

## Immobilienerwerb durch mehrere Personen<sup>1</sup>

Häufig werden Immobilien (Grundstücke, gleich ob bebaut oder unbebaut, Eigentumswohnungen etc.) durch mehrere Personen gemeinsam erworben. Dabei ist auch zu klären – und dem Grundbuchamt zu melden, vgl. § 47 Grundbuchordnung – in welcher »Variante« dieser Erwerb durch mehrere Personen stattfindet, also wie sich das »Beteiligungsverhältnis« gestaltet. Diese Frage stellt sich unabhängig davon, ob die Erwerber miteinander verheiratet sind oder nicht, allerdings sind die steuerlichen Probleme und Gefahren gravierender unter nichtverheirateten Personen.

Die Entscheidung zwischen den verschiedenen Varianten richtet sich zum einen nach steuerlichen, zum anderen nach zivilrechtlichen und praktischen Gesichtspunkten.

### I.

#### Bruchteilsgemeinschaft

Traditionell lassen sich mehrere Erwerber gemeinsam als Miteigentümer eintragen. Bei dieser Variante (sogenanntes »Bruchteilsigentum«) wird eine bestimmte Quote (z. B. 1/2 oder nach Zehnteln bzw. Hundertsteln bemessen) im Grundbuch vermerkt.

##### 1. Zivilrechtliche und praktische Überlegungen

Jeder Miteigentumsanteil bildet rechtlich ein eigenes Objekt des Wirtschaftsverkehrs, könnte also selbständig veräußert, belastet oder vererbt werden, ohne dass die anderen Miteigentümer dies verhindern könnten oder etwa kraft Gesetzes daran Vorkaufsrechte hätten. Versteht sich ein einzelner Miteigentümer nicht mehr mit den anderen, kann er sogar jederzeit die Versteigerung des gesamten Objekts betreiben, »zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft«.

Soll dieses völlig freie Nebeneinander der Miteigentumsanteile etwas eingeschränkt werden, sind verschiedene Regelungen denkbar und sinnvoll:

##### (1) Beschränkung des Rechts zur Teilungsversteigerung

Zunächst sollte darüber nachgedacht werden, das Versteigerungsrecht ohne Vorliegen von Gründen zu beschränken, sodass die Teilungsversteigerung nur noch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (wozu aber z.B. auch der Fall der Trennung von Miteigentümern gehört) zulässig ist. Dadurch kann jedenfalls der Gefahr vorgebeugt werden, dass sich die Miteigentümer wechselseitig unter Druck setzen durch die Gefahr, dass die Immobilie versteigert wird, wenn sich nicht alle dem Willen einzelner beugen.

##### (2) Nutzungsvereinbarungen

Gerade beim Erwerb durch Personen, die keine Lebensgemeinschaft führen (also bspw. beim gemeinschaftlichen Erwerb durch Geschwister oder Eltern mit den Kindern und wahrscheinlich noch den Schwiegerkindern), und die somit getrennte Einheiten bewohnen und benutzen, empfiehlt sich Miteigentümerregelungen über die Nutzung der gemeinschaftlich gehaltenen Immobilie bzw. zur Zuordnung der Einheiten zu einzelnen Miteigentümern zu vereinbaren (bspw. wer bestimmte Teile, Räume oder Flächen der Immobilie nutzen können soll). Dies kann dann zugleich Bestimmungen im Hinblick auf eine verhältnismäßige Kostentragung umfassen. Eine solche Vereinbarung sollte dann auch in das Grundbuch eingetragen werden, was bewirkt, dass die Regelung auch für und gegen die künftigen Inhaber der anderen Miteigentumsanteile gelten. In solchen Fällen sollte jedoch grundsätzlich zunächst darüber nachgedacht werden, ob nicht eine

---

<sup>1</sup> Informationsblatt nach *Krauβ*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 7. Auflage

Aufteilung in Wohn- und Teileigentum sinnvoll wäre, um die einzelnen Eigentümer rechtlich und wirtschaftlich nahezu vollständig voneinander zu trennen und so wirtschaftlich sinnvoll verwertbare Einheiten zu schaffen.

### ( 3 ) Vorkaufsrechte, Ankaufsrechte

Daneben kann auch an die Bestellung von Vorkaufsrechten oder gegenseitigen Ankaufs- bzw. Erwerbsrechten gedacht werden. Bei Vorkaufsrechten ist zu beachten, dass diese nur bei einem wirklichen Verkauf eingreifen, während Ankaufs- und Erwerbsrechte für alle Fälle der Weiterveräußerung sowie auch für den Eintritt anderer Umstände (bspw. Insolvenz oder Tod eines Miteigentümers oder dem Fall der Trennung) vereinbart werden können. Gerade für den Fall des Scheiterns der Beziehung der Erwerber kann hierdurch bereits präventiv vorgesehen werden, wer die Immobilie ggf. übernehmen kann und zu welchen Konditionen, wenn sich die Erwerber nicht anderweitig darüber einig werden können.

### ( 4 ) Unterschiedliche Finanzierungsbeiträge

Eine starre Beteiligungsquote in Form von Bruchteilen kann auch insofern nachteilig sein, dass sie die wirtschaftliche Beteiligung zumeist nicht berücksichtigt bzw. widerspiegelt; dies wäre nur dann der Fall, wenn die Beiträge zum Erwerb der Immobilie (zumeist in Form der Leistung von Eigenkapital sowie der Tilgungsleistung auf Darlehen) der jeweiligen Bruchteilsquote entspricht. Ist dies nicht der Fall, kann sich – über steuerliche Fragen hinaus (hierzu unter 2.) – spätestens im Fall der (Weiter-)Veräußerung der Immobilie die Frage nach der Grundlage der Mehrleistung einzelner Miteigentümer über ihre Bruchteilsberechtigung hinaus und im Gegenzug die Frage, ob derjenige, der weniger geleistet hat, den in seinem Bruchteil liegenden Mehrwert behalten darf. Jedenfalls dann, wenn beabsichtigt ist, dass derjenige, der mehr leistet, im Fall der Veräußerung auch mehr vom Wert erhalten soll, sollten entsprechende Regelungen getroffen werden – bspw. in Form einer Darlehensgewährung, der Vereinbarung, dass der Wert der Immobilie zwischen den Miteigentümern anders verteilt wird als ihnen das Eigentum an der Immobilie zusteht (bspw. denkbar auch in Form einer sog. „Innengesellschaft bürgerlichen Rechts“) oder durch Erwerb in Form einer (Außen-)GbR mit flexiblen Beteiligungsquoten (dazu unter II.).

## 2. Steuerliche Gesichtspunkte

In schenkungssteuerlicher Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass eine unentgeltliche (und damit steuerpflichtige) Zuwendung vorliegen kann, wenn einer der beteiligten Erwerber einen höheren finanziellen Anteil am Kauf aufbringt als seiner Eigentumsquote entspricht, er also sozusagen zumindest einen Teil des oder der anderen Erwerber »mitfinanziert«.

Unter Ehegatten spielt dieser Aspekt nur eine geringe Rolle, bzw. er bleibt gänzlich unberücksichtigt: Handelt es sich bei dem zu erwerbenden Objekt um ein (künftig) selbstgenutztes Eigenheim der Ehegatten, wäre selbst die vollständige Schenkung dieses Eigenheims gänzlich steuerfrei. Handelt es sich um eine vermietete Wohnung (also eine Kapitalanlage), sind immerhin 500.000 € binnen zehn Jahren steuerfrei zuwendungsfähig.

Praktisch relevant wird die Fragestellung daher nur, wenn mehrere nicht miteinander verheiratete (oder als eingetragene Lebenspartner verbundene) Personen eine Immobilie erwerben und sich für eine feste Eigentumsquote entscheiden. Im Raum München ist mittlerweile zu beobachten, dass die Schenkungssteuerstelle solchen Käufern einen Fragebogen übermittelt und sich danach erkundigt, auf welche Weise der Erwerb finanziert wird.

Als »Zuwendung« gilt dabei sowohl die Zahlung des Kaufpreises aus Eigenkapital als auch die künftige Tilgung eines, auch gemeinsam aufgenommenen, Kredits (während die Verzinsung des Darlehens als Äquivalent zu einer Mietzahlung gesehen wird, in der lediglich

ein Beitrag zur gemeinsamen Lebensführung, z. B. unter Lebensgefährten, liegt). Sobald die Zuwendung 20.000 € (bezogen auf einen Zeitraum von zehn Jahren) übersteigt, fällt 30 % Steuer auf den übersteigenden Betrag an.

Daher sollte die Höhe der Eigentumsquote unter nicht miteinander verheirateten oder verpartnerten Erwerbern etwa dem Verhältnis der tatsächlichen Finanzierung entsprechen, entweder als Miteigentum im Sinn einer festen Quote oder aber, wenn sich eine solche feste Quote nicht sicher voraussagen lässt, im Sinn einer beweglichen Quote, wie sie etwa die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bereit hält.

Dasselbe gilt für späteren Bebauungen, an deren Finanzierung die Miteigentümer in einem Umfang beteiligt sind, der nicht ihren Eigentumsquoten entspricht.

Daneben stellen sich, wenn künftige Verschiebungen zwischen den Beteiligten im Raum stehen, Grunderwerbsteuerliche Fragen. Die Übertragung von Miteigentumsanteilen untereinander löst Grunderwerbsteuer aus (in Brandenburg in Höhe von 6,5 % der dafür entrichteten Gegenleistung, in anderen Bundesländern zwischen 3,5 und bis zu 6,5 %), es sei denn, diese Übertragung findet unter Ehegatten und Verpartnerten statt oder unter Verwandten in gerader Linie.

## II.

### Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Alternativ kann auch gedacht werden an einen Erwerb durch mehrere Personen in Form einer sogenannten Gesellschaft bürgerlichen Rechts, auch BGB-Gesellschaft genannt. Bei dieser Variante werden in das Grundbuch zwar die Mitglieder der Gesellschaft eingetragen, nicht aber deren Anteile.

Dafür wird ein Gesellschaftsvertrag geschlossen, der das Innenverhältnis regelt. Darin lässt sich z. B. auch vorsehen, dass die Anteile an dieser GbR nicht fix sind, sondern sich so verschieben, wie die Summe der Finanzbeiträge der Gesellschafter zueinandersteht (sogenannte »quotenbewegliche GbR«). Damit werden Schenkungen vermieden, die vielleicht dadurch entstünden, dass nicht über die gesamte Dauer eine einheitliche Finanzierungsquote durchgehalten wird, sondern einer der Beteiligten z. B. Sondertilgungen einbringt oder später weniger beiträgt als ursprünglich geplant.

Im Gesellschaftsvertrag können auch weitere Regelungen getroffen werden, z. B. zur Frage, ob der Gesellschaftsanteil selbständig übertragbar ist (ohne eine ausdrückliche Zulassung wäre dies nicht der Fall), ferner ob er vererblich ist – und wenn ja, an wen. Eine recht weitreichende Gestaltung sieht z. B. insoweit vor, dass der Anteil an der GbR selbst nicht vererbt werden kann, und auch eine Abfindung im Sterbefall zugunsten der »Hinterbliebenen« ausgeschlossen ist. Damit »wächst« die Beteiligung des Verstorbenen dem Verbleibenden an, ohne dass er an Dritte eine Abfindung zahlen müsste oder dadurch Pflichtteilsansprüche ausgelöst würden (allerdings beteiligt sich das Finanzamt: Diese Anwachsung gilt wie ein erbrechtlicher Erwerb, d. h. unter nichtverheirateten Personen sind 30 % Schenkungsteuer auf den Zuwachs zu entrichten, soweit er 20.000 € übersteigt).

Der GbR-Vertrag kann daneben zweckmäßigerweise auch Bestimmungen enthalten über die Kündigung der Gesellschaft – etwa als Folge eines Konfliktes unter den Gesellschaftern – und deren Folgen (Übernahmerechte der Gesellschafter untereinander, Verpflichtung zur Mitwirkung an einem Verkauf an Dritte, Möglichkeit des begünstigten Erwerbs, wenn ein Partner mit den Kindern gemeinsam im Objekt verbleiben will, u. ä. m.).

Grunderwerbsteuerlich bietet die GbR schließlich den Vorteil, dass Übertragungen von Miteigentumsanteilen nicht zu Grunderwerbsteuer führen, solange bis zu 95 % der Anteile in einer Hand sich vereinigen. Anders verhält es sich allerdings, wenn zuvor Eigentum

bereits den Gesellschaftern gehört hatte und in die GbR eingebracht wurde, dann sind auch Veränderungen, die in den ersten fünf Jahren nach der Einbringung stattfinden, grunderwerbsteuerpflichtig.

### III. Fazit

Kurz gefasst: Die GbR ist häufig das flexiblere Instrument, erfordert aber einen höheren Regelungsaufwand und ist komplexer.

In vielen einfacheren Sachverhalten oder Sachverhalten mit eindeutiger Prognose in Bezug auf die künftige Lastentragung, zumeist auch, in denen Ehegatten gemeinsam eine Immobilie erwerben, ist die Bruchteilsgemeinschaft das angezeigte Modell, sollte jedoch mit präventiven Regelungen angereichert werden, die zum einen die Möglichkeiten reduzieren, dass sich die Eigentümer wechselseitig das Leben schwer machen können und zum zweiten den Eintritt bestimmter Szenarien voraussehen und dafür bereits eine Lösung vorsehen, um die dann später nicht mehr gerungen werden muss.

Entsprechende Bestimmungen werden am besten gleich beim Kauf bzw. unmittelbar im Zusammenhang mit dem Kauf oder sonstigen Erwerb vereinbart und sodann mit dem Vollzug des Vertrages im Grundbuch eingetragen.

Sofern insofern Beratung und Vorschläge gewünscht werden, steht das Notarbüro hierfür gern zur Verfügung. Es ist in diesem Zusammenhang aber darauf hinzuweisen, dass entsprechende Regelungen zu höheren Notargebühren führen können.