Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

Fragen beim Immobilienerwerb durch mehrere Personen

Inhalt

Fragen beim Immobilienerwerb durch mehrere Personen 1
1. Steuerliche Gesichtspunkte 1
2. Zivilrechtliche und praktische Überlegungen 2
2a Bruchteilseigentum 2
2b Gesellschaft bürgerlichen Rechts 2

Häufig werden Immobilien (Grundstücke, gleich ob bebaut oder unbebaut, Eigentumswohnungen etc.) durch mehrere Personen gemeinsam erworben. Dabei ist auch zu klären – und dem Grundbuchamt zu melden, vgl. § 47 Grundbuchordnung – in welcher »Variante« dieser Erwerb durch mehrere Personen stattfindet, also wie sich das »Beteiligungsverhältnis« gestaltet. Diese Frage stellt sich unabhängig davon, ob die Erwerber miteinander verheiratet sind oder nicht, allerdings sind die steuerlichen Probleme und Gefahren gravierender unter nichtverheirateten Personen.

Die Entscheidung zwischen den verschiedenen Varianten richtet sich zum einen nach steuerlichen (nachstehend 1), zum anderen nach zivilrechtlichen und praktischen (nachstehend 2) Gesichtspunkten.

1. Steuerliche Gesichtspunkte

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. Im Raum München ist mittlerweile zu beobachten, dass die Schenkungsteuerstelle solchen Käufern einen Fragebogen übermittelt und sich danach erkundigt, 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, z.B. unter Lebensgefährten, liegt). Sobald die Zuwendung 20.000 € (bezogen auf einen Zeitraum von zehn Jahren!) übersteigt, fällt 30 % Steuer auf den übersteigenden Betrag an.

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

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 (nachstehend 2a) oder aber, wenn sich eine solche feste Quote nicht sicher voraussagen lässt, im Sinn einer beweglichen Quote, wie sie etwa die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (nachstehend 2b) bereit hält.

Daneben stellen sich, wenn künftige Verschiebungen zwischen den Beteiligten im Raum stehen, **grunderwerbsteuerliche** Fragen, die nachstehend 2 mitbehandelt werden.

2. Zivilrechtliche und praktische Überlegungen

2a Bruchteilseigentum

Traditionell lassen sich mehrere Erwerber gemeinsam als **Miteigentümer** eintragen. Bei dieser Variante (sogenanntes »Bruchteilseigentum«) wird eine bestimmte Quote (z.B. 1/2 oder nach Zehnteln bzw. Hundertsteln bemessen) im Grundbuch mitvermerkt. Jeder Miteigentumsanteil bildet rechtlich ein eigenes Objekt des Wirtschaftsverkehrs, könnte also selbständig veräußert, belastet oder vererbt werden, ohne dass die anderen Miteigentümer dies verhindern könnten oder etwa kraft Gesetzes 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, ist z.B. daran zu denken, Miteigentümerregelungen über die Nutzung der gemeinschaftlich gehaltenen Immobilie zu vereinbaren, die dann auch in das Grundbuch eingetragen werden können und für und gegen die künftigen Inhaber dieser Miteigentumsanteile gelten, oder aber das Versteigerungsrecht für den Normalfall (also nicht für sogenannte »wichtige Gründe«) auszuschließen. 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, miteingetragen.

Die Übertragung von Miteigentumsanteilen untereinander löst Grunderwerbsteuer aus (in Bayern in Höhe von 3,5 % der dafür entrichteten Gegenleistung, in anderen Bundesländern z.T. bis zu 6,5 %), es sei denn, diese Übertragung findet unter Ehegatten und Verpartnerten statt oder unter Verwandten in gerader Linie.

2b Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Alternativ kann auch gedacht werden an einen Erwerb durch mehrere Personen in Form einer sogenannten **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**, auch BGB-Gesellschaft genannt. Bei dieser Variante wurden bis 31.12.2023 in das Grundbuch zwar die Mitglieder der Gesellschaft eingetragen, nicht aber deren Anteile. Seit 2024 änderte sich das »Buchungsregime« einer grundbesitzenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts: Sie muss – bevor sie Eigentümer wird – im sog. »Gesellschaftsregister« (vergleichbar einem Handelsregister, jedoch ohne die Konsequenz, dass darin eingetragene Gesellschaften als gewerbetreibende Kaufleute gelten) gebucht sein (die Anmeldung erfolgt über den Notar durch ihre Gesellschafter); im Grundbuch wird dann lediglich diese »eGbR« (so wird sie dann abgekürzt) mit Verweis auf das Gesellschaftsregister, jedoch ohne Nennung der Einzelmitglieder (die sich nur aus der jedermann zugänglichen Einsicht in das Gesellschaftsregister ergeben), eingetragen. Name, Sitz und Vertretungsverhältnisse sowie Mitglieder (nicht jedoch die Höhe der Anteile) ergeben sich dann künftig aus dem Gesellschaftsregister, was zugleich den Vorteil hat, dass der Nachweis über die Existenz und die Vertretungsverhältnisse beweissicher und einfach im Rechtsverkehr geführt werden kann.

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

Auch GbR, die nach der vor 2024 geltenden Rechtslage im Grundbuch eingetragen wurden, müssen, bevor sie grundbuchrelevante Erklärungen abgeben (z.B. wenn sie eine Grundschuld an ihrem Eigentum bestellen oder dieses Eigentum veräußern wollen), aber auch bei der erstmaligen weiteren Änderung im Gesellschafterbestand, zuvor die Buchung im Gesellschaftsregister und anschließend die Richtigstellung ihrer Bezeichnung im Grundbuch herbeiführen.

Weiter wird ein Gesellschaftsvertrag geschlossen, der das Innenverhältnis 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 Finanzbeiträge der Gesellschafter zueinander steht (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.)

Formulierungsvorschläge zu solchen Gesellschaftsverträgen können wir Ihnen gern unterbreiten; die Mitgestaltung eines solchen Gesellschaftsvertrags führt allerdings zu einer zusätzlichen Notargebühr.

Grunderwerbsteuerlich bietet die GbR 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, erfordert aber einen höheren Regelungsaufwand und ist komplexer. In vielen 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 Bruchteilsgmeinschaft (Variante 2a) das angezeigte Modell.

Ich bedanke mich für das erwiesene Vertrauen und stehe Ihnen mit meinen Mitarbeitern für weitere Rückfragen und die Begleitung der Gestaltung gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

Andreas Ehmke
(Rechtsanwalt & Notar)