setzen sich für ihre Entwicklung und Erhaltung ein. Mehr Sicherheit entsteht mit einer Familiengesellschaft beispielsweise dann, wenn Kündigungsrechte ausgeschlossen, Eheverträge vorgeschrieben und in den Schenkungsvertrag Rückforderungsklauseln aufgenommen werden.

STRUKTURIERUNG MITTELS FAMILIENSTIFTUNGEN

Immobilien und Stiftungen sind eine nahezu ideale Kombination. Das haben in den letzten Jahren viele Berater erkannt. Auch Einzelpersonen, die andere Familienmitglieder noch nicht oder gar nicht am Immobilienvermögen beteiligen wollen, können eine Stiftung gründen. So können sie sich ein zusätzliches Standbein für die sichere Aufbewahrung und Wertentwicklung ihrer Immobilien schaffen. Neben dem Stifter können natürlich auch der Lebenspartner, die Kinder oder andere Verwandte begünstigt werden.

Die Stiftung ist ein organisiertes Vermögen, welches einen in der Stiftungssatzung festgelegten Zweck verfolgt und sich selbst gehört, da es keine Teilhaber, Gesellschafter oder Eigentümer gibt. Den Zweck der Stiftung legt der Stifter individuell selbst fest und hat dabei weitgehende Gestaltungsfreiheit. Gerade weil die Werte in einer Stiftung nicht mehr dem vorherigen Eigentümer gehören und die Stiftung nicht Eigentum des Stifters ist, schlagen auch private oder wirtschaftliche Risiken aus dem Leben des Stifters

grundsätzlich nicht auf die Stiftung durch. Bis auf wenige Ausnahmefälle kann auf das Stiftungsvermögen nicht durchgegriffen werden. Die im Stiftungsvermögen organisierten Immobilien sind dort sicher aufgehoben.

Durch die in einem ersten Schritt deutlich günstigere Besteuerung von Mieteinnahmen kann Vermögen in einer Stiftung schneller wachsen als im möglicherweise hoch besteuerten Privateinkommen. Nachteil einer Stiftung ist, dass die Werte nicht mehr dem vorherigen Eigentümer gehören. Weitere vermeintliche finanzielle Nachteile einer Stiftung, nämlich die Ausschüttungsbesteuerung und die alle 30 Jahre fällig werdende Erbschaftsteuer, entpuppen sich jedoch beim genaueren Hinsehen meist nicht als Nachteile, sondern als Möglichkeit für geschickte Gestaltungen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die finanziellen Vorteile schnell größer sind als die Kosten und Steuern, die für die Errichtung einer Stiftung notwendig sind.

FAZIT

Familiengesellschaften und Familienstiftungen – mit ihren jeweils unterschiedlichen Ausprägungen – sind geeignete Gestaltungsmittel, um Immobilienvermögen zu strukturieren und gleichzeitig für eine maßvolle Besteuerung und einen erhöhten Schutz für die wichtigsten Vermögenswerte einer Familie zu sorgen. Wichtigste Grundlage dafür ist eine rechtssichere Beratung von Beginn an, um die rechtlichen und steuerlichen Vorteile vollends zu genießen.

BORIS PIEKAREK ////

BORIS PIEKAREK | RECHTSANWALT



WINHELLER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Tower 185, Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 76 75 77 80
Fax: (069) 76 75 77 810
info@winheller.com
www.winheller.com

Feng Shui Meisterin
Viola Schäfer
Feng Shui Neubau und Umbauplanung
Zertifiziertes Feng Shui Ausbildungsinstitut

50678 Köln
Rosenstraße 55
Tel. 0221/3500624

63801 Kleinostheim
Barbarastraße 13
Tel. 06027/6535

www.FengShui-Meisterin.de
www.Feng-Shui-Erdheilung.de
ViolaSchaefer@FengShui-Meisterin.de

FEUCHTIGKEIT IM HAUS

ISAKA
GmbH
Isolierung • Sanierung
Keller • Abdichtung

- Keller-Abdichtungen
- Mauerwerks-Entfeuchtungen
- kostenlose Beratung/Angebot/Festpreis
- 10 Jahre Gewährleistung auf Horizontal-/Vertikalsperren
- über 40-jährige Erfahrung

www.isakagmbh.de

Quirinsstr. 6 • 60599 Frankfurt/M. • Tel. 069/46 20 22 • Fax 67 73 89 47