



UnternehmerKompositionen
Rechtsberatungsgesellschaft und
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Am Meerkamp 26
40667 Meerbusch
Tel: +49 (0) 2132 915 74 90
Mobil: 0170 924 38 54

Diese Vorteile bietet Ihnen die immobilienbezogene Familienstiftung gegenüber einer „Familien-KG“ Von Christian Jaenecke

Bei der Suche nach der optimalen Rechtsform für die Spitze des Familienvermögens erfreut sich die Rechtsform der GmbH & Co. KG unter den Etiketten der „Familien-KG“, „vermögensverwaltenden KG“ oder „Immobilien-KG“ nach wie vor großer Beliebtheit.

Grundlegend handelt es sich bei der GmbH & Co. KG um eine Personengesellschaft mit zwei Arten von Gesellschaftern: (mindestens) eine **Komplementär-GmbH** fungiert im Innenverhältnis als Geschäftsführerin (dies kann vertraglich auch anders geregelt werden) und im Außenverhältnis als Vertreterin. Da die GmbH ihrerseits durch ihren Geschäftsführer vertreten wird, steuert dieser das Tagesgeschäft der Gesamtstruktur. Kann die KG ihre Verbindlichkeiten nicht aus eigenen Mitteln begleichen, haftet die Komplementär-GmbH mit ihrem gesamten Vermögen.

Die **Kommanditisten** haften überhaupt nicht (sofern sie ihre Einlage vollständig eingezahlt haben), sind an den Gewinnen bzw. Verlusten beteiligt und haben mit Ausnahme einiger Kontrollrechte wenig Einflussmöglichkeiten.

Deshalb fällt die Wahl regelmäßig dann auf die GmbH & Co. KG, wenn die Kinder zunächst als Kommanditisten ohne Einflussmöglichkeiten an die Verantwortung für das Immobilienvermögen herangeführt und weitere Familienmitglieder aus den Erträgen heraus versorgt werden sollen. Die „aktiven Investoren“ der Familie kontrollieren die Gesamtstruktur als Gesellschafter-Geschäftsführer der Komplementär-GmbH.

Steuerlich sollen mit der GmbH & Co. KG folgende Vorteile genutzt werden:

- bereits abgeschriebene Immobilien aus dem Privatvermögen können nach der steuerfreien Übertragung an die KG mit 3% pro Jahr erneut abgeschrieben werden,
- der Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien kann auf KG-Ebene bei einer Reinvestition über 33 1/3 Jahre verteilt versteuert werden,
- bei Mietwohngrundstücken und Eigentumswohnungen gelingt in der Regel eine Freistellung von der Gewerbesteuer,
- Verluste mindern die Einkommensteuerlast der Kommanditisten (Vorteil gegenüber einer GmbH), bei geringen Gewinnen ist die Steuerlast geringer als bei einer GmbH (diese zahlt eine „Flatrate“ in Höhe von ca. 30% auf ihre Gewinne, hinzu kommt die Steuerbelastung bei der Ausschüttung an die Anteilseigner).
- Geht es um die Fragen der Steueroptimierung, Asset Protection und Nachfolgeplanung wird das Gestaltungsprinzip der Familien-KG gerade von Beraterseite in Kombination mit Klauseln in Gesellschaftsvertrag, Ehevertrag und Testament (oder einem Erbvertrag) als stimmiges „Gesamtpaket“ beworben.

Bei genauer Betrachtung weist die Rechtsform der Familienstiftung an der Spitze des Familienvermögens jedoch entscheidende Vorteile gegenüber der Familien-KG auf. Diese Vorteile der Familienstiftung stellen wir Ihnen nun zum Abschluss unserer Artikelserie genauer vor:

1. Vorteil der Familienstiftung: Vermögensschutz vor persönlichen Lebensrisiken

Solange Familienmitglieder selbst Eigentümer von Immobilien sind bzw. an einer immobilienbezogenen Gesellschaft (wie der Familien-KG) beteiligt sind, bleibt das Vermögen stets persönlichen Lebensrisiken ausgesetzt. Hierzu gehören ein Scheidungsfall, eine Privatinsolvenz oder eine Haftung als GmbH-Geschäftsführer. Durch die Übertragung an eine Familienstiftung wird eine wirksame Trennung von diesen Risiken erreicht.

Hintergrund: In ihrer Eigenschaft als verselbstständigtes Zweckvermögen ist eine Familienstiftung, wie ein Mensch, frei von Eigentümern, Gesellschaftern oder Mitgliedern.

Nach der Übertragung an die Stiftung, die nun zur neuen Eigentümerin wird, bleibt das Familienvermögen dem Zugriff von Gläubigern der Stifterfamilie entzogen. Gleichzeitig können die Stifter als Stiftungsvorstand weiterhin die Steuerung des Familienvermögens bzw. nun des Stiftungsvermögens übernehmen.

2. Vorteil der Familienstiftung: Sicherung des Familienfriedens

Da die Familienstiftung, im Gegensatz zu einem Menschen, nicht sterben und ihr Vermögen nicht weitervererben kann, lassen sich Erbstreitigkeiten vermeiden. Als stabiles Familienmitglied bleibt die Familienstiftung in der Generationenfolge Eigentümerin ihres Immobilienbestands und versorgt die Familie aus den laufenden Erträgen.

3. Vorteil der Familienstiftung: Generationen übergreifende Familienverfassung

Im Gegensatz zu einem Gesellschaftsvertrag bietet die Satzung einer Familienstiftung die Möglichkeit, genau festzulegen, welche Regelungen durch die kommenden Generationen im Umgang mit den gewachsenen Renditeliegenschaften zu beachten sind.

Dabei legt die Stiftungssatzung auch fest, welche Grundhaltung für die finanzielle Unterstützung der Begünstigten gilt. Möglich sind zum Beispiel eine umfassende Versorgung (Risiko der Verwöhnung), ein bedingungsloses Grundeinkommen oder eine Unterstützung in bestimmten Bereichen (unter anderem Gesundheit, Ausbildung und Altersversorgung).

Anders als bei einem Gesellschaftsvertrag sind bei einer Stiftungssatzung keine nachträglichen Änderungen durch die Abkömmlinge des Stifters möglich. Gleichwohl können Sie sich als Stifter in der Satzung diverse Änderungsmöglichkeiten offenhalten.

4. Vorteil der Familienstiftung: Freiheit bei der Gestaltung des eigenen Lebensweges für die Kinder

Die Familienstiftung bleibt in der Generationenfolge durchgehend Eigentümerin ihres Immobilienbestands. Mitglieder der Familie können entsprechend ihren persönlichen und fachlichen Fähigkeiten und Interessen über die Stiftungsorgane an die Verantwortung für das Familienvermögen herangeführt werden, wie zum Beispiel zunächst über die Familienversammlung. Dies ist zivilrechtlich ohne die Bestellung eines Ergänzungspflegers oder andere Fremdeinflüsse von außen möglich. In einem späteren Lebensabschnitt haben sie dann alle Freiheiten, auf Stiftungsebene eine tragende Rolle zu übernehmen. Alternativ können sie auch einen Lebensweg außerhalb der Stiftung einschlagen, der in dosierter Form aus den laufenden Erträgen des Stiftungsvermögens unterstützt wird.

5. Vorteil der Familienstiftung: Langfristige Planbarkeit der Erbschaftsteuer

Da sich Immobilien durch die Kombination aus hohen Verkehrswerten bei lediglich moderater Liquidität kennzeichnen, kann die Steuer auf einen plötzlichen und unvorhersehbaren Erbfall eines Menschen zu einem signifikanten Einschnitt in den Vermögensaufbau einer Familiengeneration führen. Dagegen unterliegt die Familienstiftung in einem fixen Turnus von 30 Jahren einer Erbersatzsteuer, womit die Steuerbelastung zeitlich planbar und betriebswirtschaftlich kalkulierbar wird.

Auch kann die Erbersatzsteuer - anders als die Erbschaftsteuer eines Menschen - in verzinslichen Raten (5,5%) über einen Zeitraum von 30 Jahren bezahlt werden.

6. Vorteil der Familienstiftung: Steuerfreier Grundstücksverkauf nach zehn Jahren

Wie ein Mensch kann auch eine Familienstiftung ihre Immobilien nach einer Haltedauer von zehn Jahren steuerfrei verkaufen und den Gewinn in den Ausbau des Familienvermögens reinvestieren.

7. Vorteil der Familienstiftung: Fixe 15% Körperschaftsteuer plus Thesaurierung

Auf Stiftungsebene unterliegen zunächst die laufenden Einkünfte einer Steuerbelastung von 15% Körperschaftsteuer und bleiben gewerbesteuerfrei. Auch bei anderweitigen gewerblichen Betätigungen kommt es bei der Stiftung zu keiner gewerblichen Infizierung des Vermietungsgeschäfts. Anders als die Kommanditisten einer Familien-KG, die ihre Gewinnanteile aufgrund der transparenten Besteuerung von Personengesellschaften automatisch mit ihrem persönlichen Einkommensteuersatz versteuern müssen, zahlen die Begünstigten einer Familienstiftung aufgrund der Besteuerung der Stiftung nach dem Trennungsprinzip ausschließlich dann 25% Kapitalertragsteuer, wenn ihnen auch wirklich Zahlungen zufließen. Auf diese Weise kann die Steuerbelastung der Stiftung auf die 15% Flatrate gedeckelt und die Steuerbelastung der Begünstigten aktiv gesteuert werden.



Unser Steuerberater und Betriebswirt Christian Jaenecke verfügt über eine umfangreiche Erfahrung in der Steuergestaltungsberatung im Zusammenhang mit der Errichtung und laufenden Besteuerung von Stiftungen sowie stiftungsverbundenen Unternehmen. Neben umfassenden Umsetzungskonzepten erstellt er kurz- bis mittelfristige Steuerplanungsrechnungen.

Das Studium der Betriebswirtschaftslehre hat er an der Universität Duisburg-Essen absolviert.

Gerne verweisen wir an dieser Stelle auf unseren Auftritt in den sozialen Netzwerken [LinkedIn](#) • [XING](#) • [facebook](#)