

nfep-Expertengespräch:

# Immobilienvermögen – wann lohnt sich eine Familienholding?

Mit Stefan Skulesch

Herr Skulesch, wann empfehlen Sie Ihren Mandanten üblicherweise, im Rahmen einer Nachfolgeplanung über die Errichtung einer Familienholding nachzudenken?

**Stefan Skulesch:** Eine Familienholding dient dem Zweck, das Vermögen der Familie in einer einheitlichen Organisationsstruktur zu bündeln und die Beteiligung der einzelnen Familienmitglieder sozusagen „vor die Klammer“ zu ziehen. Hierfür kann es ja nach Einzelfall eine Vielzahl von rechtlichen und steuerlichen Gründen geben. Etwa das Bestehen einer Vielzahl von Erbberechtigten, das Bedürfnis, die Vermögensverwaltung in einzelnen Händen zu konzentrieren, oder die Nutzung der gesetzlichen Steuervorteile.

Welches ist nach Ihrer Erfahrung der Hauptanwendungsfall der Familienholding?

**Stefan Skulesch:** Üblicherweise verwendet man eine Familienholding in den Fällen, in denen ein nur schwer teilbarer Nachlass „droht“, etwa bei Immobilien- oder Unternehmensvermögen. Aufgrund der Besonderheiten des Immobilienvermögens liegt aber hier sicher der Hauptanwendungsfall.

Welche Besonderheiten sind das?

**Stefan Skulesch:** Wenn ein Eigentümer mehrere Immobilien besitzt, stellt sich immer die Frage, wie diese im Erbfall unter mehreren Erben aufgeteilt werden sollen. Im schlimmsten Fall gehören zu einem Nachlass mehrere Immobilien, mehrere Erben und kein Testament. Dann entsteht eine Erbengemeinschaft, die jede einzelne Immobilie gemeinschaftlich und im Prinzip einstimmig verwalten muss. Aber je größer die Erbengemeinschaft, desto größer auch das Risiko, dass es im Tagesgeschäft Unstimmigkeiten gibt. Selbst wenn der Erblasser per Testament regelt, dass einzelne Immobilien einzelnen Erben zugeteilt werden, etwa per Teilungsanordnung, ist das Konfliktpotential schon im Keim angelegt. Immobilien sind selten vergleichbar, Wertentwicklungen schwer vorherzusehen. Bei unterschiedlichen Werten kann es bei Fehlen einer entsprechenden Regelung zudem eine Ausgleichsverpflichtung der wertmäßig besonders begünstigten Erben geben, für die aber auch eine gewisse Liquidität erforderlich ist. Daher wird es in der Regel mindestens einen Erben geben, der sich benachteiligt fühlt. Ohne Zuordnung kann jeder Erbe jederzeit die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft verlangen, was dann neben den Problemen einer selten einvernehmlichen Aufteilung auch zu ertragsteuerlichen Folgen führen kann. Und letztlich gibt es



Stefan Skulesch, Rechtsanwalt, Steuerberater und Notar, SKW Schwarz Rechtsanwälte, Frankfurt am Main

für Immobilien im Erbfall kaum erbschaftsteuerliche Vergünstigungen.

Aber das Familienwohnheim ist doch, wenn die 10-jährige Haltedauer berücksichtigt wird, erbschaftsteuerbefreit?

**Stefan Skulesch:** Richtig, daher wird das Familienwohnheim auch in der Regel bei der Strukturierung von Familiengesellschaften außen vor gelassen. Aber auch hier muss noch mal separat darüber nachgedacht werden, wenn für den überlebenden Ehepartner feststeht, dass er nicht allein im – möglicherweise viel zu großen – Familienwohnheim weiterleben möchte. Bei Mietimmobilien gibt es lediglich einen Abschlag von 10 Prozent auf den Ertragswert oder den Verkehrswert, je nachdem, welcher Wert der niedrigere ist. Berücksichtigt man dann noch die Immobilienwertentwicklung der letzten Jahre, insbesondere in Städten wie Frankfurt,

Stuttgart oder München, wird deutlich, dass im Immobilienvermögen für die nächste Generation immer ein hohes latentes Liquiditätsrisiko im Hinblick auf die Erbschaftsteuer liegt. Anders als bei Bankkonten kann bei Immobilien nun mal die Steuerschuld nicht aus dem Nachlass selbst entnommen werden. Es ist auch nicht zu erwarten, dass die Verkehrswerte für Mietimmobilien in Kürze fallen werden. Anders gesagt: Die Erbschaftsteuerbelastung ist vom Immobilienmarkt abhängig, ohne dass die künftigen Erben darauf Einfluss haben.

Könnte man sich nicht dadurch behelfen, dass die Mietimmobilien zu einem Betriebsvermögen umqualifiziert werden? Dann könnte man doch die – immer noch sehr großzügigen – Begünstigungsregelungen anwenden.

**Stefan Skulesch:** Das geht leider nur im Ausnahmefall, nämlich bei sogenannten „Wohnungsunternehmen“. Das setzt aber nach Ansicht der Finanzverwaltung unter anderem voraus, dass mindestens 300 Wohnungen zum Immobilienvermögen gehören. Liegen die Voraussetzungen für ein Wohnungsunternehmen nicht vor, gelten zur Nutzung überlassene Immobilien als schädliches Verwaltungsvermögen, für das erbschaftsteuerliche Begünstigungen versagt bleiben.

Wie kann dann eine Familienholding Abhilfe schaffen?

**Stefan Skulesch:** Eine Familienholding bietet im Grunde Lösungen für alle Probleme, die Immobilien im Nachlassvermögen aufwerfen können. Der Eigentümer selbst kann noch zu Lebzeiten die Holding aufsetzen und die Immobilien in die Holding-

gesellschaft einbringen. Eigentümer wäre dann die Holdinggesellschaft. Die Verwaltung der Immobilien kann einheitlich über den Gesellschaftsvertrag geregelt und durch den übertragenden Eigentümer selbst wahrgenommen werden, so dass eine Trennung zwischen Verwaltung und Vermögen gewährleistet ist. Über eine entsprechende Zuordnung der Beteiligung an der Familienholding kann der Eigentümer schon zu Lebzeiten die schenkungssteuerlichen Freibeträge ausnutzen. Pro Kind steht jedem Elternteil immerhin ein Freibetrag von 400.000 EUR zur Verfügung, der aber alle 10 Jahre wieder verwendet werden kann. Es lohnt sich also, schon frühzeitig mit der Übertragung der Beteiligung an der Familienholding zu beginnen.

**Ein Eigentümer wird aber doch nur ungern schon zu seinen Lebzeiten auf seine Einnahmequelle verzichten wollen.**

**Stefan Skulesch:** Das muss er gar nicht. Bei der Einbringung in die Familienholding gibt es zwei Alternativen: Entweder behält sich der Eigentümer bei der einzubringenden Immobilie den Nießbrauch vor, oder der Ertrag wird über eine sogenannte disquotale Gewinnzuteilung geregelt. Im Falle des Nießbrauchs verbleibt auch eine etwaige Bankfinanzierung beim Eigentümer, der aber auch den Immobilienertrag erhält. Es bleibt im Prinzip alles beim Alten, lediglich das Eigentum, belastet durch den Nießbrauch, wird auf die Familienholding übertragen. Bei der Gewinnzuteilungsalternative werden Eigentum und Bankdarlehen auf die Familienholding übertragen. Ein Nießbrauch wird hier nicht vorbehalten, aber es ist in einem gewissen Rahmen steuerlich zulässig, dass der Eigentümer über den Gesellschaftsvertrag einen höheren Ertrag zugewiesen bekommt, als ihm nach der Beteiligung an der Familienholding zustünde. Man müsste sich für jeden Einzelfall aber im Detail ansehen, welche Alternative steuerlich sinnvoller ist.

**Welche steuerlichen Folgen haben denn die Errichtung der Familienholding und die Einbringung von Immobilien?**

**Stefan Skulesch:** Zunächst müsste man klären, welche Rechtsform für die Familienholding verwendet wird. Eine GmbH oder eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG hätten den Nachteil, dass eine steuerfreie Veräußerung der Immobilie nach 10 Jahren, anders als bei einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft, nicht mehr möglich wäre. Außerdem entsteht bei einer Übertragung auf eine GmbH Grunderwerbsteuer. Bei einer Übertragung auf eine vermögensverwaltende KG oder GbR wird dagegen normalerweise keine Grunderwerbsteuer ausgelöst. Auch ertragsteuerliche Folgen können bei der Übertragung auf eine vermögensverwaltende Gesellschaft in der Regel vermieden werden. Ausnahme: Ein mitübertragenes Darlehen wird anteilig von den neu beteiligten Familienmitgliedern übernommen und die Immobilie war noch nicht 10 Jahre im Eigentum des Übertragenden. Schenkungssteuerlich kann man hier wunderbar steuern: Der vorbehaltene Nießbrauch oder das mitübertragene Darlehen reduziert den Wert der Immobilie unter Umständen beträchtlich. Daher können schon zu Lebzeiten unter Ausnutzung der Freibeträge signifikante Anteile an der Familienholding auf andere Familienmitglieder übertragen werden. Fällt dann der Nießbrauch durch den Tod des Übertragenden weg, entsteht unbelastetes Eigentum in der Familienholding, ohne dass dies noch weitere steuerliche Folgen hätte.

**Werden die Darlehen mitübertragen und bis zum Tod des ursprünglichen Eigentümers vollständig getilgt, ist dies im Vergleich zur Nießbrauchslösung aber erbschaftsteuerlich nachteiliger?**

**Stefan Skulesch:** Nicht unbedingt. Auch im Nießbrauchsfall gehen die bestehenden Darlehen im Todesfall auf die Erben über und können den erbschaftsteuerlich relevanten Erwerb von Todes wegen reduzieren. Dieser ist natürlich umso niedriger, desto höher die auf den Immobilien liegenden Darlehen valutieren. Umgekehrt ist die vollständige Tilgung der Darlehen zumindest aus erbschaftsteuerlicher Sicht eher ungünstig. Die Maßgabe sollte daher immer sein, die Restbeteiligung des Erblassers an der Familienholding durch vorhergehende Übertragungen zum Erbfall so niedrig wie möglich zu halten und gleichzeitig über bestehende Darlehen den Wert des Holdingvermögens und damit den Beteiligungswert zu reduzieren. Beim heutigen Zinsniveau kann eine entsprechende Darlehensaufnahme zur Durchführung von Renovierungen oder sonstigen Investitionen durchaus attraktiv sein. Wie fast immer gilt: Gar nichts zu tun ist erbschaftsteuerlich sicher die schlechteste Option.

**Welche Rechtsform würden Sie bei der Errichtung einer Familienholding bevorzugen?**

**Stefan Skulesch:** Im Einzelfall kann eine GmbH oder eine GmbH & Co. KG immer noch Sinn ergeben. Etwa, wenn die Voraussetzungen eines Wohnungsunternehmens vorliegen oder ein späterer Verkauf der Immobilie ohnehin nicht gewünscht ist. Dann kann durch die Einbringung der Immobilie, die schon länger als 10 Jahre im Eigentum des Übertragenden ist, Abschreibungspotenzial geschaffen werden, was ertragsteuerlich unter Umständen sehr profitabel sein kann. Stehen die Vermeidung der Grunderwerbsteuer und der Vorbehalt einer späteren Veräußerung im Vordergrund, würde ich persönlich die vermögensverwaltende KG einer GbR vorziehen. Zwar wird der GbR mittlerweile auch eine gewisse Grundbuchtauglichkeit zuerkannt, aber gesellschaftsrechtlich halte ich die KG einfach für „stabiler“. Das hat mit dem Vertretungsnachweis des Geschäftsführers zu tun, der bei der KG einfach leichter geführt werden kann, und mit der Rechtsfolge bei Tod eines Gesellschafters. Bei der GbR muss alles über den Gesellschaftsvertrag abbedungen werden, bei der KG ist schon gesetzlich sichergestellt, dass der Tod eines Gesellschafters nicht automatisch zur Auflösung der Gesellschaft führt. Falls Minderjährige in die Familienholding aufgenommen werden sollen, ist bei der KG die erforderliche familiengerichtliche Genehmigung deutlich leichter zu erlangen, als bei der GbR, und auch das Sonderkündigungsrecht bei Erlangung der Volljährigkeit besteht bei der KG nicht.

**Ab welcher Größenordnung ist eine Familienholding sinnvoll? Schon bei einer Immobilie?**

**Stefan Skulesch:** Das lässt sich pauschal nur schwer beantworten. Als Faustregel gilt, dass erbschaftsteuerliche Freibeträge nicht ungenutzt verfallen sollten, deshalb sollten die Zusammensetzung und der Wert des gesamten Nachlassvermögens berücksichtigt werden. Außerdem sollte immer auch im Auge behalten werden, wie viele Erbberechtigte vorhanden sind. Je höher der Wert des Immobilienvermögens ist, je höher der Anteil des Immobilienvermögens am Gesamtnachlass ist, und je mehr Erbberechtigte vorhanden sind, desto schneller sollte man die Errichtung einer Familienholding überprüfen lassen. Das kann sich auch bei einer Immobilie mit einem entsprechenden Wert anbieten. ■

**Vielen Dank für das Gespräch**

Das Interview führte Maximilian Kleyboldt vom Netzwerk der Finanz- und Erbschaftsplaner e.V. ([www.nfep.de](http://www.nfep.de)).