

PRESSE-INFORMATION

Notarkammer Sachsen
Notarkammer Thüringen
Notarkammer Brandenburg
Notarkammer Sachsen-Anhalt
Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern

Beteiligung der eigenen Kinder an einer Immobilie

07.07.2014

Immer wieder ist zu lesen, dass nicht früh genug mit der Altersvorsorge für die Kinder begonnen werden kann. Warum nicht durch eine Immobilie als Kapitalanlage die eigenen Kinder absichern? Es stellt sich daher die Frage, wie eine Beteiligung der Kinder an der Immobilie ausgestaltet werden sollte.

Naheliegender ist zunächst, die Kinder zu festen Anteilen an der Immobilie zu beteiligen. Gemeinsam mit den Eltern bilden sie dann eine sogenannte Bruchteilsgemeinschaft. Jeder Miteigentümer kann über seinen Miteigentumsanteil frei verfügen. Darin wird zumeist aber auch die große Schwäche der Miteigentümergeinschaft gesehen. Denn der Einzelne kann seinen Anteil dann ohne Mitwirkung der anderen veräußern. Zwar besteht die Möglichkeit, gegenseitige Vorkaufsrechte oder den Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft zu vereinbaren und dies durch Eintragung im Grundbuch abzusichern. Allerdings kann auch ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht nicht endgültig verhindern, dass ein Miteigentumsanteil an einen Dritten veräußert wird. Ein weiterer Nachteil der Bruchteilsgemeinschaft ist die sehr komplizierte Verwaltung derselben. Wird ein Miteigentumsanteil an einen Dritten veräußert, ist dieser grundsätzlich nur an die Vereinbarungen der Vorgänger gebunden, die auch im Grundbuch eingetragen sind. Letztlich sind Bruchteilsübertragungen zudem Grunderwerbsteuerpflichtig.

Abdruck honorarfrei

Beleg erbeten

Diese Schwächen der Miteigentümergeinschaft vermeidet die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Grundlegender Vorteil ist, dass kein Gesellschafter seinen Anteil ohne Mitwirkung des anderen veräußern kann. Hinzu kommt, dass Übertragungen von Gesellschaftsanteilen bis zur Vereinigung von 95 % der Anteile in einer Hand Grunderwerbsteuerfrei sind. Das kann von Bedeutung sein, wenn Geschwister eine Immobilie erwerben. Wird beim Erwerb die Bruchteilsgemeinschaft gewählt und wollen die Geschwister ihre Beteiligungsverhältnisse ändern, fällt bei der Direktübertragung von Miteigentumsanteilen – anders als bei der Übertragung von GbR-Anteilen – grundsätzlich Grunderwerbsteuer an. Diesen Vorteilen der GbR stehen aber auch Nachteile gegenüber. So eignet sich die GbR dann nicht, wenn minderjährige Kinder an einer Immobilie beteiligt werden sollen. Die Übertragung eines Gesellschaftsanteils an der GbR führt zu einer Haftung des eintretenden Gesellschafters für die Verbindlichkeiten der GbR. Diese Haftung kann in der Regel auch nicht beschränkt werden. Wegen dieser unbeschränkten Haftung bedarf eine Anteilsübertragung auf einen Minderjährigen der Genehmigung des Familiengerichts, die jedoch regelmäßig nicht erteilt werden wird.

Dieses Haftungsproblem löst die Kommanditgesellschaft, jedenfalls für den bzw. die Kommanditisten. Hat der Kommanditist seine Einlage geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Wegen dieser Haftungsbegrenzung ist die zuvor angesprochene familiengerichtliche Genehmigung zur Übertragung von Kommanditanteilen an Minderjährige weit einfacher zu erlangen.

Notarkammer Sachsen
Königstraße 23
01097 Dresden
Tel.: (03 51) 80 72 7-0
Fax: (03 51) 80 72 7-50

Zu beachten ist jedoch, dass eine Gesellschaft, die nur eigenes Vermögen verwaltet, erst dann eine Kommanditgesellschaft ist, wenn sie in das Handelsregister eingetragen wurde. Hierfür entstehen ebenfalls Kosten.

Welche Beteiligungsform die richtige ist, lässt sich nur im Einzelfall beurteilen. Denn wie Sie sehen, ist bei der Beteiligung von Kindern an einer Immobilie Einiges zu beachten. Lassen Sie sich daher im Bedarfsfall umfassend darüber beraten, welche Erwerbsform für Sie eine geeignete Gestaltungsmöglichkeit bietet. Der Notar berät Sie als fachkundiger und neutraler Berater.

(3 621 Zeichen)

Rüdiger Müller, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen

Diese Presseinformation steht zur Kopie unter www.notarkammer-sachsen.de und kann per E-Mail angefordert werden bei presse@zbp-berlin.de