

# Warum einen Familienpool gründen?



**Anwaltskanzlei Dr. TREMEL**

**Fachanwältin für Erbrecht**

**Sachverständige für Grundstücksbewertung**

Hauptstraße 42, 82008 Unterhaching

Telefon: 089/44119935, Fax: 089/44119936

E-Mail: [kontakt@ra-dr-tremel.de](mailto:kontakt@ra-dr-tremel.de); [www.ra-dr-tremel.de](http://www.ra-dr-tremel.de)

**Haubner · Schäfer & Partner**

**Steuerberater**

Orleansstraße 6, 81669 München

Telefon: 089/41129777; Fax: 089/41129704

E-Mail: [kanzlei@haubner-stb.de](mailto:kanzlei@haubner-stb.de); [www.haubner-stb.de](http://www.haubner-stb.de)

# Inhaltsverzeichnis

1. Was ist ein Familienpool?
2. Rechtsform: GbR, KG, GmbH & Co. KG
3. Was wird in den Familienpool eingebracht?
4. Im Familienpool wird getrennt
5. Verschenken, Vererben, Verkaufen des Gesellschaftsanteile
6. Absicherung der Senioren
7. Beteiligung minderjähriger Kinder / Enkelkinder
8. Familienpool und Ehescheidung
9. Familienpool und Testament
10. Schenkung- und Erbschaftsteuer
11. Zum guten Schluss

# 1. Was ist ein Familienpool?

Eine Gesellschaft, an der verschiedene  
Familienangehörige beteiligt werden können.

# 2. Rechtsformen

## Rechtsform für den Familienpool

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- Kommanditgesellschaft
- GmbH, GmbH & Co. KG
- Aktiengesellschaft
- Stiftung

# 3. Was wird in den Familienpool eingebracht?

In diese Gesellschaft wird – in der Regel –  
von den Eltern Vermögen eingebracht.






Ausnahme: Steuerliches Betriebsvermögen

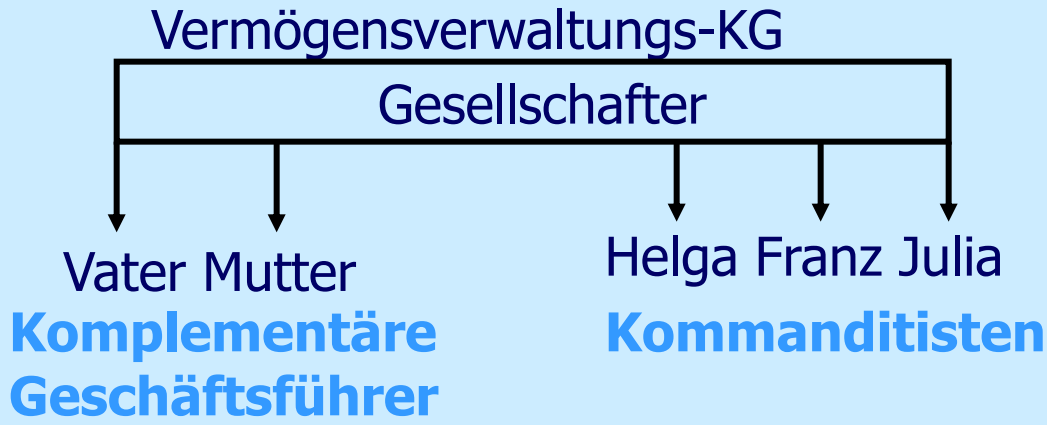
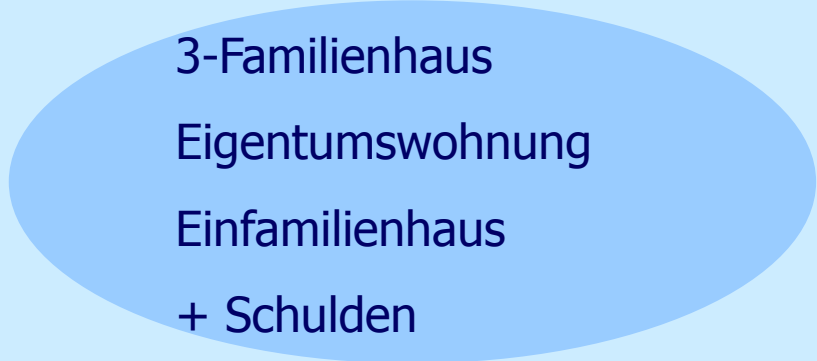


# Vermögensverwaltungs-KG

## Beispiel: Einbindung in einen Familienpool – Familie Maier

3-Familienhaus	Wert 1.400.000		
Schulden	400.000		<b>Helga</b> Politologie- Studentin
Miete	60.000		
<hr/>			
Eigentumswohnung	Wert 650.000		
Schulden	0		<b>Franz</b> Schreiner- meister
Miete	62.000		
<hr/>			
Einfamilienhaus	Wert 1.600.000		
Schulden	650.000		<b>Julia</b> Bank- kauffrau
Miete	56.000		
<hr/>			
<b>NETTOVERMÖGEN</b>	<b>2.600.000</b>		

# Vermögensverwaltungs-KG



# 4. Im Familienpool wird getrennt

# Vermögensverwaltungs-KG

## Eigentum in EUR:

### Vermögensverwaltungs-KG Familie Maier

Verteilung des Nettovermögens von € 2,6 Mio.

	Mutter	Vater	Gerechte Beteiligung				Enkel	Enkel
			Kind Helga	Kind Franz	Kind Julia	Ernst	Peter	
<b>Alt:</b>	<b>1300</b>	<b>1300</b>						
<b>Neu:</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>728</b>	<b>728</b>	<b>728</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	
<b>in %</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	

# Vermögensverwaltungs-KG

**Erträge in %:**

## Vermögensverwaltungs-KG Familie Maier

	Vater	Mutter	Helga	Franz	Julia	Ernst	Peter
Jetzt:	<b>50</b>	<b>50</b>	-	-	-	-	-
Nach 10 Jahren:	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	-	-
Tod des Vaters:	-	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Tod der Mutter:	-	-	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

# Vermögensverwaltungs-KG

## Geschäftsführung:

### Vermögensverwaltungs-KG Familie Maier

	Jetzt:	Tod des Vaters:	Tod der Mutter:
Vater	<b>100%</b>		
Mutter	-	<b>100%</b>	
Helga / Politologiestudentin	-	-	-
Franz / Schreinermeister	-	-	-
Julia / Bankkauffrau	-	-	<b>100 %</b>

# 5. Verschenken, Vererben, Verkaufen der Gesellschaftsanteile

## Ausscheiden aus der Gesellschaft

- Übertragung von Gesellschaftsanteilen
  - ↳ an Mitgesellschafter
  - ↳ an Abkömmlinge/Ehegatten
  - ↳ an „Fremde“
  
- Kündigung mit langen Fristen und Regelung der Abfindung
  
- Ausschließung aus wichtigem Grund



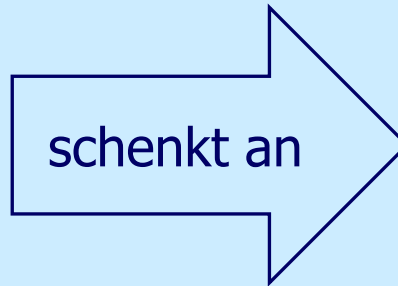
# 6. Absicherung der Senioren

## Versorgung der Eltern durch Leibrente

# Grundstücksübertragungen gegen Nießbrauch



Vater



Tochter

## Variante 1:

- Das Gebäude hat einen Bedarfswert von EUR 3.738.000
- Nießbrauch hat einen Kapitalwert von EUR 2.423.000
- Vater schenkt seiner Tochter somit EUR 1.315.000

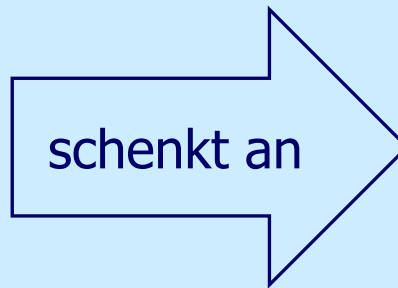
# Grundstücksübertragungen gegen Nießbrauch



Vater

Nießbrauch

Vater + Mutter



schenkt an



Tochter

## Abwandlung der Variante 1:

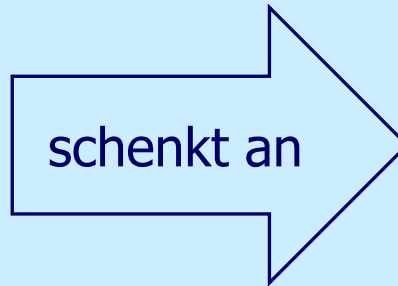
- Vater behält sich den Nießbrauch für sich und seine Frau zurück
- Vater schenkt seiner Frau EUR 1.211.000 (50 % des kapitalisierten Nießbrauchs)

# Grundstücksübertragungen gegen Nießbrauch



Vater

Nießbrauch  
nur Vater



Tochter

## Variante 2:

- Vater vereinbart mit Tochter, dass nach seinem Tod die Mutter den vollen Nießbrauch erhält

- **Folge:** Vater schenkt auf seinen Todestag seiner Ehefrau den Wert des dann zu kapitalisierenden Nießbrauchs

## **Gestaltungsmöglichkeit:**

- Mutter hat **nur das Recht** sich nach dem Tod des Vaters den Nießbrauch ganz oder quotall bestellen zu lassen (sofern Bedarf dann vorhanden)

## Absicherung der Eltern durch Rücknahmerechte

Übergeber ist zum Vertragsrücktritt berechtigt bei

- Veräußerung oder Belastung des Vertragsgegenstandes ohne schriftliche Zustimmung des Übergebers
- Tod des Erwerbers vor Übergeber (und Eigentumsübergang auf nicht leibliche Abkömmlinge des Übergebers)
- Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers
- Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen und keine Beseitigung der Maßnahmen binnen 2 Monaten

## Rücknahmerechte

- Eheschließung des Erwerbers ohne Ausschluss des Zugewinnausgleichs im Ehevertrag innerhalb von 6 Monaten ab Übertragung bzw. Eheschließung Gütergemeinschaft ohne Erklärung von Vorbehaltsgut
- Sachverhalt, welcher dem Veräußerer das Recht gäbe, Pflichtteil zu entziehen
- Bestellung eines Betreuers für den Erwerber
- Mitgliedschaft in einer Sekte oder Vereinigung, welche unter Beobachtung des Verfassungsschutzes steht



## Rücknahmerechte

- Drogen- oder Alkoholsucht
- Rücknahme bei unerwarteter Besteuerung / Änderung der Rechtslage

oder:

- jederzeitiges Rücknahmerecht ohne Vorliegen von Gründen -  
ertragsteuerliche Folgen!

# Rücknahmerechte

## Achtung:

- Weiterleitung der Rücknahmerechte auf den überlebenden Ehegatten
- Weiterleitung der Rücknahmerechte auf Sohn/Tochter zur Ausübung gegenüber den Enkelkindern!!

# 7. Beteiligung minderjähriger Kinder / Enkelkinder

## Beteiligung minderjähriger Kinder / Enkelkinder

An der Familiengesellschaft können jederzeit auch Kinder und Enkelkinder beteiligt werden. Die Übertragung erfolgt durch einfachen Gesellschafterbeschluss und durch Anmeldung der neuen Gesellschaftsbeteiligungen an das Handelsregister.

- Beteiligung von Kindern durch Beschluss der Gesellschafter
- Beteiligung von minderjährigen Kindern ebenso, vertreten durch ihre beiden Eltern

# Beteiligung minderjähriger Kinder / Enkelkinder

aber **Achtung:**

- Zustimmung des Vormundschaftsgerichts bei Zuwendung an Minderjährige ist erforderlich
- Häufig wird zusätzlich ein Verfahrenspfleger bestellt.

# 8. Familienpool und Ehescheidung

## Ehescheidung und Zugewinn

- Im Fall der Ehescheidung kann die Beteiligung des Ehegatten in die Berechnung des Zugewinnausgleichs einfließen, wenn die Gesellschaftsbeteiligung nicht bei Heirat oder später vom Zugewinn ausgeschlossen wurde.

## Ehescheidung und Zugewinn

### Wichtig:

- Gesellschaftsbeteiligungen sollten durch Ehevertrag vorsichtshalber vom Zugewinn ausgeschlossen werden, damit bei Scheidung kein Streit hierüber entsteht.
- Bei Gütertrennung entsteht kein Problem.
- Bei Zuwendungen unter Ehegatten Rücknahmerechte für den Scheidungsfall vereinbaren!!



# 9. Familienpool und Testament

## Familienpool und Testament

- Mit dem Tod eines Gesellschafters treten bezüglich seiner Stellung in der Gesellschaft nur die gesellschaftsrechtlichen Folgen ein.
- Wer in der Gesellschaft nachfolgen darf, ergibt sich ausschließlich aus dem Gesellschaftsvertrag!!
- In einem Testament wird geregelt, wer Erbe des Gesellschafters werden soll. Eine Abstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag ist wichtig!!

### Wichtig:

- Gesellschaftsrecht geht vor Erbrecht, daher sind Widersprüche zu vermeiden!

# 10. Schenkung- und Erbschaftsteuer

Altes Recht	Steuerklassen						Neues Recht
	I		II		III		
Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich	Ehegatte, Kinder, Enkel		Nichte, Nefte, Geschwister		Lebensgefährte		Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich
	52.000	7%	7%	12%	15%	17%	
256.000	11%	11%	17%	20%	23%	30%	300.000
512.000	15%	15%	22%	25%	29%	30%	600.000
5.113.000	19%	19%	27%	30%	35%	30%	6.000.000
12.783.000	23%	23%	32%	35%	41%	50%	13.000.000
25.565.000	27%	27%	37%	40%	47%	50%	26.000.000
und darüber	30%	30%	40%	43%	50%	50%	und darüber

Achtung: Lebensgefährte  
**Eingangssteuersatz 30 %!!**

# Steuerklassen

Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse III
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehegatte und Lebenspartner</li> <li>2. Kinder</li> <li>3. <u>Stiefkinder</u>, Abkömmlinge der Kinder und Stiefkinder</li> <li>4. Eltern und Voreltern bei Erwerben von Todes wegen</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eltern und Voreltern, soweit sie nicht zur Steuerklasse I gehören</li> <li>2. Geschwister</li> <li>3. <u>Nichten und Neffen</u></li> <li>4. Stiefeltern</li> <li>5. Schwiegerkinder</li> <li>6. Schwiegereltern</li> <li>7. geschiedene Ehegatten und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alle übrigen Erwerber und die Zweckzuwendungen</li> <li><b>2. Lebensgefährte!!!</b></li> </ol>

# Freibeträge

	neues Recht
Ehegatte/Lebenspartner	500.000,00
Kinder	400.000,00
Enkelkinder	200.000,00
Neffe/Nichte	20.000,00
Lebensgefährte	20.000,00

Bei Schenkungen alle 10 Jahre neuer Freibetrag.

# **Nießbrauchsleistungen und Leibrentenzahlungen werden von der Schenkung/Erbschaft als Schuld abgezogen**

## Wie wird eine Vermietungsimmobilie bewertet?

Beispiel:

- München Innenstadt
- jährliche Mieten EUR 307.404
- Baujahr 1959
- Grundstücksgröße 1.120 m<sup>2</sup> bei einem Bodenrichtwert von EUR 1.904 (= 2.132.480 €)
- Liegenschaftszins (festgesetzt vom Gutachterausschuss) 4,5 %



# Bewertung

jährliche Mieteinnahmen	307.404 €
- <u>Pauschale für Bewirtschaftungskosten 27 %</u>	<u>83.000 €</u>
= Reinertrag des Grundstücks	224.404 €
- <u>Liegenschaftszins 4,5 % vom Bodenwert € 2.132.480</u>	<u>95.962 €</u>
= <b>Gebäudereinertrag</b>	<b>128.442 €</b>
x Vervielfältiger (abhängig vom Baujahr und damit von der Restnutzungsdauer) 15,74	
= <b>Gebäudeertragswert</b>	<b>2.021.677 €</b>

Bodenwert (1.120 m <sup>2</sup> x 1.904 EUR)	2.132.480 €
+ <u>Gebäudeertragswert</u>	<u>2.021.677 €</u>
= Steuerwert Grundvermögen	4.154.157 €
- <u>Abschlag 10 % (steuerfrei)</u>	<u>415.415 €</u>
= Vermögensanfall Grundbesitz	3.738.742 €
- <u>Freibetrag (Schenkung an Sohn)</u>	<u>400.000 €</u>
= steuerpflichtiger Erwerb - gerundet	3.338.700 €

**Schenkungsteuer 19 %**

**634.353 €**

## Gestaltungsvariante Nießbrauch

➤ Der 62jährige Vater behält sich den gesamten Nießbrauch an dem Objekt zurück:

- kapitalisierter Nießbrauch für 62-jährigen Vater 2.702.885 €
- 10 % wegen anteiliger Steuerbefreiung 270.288 €
- abzugsfähige Nachlassverbindlichkeit 2.432.597 €

## Gestaltungsvariante Nießbrauch

Vermögensanfall Grundvermögen	3.738.742 €
- <u>Nachlassverbindlichkeit Nießbrauch</u>	<u>2.432.597 €</u>
= Bereicherung	1.306.145 €
- <u>Freibetrag</u>	<u>400.000 €</u>
= steuerpflichtiger Erwerb - gerundet	906.100 €

**Schenkungssteuer 19 %** **172.159 €**

**Steuerersparnis durch Nießbrauchsgestaltung: 462.194 €**

## Aber

- Beim Vater fallen unverändert die Mieteinnahmen an und bilden Vermögen, das dann wiederum auf den Sohn vererbt wird.

# 11. Zum guten Schluss

# Ausnutzung der Freibeträge alle 10 Jahre

Altes Recht	Steuerklassen						Neues Recht
	I		II		III		
Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich	Ehegatte, Kinder, Enkel		Nichte, Nefte, Geschwister		Lebensgefährte		Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich
	52.000	7%	7%	12%	15%	17%	
256.000	11%	11%	17%	20%	23%	30%	300.000
512.000	15%	15%	22%	25%	29%	30%	600.000
5.113.000	19%	19%	27%	30%	35%	30%	6.000.000
12.783.000	23%	23%	32%	35%	41%	50%	13.000.000
25.565.000	27%	27%	37%	40%	47%	50%	26.000.000
und darüber	30%	30%	40%	43%	50%	50%	und darüber

Achtung: Lebensgefährte  
**Eingangssteuersatz 30 %!!**



# Beteiligung der Kinder- und Enkelgeneration an der Familiengesellschaft

# Steuerklassen

Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse III
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehegatte und Lebenspartner</li> <li>2. Kinder</li> <li>3. <u>Stiefkinder</u>, Abkömmlinge der Kinder und Stiefkinder</li> <li>4. Eltern und Voreltern bei Erwerben von Todes wegen</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eltern und Voreltern, soweit sie nicht zur Steuerklasse I gehören</li> <li>2. Geschwister</li> <li>3. <u>Nichten und Neffen</u></li> <li>4. Stiefeltern</li> <li>5. Schwiegerkinder</li> <li>6. Schwiegereltern</li> <li>7. geschiedene Ehegatten und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alle übrigen Erwerber und die Zweckzuwendungen</li> <li><b>2. Lebensgefährte!!!</b></li> </ol>

# Freibeträge

	neues Recht
Ehegatte/Lebenspartner	500.000,00
Kinder	400.000,00
Enkelkinder	200.000,00
Neffe/Nichte	20.000,00
Lebensgefährte	20.000,00

Bei Schenkungen alle 10 Jahre neuer Freibetrag.

## **Wichtig:**

Vor Gründung eines Familienpools sollten Sie sich unbedingt Rat holen bei Steuerberater und Rechtsanwalt !!

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

