



# HEINRICH & PARTNER

## Interview

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist eine verbreitete Organisationsform, die insbesondere beim gemeinsamen Erwerb und der Verwaltung von Immobilien zum Einsatz kommt. Zum 01.01.2024 wird das Recht der GbR umfassend reformiert. Die steuerlichen Auswirkungen der Reform sind noch unklar. Wir haben Prof. Dr. Mario Meuthen – Steuerberater in Hamburg – und Dr. Stephan Schneider – Notar in Hamburg – zu möglichen Auswirkungen und Handlungsempfehlungen befragt.

### Welche Rolle spielt die GbR in der Praxis?

**Schneider:** Wer mit Immobilien zu tun hat, kommt – insbesondere in Hamburg – an der GbR nicht vorbei. Sie tritt etwa in der Gestalt der Ehegatten-GbR, Lebenspartner-GbR oder stamm- und generationenübergreifenden Familien-GbR in Erscheinung, ferner bei Projektpartnern.

### Wie wird die GbR derzeit steuerlich behandelt?

**Meuthen:** Die Gesellschafter der GbR werden derzeit transparent besteuert. Das gilt für die Grunderwerbsteuer, aber auch bei Erbschaften oder Schenkungen im Zusammenhang mit GbRs. Diese Vorgänge werden steuerlich nicht der Gesellschaft, sondern den GbR-Gesellschaftern zugerechnet. Grundlage hierfür ist das sogenannte Gesamthandsprinzip, wonach das Gesellschaftsvermögen als gemeinschaftliches Vermögen aller Gesellschafter gilt.

### Wird das Gesamthandsprinzip im Zivilrecht vollständig aufgegeben?

**Schneider:** Der Gesetzgeber stellt ausdrücklich klar, dass die GbR rechtsfähig ist und eigene Rechte (insb. Eigentum an Immobilien) und Pflichten erwerben kann. Damit entfallen zivilrechtlich auch die Regelungen zum Gesamthandsprinzip. In der Sache ist das indes nicht neu – die Praxis geht seit über 20 Jahren von der Rechtsfähigkeit der GbR aus.

### Ist eine „schärfere“ Besteuerung der GbR infolge der Reform denn überhaupt gewollt?

**Meuthen:** Der Gesetzgeber möchte wohl grundsätzlich daran festhalten, dass eine transparente Besteuerung der Gesellschafter erfolgt. Für das Ertrag-, Schenkung- und Erbschaftsteuerrecht sind deshalb im Entwurf des sogenannten Wachstumschancengesetzes entsprechende Klarstellungen vorgesehen. Der Entwurf liegt jedoch beim Vermittlungsausschuss; ob die Klarstellungen zum Jahreswechsel in Kraft treten, ist derzeit leider unklar.

### Was hat es mit dem Familienheimprivileg auf sich?

**Schneider:** Die praktische Bedeutung des Familienheimprivilegs ist enorm. Häufig steckt ein sehr großer Teil des Vermögens unserer Mandanten im selbst genutzten Grundbesitz (dem Familienheim). Nach dem Familienheimprivileg sind Zuwendungen unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Familienheim steuerfrei, und zwar unabhängig von der Höhe der Zuwendung.

Ein Beispiel: Beide Ehegatten stehen im Grundbuch einer Villa in den Elbvororten, aber nur einer bezahlt den Kaufpreis bzw. erbringt Tilgungsleistungen – es fällt aufgrund des Familienheimprivilegs keine Schenkungssteuer an. Das gilt auch bei Schenkungen von Anteilen am Familienheim an den anderen Ehegatten und sogar im Erbfall, sofern das Familienheim danach weiter vom überlebenden Ehegatten bewohnt wird.

### Gilt das Familienheimprivileg auch für Ehegatten-GbRs?

**Meuthen:** Nach derzeit herrschender Meinung gilt das Familienheimprivileg auch für Ehegatten, die ihr Familienheim in GbR halten. Diese Rechtsauffassung wird aber wiederum mit dem Gesamthandsprinzip begründet (so zuletzt das FG München, Urteil vom 21.06.2023 – 4 K 1639/21). Mit Wegfall des Gesamthandsprinzips dürfte das Familienheimprivileg für Ehegatten-GbRs nicht mehr anwendbar sein, sofern keine gesetzgeberische Klarstellung erfolgt.

### Was kann unternommen werden, um das soeben skizzierte steuerliche Risiko zu vermeiden?

**Schneider:** Jedenfalls sollte kurzfristig eine Prüfung aus steuer- und zivilrechtlicher Sicht erfolgen, damit ggf. noch bis zum Jahreswechsel gehandelt werden kann.

Wenn Ehegatten eine werthaltige selbstgenutzte Immobilie in GbR halten, dürfte der sicherste Weg – in Anbetracht der derzeitigen Rechtsunsicherheit – sein, die GbR bis zum 31.12.2023 aufzulösen. Dann entsteht eine Bruchteilsgemeinschaft, die für Ehegatten ebenfalls passende Regelungen bereithält und für die das Familienheimprivileg nicht in Frage steht.

Und wer ohnehin geplant hat, zeitnah Grundbesitz in eine GbR einzubringen, von einer GbR zu übertragen oder eine GbR aufzulösen, sollte auch das vorsorglich in das Jahr 2023 vorziehen.



**Prof. Dr. Mario Meuthen**  
Steuerberater

Heinrich & Partner  
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer  
Mittelweg 143 · 20148 Hamburg  
Telefon: + 49 40 73 44 20 600  
[www.heinrich-partner.de](http://www.heinrich-partner.de)



**Dr. Stephan Schneider**  
Notar in Hamburg