

## Die vermögensverwaltende Personengesellschaft

### - dankbares Vehikel für die Nachfolgeplanung von grundbesitzenden Personen

Privates Immobilienvermögen hat in Deutschland einen guten Ruf. Angesichts der schwachen Performance der Kapitalanlagen ist dies verständlich. Kompliziert wird es allerdings, wenn es um die Übertragung auf die nächste Generation geht. Schnell entsteht Streit darüber, welches Kind welche Immobilie erhalten soll. Die Eltern trennen sich sehr zögerlich von ihrem Vermögen, wenn sie ihr Leben lang in ihren Grundbesitz investiert und nun Sorge haben, dieser würde allzu schnell verschleudert. Sie sehen ihr Lebenswerk in Gefahr und ihre Kinder deren Absicherung verspielen. Die vermögensverwaltende Personengesellschaft bietet hier oft die gewünschte, ja maßgeschneiderte Lösung.

#### Das Wichtigste in Kürze:

Die vermögensverwaltende Personengesellschaft schafft einen stabilen rechtlichen Rahmen für den Grundbesitz, indem sie diesen bündelt und damit dem individuellen Zugriff der Nachfolger entzieht. Gleichzeitig ist der Gesellschaftsvertrag einer Personengesellschaft die am weitesten modellierbare Verfassung, die sich bei einer Gesellschaft denken lässt. Die Eltern können den Gesellschaftsvertrag nach ihren Vorstellungen gestalten und damit klare Vorgaben für das Miteinander ihrer Kinder machen.

#### Im Einzelnen:

- Die Immobilien der vermögensverwaltenden Personengesellschaft stehen ihren Gesellschaftern „zur gesamten Hand“ zu. Das heißt, kein Gesellschafter kann seinen Anteil am Gesellschaftsvermögen isoliert auf einen Dritten übertragen. Das Immobilienvermögen der Familie bleibt mithin erhalten.
- Jeder Gesellschafter ist entsprechend seiner Beteiligung an der vermögensverwaltenden Personengesellschaft an den einzelnen Immobilien beteiligt. Wertunterschiede, Chancen und Risiken bei den Immobilien gleichen sich aus. Alle Nachfolger werden exakt gleichbehandelt.
- Will ein Gesellschafter später aus der vermögensverwaltenden Personengesellschaft ausscheiden, überträgt er statt Immobilien seinen Anteil an der Gesellschaft. Ein solcher Vertrag ist formfrei (privatschriftlich) möglich, spart also die sonst anfallenden Notarkosten und Grundbuchgebühren.

- Durch die Vereinbarung von Erbfolgeklauseln im Gesellschaftsvertrag können die Eltern auf die Nachfolge in die Gesellschaftsanteile Einfluss nehmen. Sie bestimmen, wie viele der Überschüsse ihre Kinder entnehmen können und wer Geschäftsführer sein soll.
- Wer eine Haftungsabschirmung der Gesellschafter anstrebt, wähle eine Kommanditgesellschaft (KG) mit einer GmbH als alleiniger persönlich haftender Gesellschafterin. Nur die Komplementär-GmbH haftet für die Verbindlichkeiten der KG voll, die Kommanditisten nur beschränkt auf ihre Einlage.
- Vermögensverwaltende Personengesellschaften bieten viele Steuervorteile, wie z.B. bei der Grunderwerbsteuer. Unter bestimmten Bedingungen können Wertsteigerungen bei den Immobilien einkommensteuerfrei vereinnahmt werden. Auch fällt keine Gewerbesteuer an.
- Hat die vermögensverwaltende Personengesellschaft die Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, so können ihre späteren Gesellschafter die Gesellschaft formfrei gründen (anders dagegen bei der GmbH & Co. KG).
- Die vermögensverwaltende Personengesellschaft unterliegt als Gesellschaft bürgerlichen Rechts keinen Bilanzierungs- und Prüfungspflichten (anders dagegen die GmbH & Co. KG).

Gerne beraten wir Sie, wenn Sie mehr über dieses interessante Nachfolgemodell erfahren wollen.

(Dr. Christoph Schneider)

**Die vorstehenden Informationen stellen weder eine individuelle rechtliche noch eine sonstige fachliche Auskunft oder Empfehlung dar und sind nicht geeignet, eine individuelle Beratung durch fachkundige Personen unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles zu ersetzen.**

**Wir übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der übermittelten Informationen.**

**Wir behalten uns das Recht vor, die auf dieser Website angebotenen Informationen ohne gesonderte Ankündigung jederzeit zu verändern oder zu aktualisieren.**