

Die Familien-GbR – Ein unterschätztes Multitalent für Vermögensaufbau, Steuern und Nachfolge

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist einer der simpelsten Gesellschaftstypen des deutschen Zivilrechts. Wenn sie innerhalb einer Familie genutzt wird – etwa zwischen Ehegatten, Eltern und Kindern – entsteht die sogenannte **Familien-GbR**.

Was unspektakulär klingt, bietet in der Praxis erstaunliche Vorteile: **steuerlich, wirtschaftlich und erbfolgetechnisch**.

Wir zeigen, wie sich die Familien-GbR **ideal für Immobilienbesitz und -übertragung eignet**, und warum sie in keinem Familienvermögenskonzept fehlen sollte.

Was ist eine Familien-GbR?

Eine **Familien-GbR** ist eine einfache Personengesellschaft, an der nur **Familienangehörige** beteiligt sind. Ziel ist meist die **gemeinsame Verwaltung von Vermögen**, z. B. in Form von:

- vermieteten Immobilien,
- Kapitalanlagen,
- Unternehmensbeteiligungen.

Ein schriftlicher GbR-Vertrag ist rechtlich nicht zwingend, aber dringend empfehlenswert – insbesondere wegen erbrechtlicher und steuerlicher Gestaltung.

Beispiel: Immobilienbesitz in der Familien-GbR

Ausgangssituation:

- Ehepaar Schmidt gründet mit ihren zwei Kindern eine Familien-GbR.
- Die GbR erwirbt ein vermietetes Mehrfamilienhaus in Leipzig zum Kaufpreis von **1.000.000 €**
- Jährliche Mieteinnahmen: 100.000,00 €
- Anteile: 10 % Ehefrau, 10 % Ehemann, je 40 % die Kinder.

Steuerliche Vorteile

1. Vermeidung der Erbschaftsteuer durch Schenkung von GbR-Anteilen

- Eltern können **steuerfrei bis zu 400.000 € je Kind alle zehn Jahre** schenken.
- Statt der Immobilie wird künftig **nur der GbR-Anteil übertragen**.
- Ggf. kann auch ein **Nießbrauchsvorbehalt** vereinbart werden (Einkünfte bleiben bei den Eltern).

2. Gestaltung der Abschreibung (AfA)

- Die GbR kann das Gebäude **linear mit 2 % pro Jahr abschreiben**.
- Die Anschaffungskosten (z. B. 800.000 € für Gebäudeanteil) werden auf alle Gesellschafter verteilt, sodass **jeder seinen AfA-Anteil geltend machen kann**.

3. Einkünfteverlagerung auf niedrig besteuerte Familienmitglieder

- Einkünfte aus Vermietung fließen **anteilig zu den Kindern**, die ggf. **unter dem Grundfreibetrag** liegen.
- So wird Einkommen effektiv „verlagert“, ohne Schenkung.
- Unterhalt – aus versteuertem Geld – kann ganz oder teilweise entfallen.

4. Grunderwerbsteuerfreiheit bei Anteilsübertragung

- Innerhalb der Familie kann durch geschickte Gestaltung oft eine **grunderwerbsteuerfreie Übertragung** der Anteile erfolgen (§ 3 Nr. 6 GrEStG).

Wirtschaftliche Vorteile

1. Bündelung von Familienvermögen

- Die GbR bietet einen **einheitlichen rechtlichen Rahmen** für die Verwaltung von Immobilien.
- Entscheidungen (z. B. Renovierung, Verkauf) werden **gemeinschaftlich getroffen**, was professionell und kontrolliert wirkt.

2. Flexibilität bei Finanzierung

- Banken sehen in GbRs mit Immobilienbesitz **stabile Partner**.
- GbR-Anteile können ggf. **sicherungsübereignet** werden.

Erbrechtliche Vorteile

1. Vermeidung von Bruchteilsgemeinschaften

- Ohne GbR entsteht beim Tod des Eigentümers eine **Erbengemeinschaft** – ein juristischer Zankapfel.
- Mit der Familien-GbR bleiben die **Anteile klar geregelt**, der Gesellschaftsvertrag wirkt wie ein „erbrechtlicher Rahmenvertrag“.

2. Steueroptimierte Nachfolgeplanung

- Durch schrittweise Schenkung von Anteilen kann die Immobilie **steuerfrei oder -optimiert** auf die nächste Generation übertragen werden – **ohne Grundbuchumschreibung**.

Fazit

Die **Familien-GbR** ist ein **rechtlich einfaches, aber äußerst wirkungsvolles Instrument**, um:

- Immobilienvermögen strukturiert zu halten,
- Erbschaftsteuer zu reduzieren oder zu vermeiden,
- Einkommen steueroptimiert auf die Familie zu verteilen,
- eine **reibungslosere Nachfolge** zu ermöglichen.

Gerade bei Immobilienvermögen bietet die Familien-GbR eine Kombination aus **steuerlicher Intelligenz und wirtschaftlicher Kontrolle**

, die mit kaum einer anderen Struktur so einfach zu erreichen ist.

Wenn Sie Ihre eigene Familien-GbR planen oder bestehendes Immobilienvermögen sinnvoll strukturieren möchten, berät Sie **random coil Prof. Dr. Sturm RA GmbH** gerne individuell.