



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Dr. Linus Meyer



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

- 01** Rechtsformen
- 02** Gründung & Kosten
- 03** Kauf, Einbringung & Übertragung
- 04** Haftung
- 05** Steuern
- 06** Fazit



Immobilienkauf durch mehrere Käufer



Rechtsformen



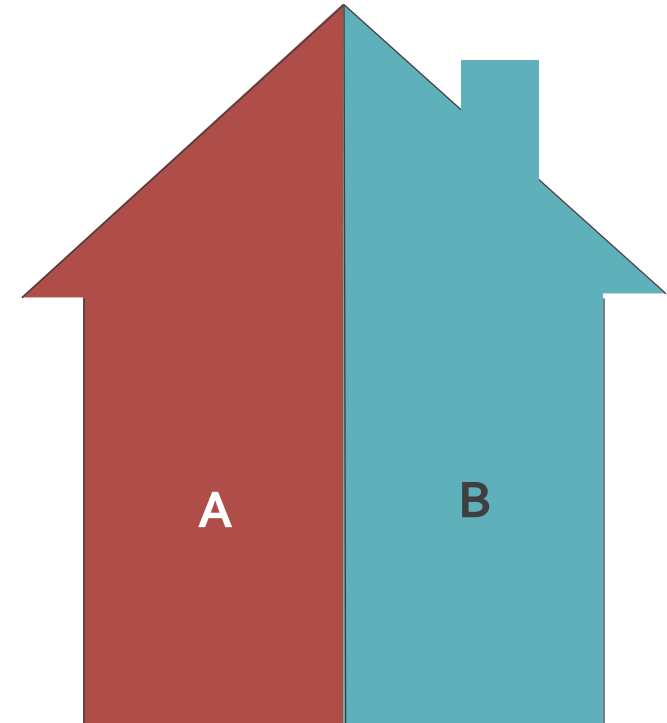
Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Bruchteilsgemeinschaft

- Die Parteien sind gemeinsam Eigentümer der Immobilie, wobei jeder ein rechnerisch bestimmter Anteil gehört.
- Jede Partei kann frei über ihren Anteil verfügen.
- Jede der Parteien ist mit ihrem Anteil im Grundbuch eingetragen.

Beispiel

Zwei Parteien haben zu gleichen Teilen eine Immobilie in Miteigentum zu je 50% erworben.





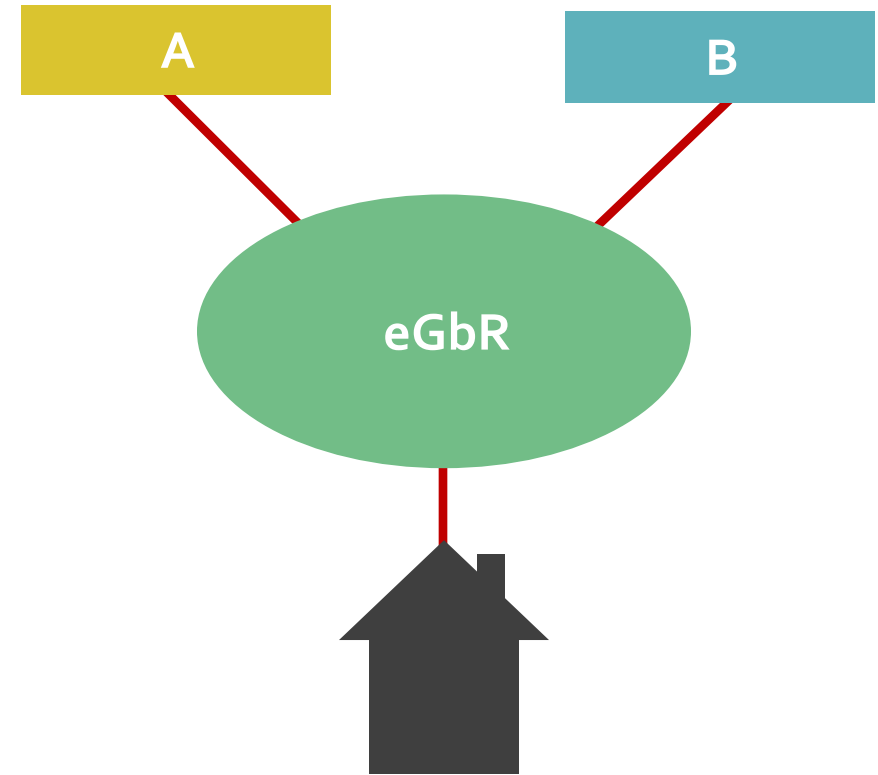
Immobilienkauf durch mehrere Käufer

eGbR. Fazit

- Die Parteien sind Gesellschafter der eGbR. Die Immobilie steht im Eigentum der eGbR.
- Die Gesellschafter können nur gemeinsam über die Immobilie verfügen.
- Die eGbR ist als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen.

Beispiel

Zwei Parteien haben eine eGbR gegründet, welche eine Immobilie erworben hat.





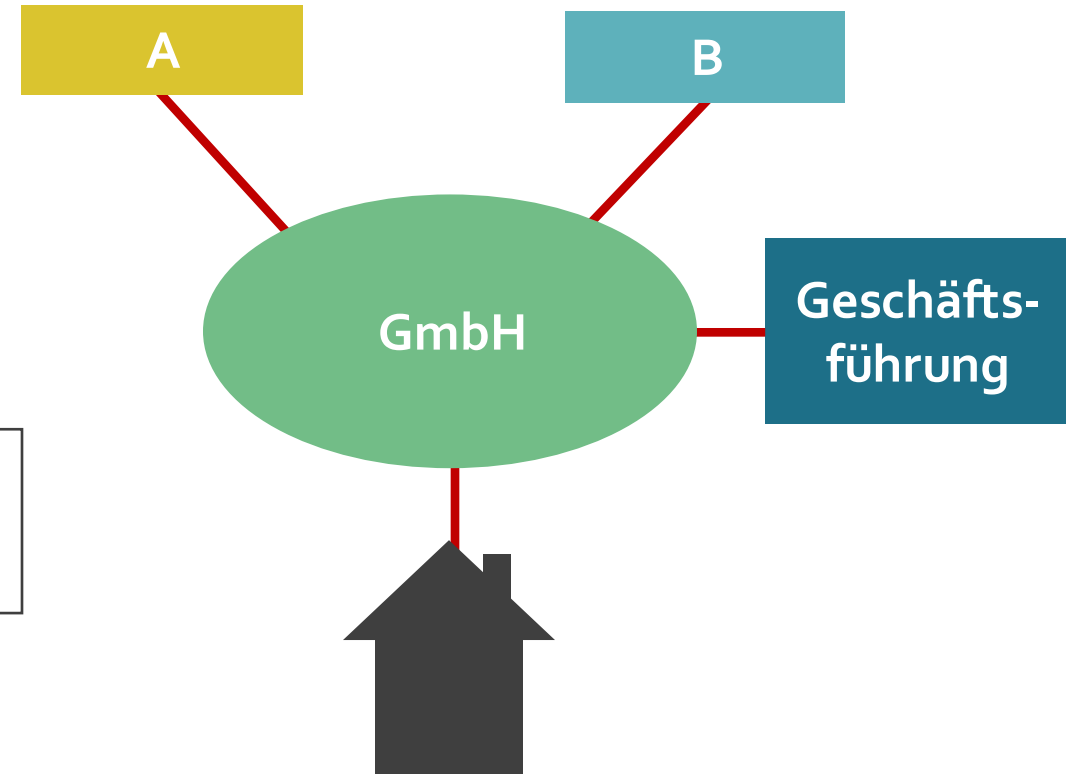
Immobilienkauf durch mehrere Käufer

GmbH

- Die Parteien sind Gesellschafter der GmbH.
- Die Immobilie steht im Eigentum der GmbH, die Gesellschafter besitzen Anteile an der GmbH.
- Der Gesellschaftervertrag regelt die Verfügungsbefugnisse.

Beispiel

Zwei Parteien haben eine GmbH gegründet, welche eine Immobilie erworben hat.





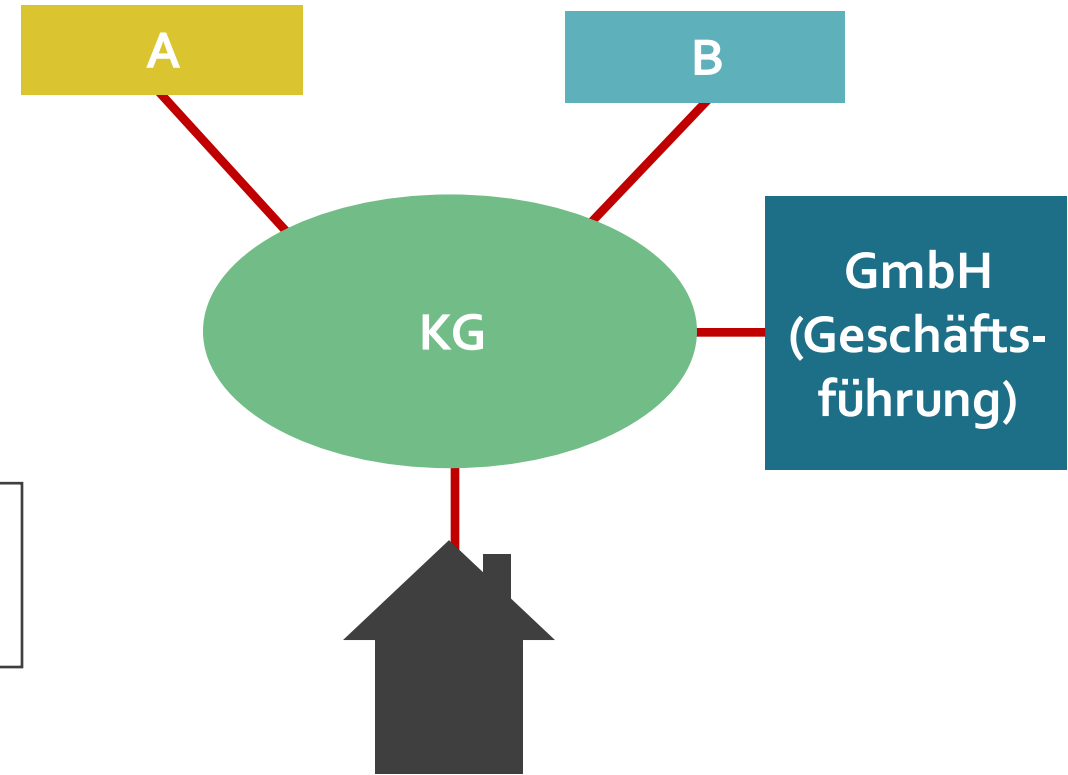
Immobilienkauf durch mehrere Käufer

GmbH & Co. KG

- Die Parteien sind Kommanditisten der KG.
- Die Immobilie steht im Eigentum der KG, die Kommanditisten besitzen Anteile an der KG.
- Die KG ist als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen.
- Die GmbH übernimmt als Komplementärin die Geschäftsführung der KG.

Beispiel

Zwei Parteien haben eine GmbH & Co. KG gegründet.
Die KG hat eine Immobilie erworben.





Gründung & Kosten



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Gründungsaufwand

	Bruchteils- gemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
Aufwand	Keine Gesellschafts- gründung			
Kosten	Keine Kosten			



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Regiekosten pro Jahr ca.

Bruchteilsgemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
1.500€	1.500€	2.500€	3.500€



Immobilienkauf durch mehrere Käufer



Kauf, Einbringung
& Übertragung



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Erwerb der Immobilie

	Bruchteils- gemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
Kauf	=	=	=	=
Einbringung	✗	=	=	=



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Übertragung an Nachfolger

	Bruchteils- gemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & CO. KG
Was wird übertragen?	Anteile der Immobilie	Gesellschafts- anteile	Gesellschafts- anteile	Kommandit- anteile
Kosten				



14. Haftung

Wir haften lediglich für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbeschränkung gilt auch für unsere Erfüllungs- und Vorrichtungen.

Haftung



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Haftung

	Bruchteils- gemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
Haftung mit...	Privatvermögen	Privatvermögen	Einlage	Einlage



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Eintragung in das Handelsregister/ Gesellschaftsregister

Bruchteilsgemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
			

Durch die Eintragung der Gesellschaften in das Handelsregister sind ihre jeweiligen Vertretungsstrukturen einsehbar.



Immobilienkauf durch mehrere Käufer



Steuern



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Grunderwerbssteuer

	Bruchteils- gemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
Kauf	=	=	=	=
Einbringung	✗	😊	😞	😊
Übertragung	😞	😐	😐	😐



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Laufende Gewinne

Bruchteilsgemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
			



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Abschreibungen

Bruchteilsgemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
			



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Verlustnutzungen

Bruchteilsgemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
			



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Veräußerungsgewinne/ Spekulationsfrist

Bruchteilsgemeinschaft	eGbR	GmbH	GmbH & Co. KG
			



Immobilienkauf durch mehrere Käufer



Fazit



Immobilienkauf durch mehrere Käufer

Fazit

Für unverheiratete Paare ist der Erwerb in einer eGbR oft sinnvoll.

Für verheiratete Paare, die ihr Eigenheim erwerben wollen, ist der Kauf in einer Bruchteilsgemeinschaft i.d.R. ausreichend.

Sollen die Gewinne nicht zeitnah ausgeschüttet werden ist besonders die GmbH als Gesellschaftsform sinnvoll.

Abgeschriebene Immobilien können in Gesellschaften erneut abgeschrieben werden.



STREITBÖRGER.

Kontakt



Dr. Linus Meyer LL.M.

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für internationales Wirtschaftsrecht

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Tel. +49 (0) 521 / 91414-82065

l.meyer@streitboerger.de



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.