



**NOTARE**  
AN DER PALMAILLE

MANDANTENINFORMATION 11/23

**GESELLSCHAFT  
BÜRGERLICHEN RECHTS  
*NEUERUNGEN*  
*ZUM 1. JANUAR 2024***



**Praxishinweise für EigentümerInnen,  
MaklerInnen und BeraterInnen**

# PRAXISHINWEISE FÜR EIGENTÜMER/INNEN, MAKLER/INNEN UND BERATER/INNEN



Wer mit Immobilien zu tun hat, kommt – insb. in Hamburg – an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts („GbR“) nicht vorbei. Die GbR wird gern als Organisationsform gewählt, wenn mehrere Personen gemeinsam Immobilien erwerben; seien es Ehegatten, Lebensgefährten, Familien oder Projektpartner. Am 1. Januar 2024 treten weitreichende Änderungen im Recht der GbR in Kraft. Wir beantworten die wichtigsten Praxisfragen für GbRs mit Immobilien:

## 1. Welche grundlegenden Änderungen gibt es?

- › Für GbRs wird ein neues Gesellschaftsregister eingerichtet, in dem – ähnlich wie im Handelsregister – bestimmte Daten der GbR veröffentlicht werden.
- › Nur GbRs, die im Gesellschaftsregister eingetragen sind („eGbRs“), können Immobilien erwerben, veräußern oder belasten. Das ist bei der Vorbereitung von Kaufverträgen zu berücksichtigen.
- › Möglicherweise gibt es Auswirkungen bei der Grunderwerbsteuer.

---

## 2. Wir haben eine GbR. Müssen wir diese im Gesellschaftsregister eintragen lassen?

Das kommt darauf an. Wenn Sie mit Ihrer GbR zwar eine Immobilie halten, aktuell aber keine Veränderung planen (z.B. Veräußerung / Eintragung im Grundbuch), können sie auf die Eintragung im Gesellschaftsregister verzichten.

Anders ist es, wenn Sie mit der GbR akut eine Immobilie veräußern, erwerben oder belasten möchten. Dann ist die Eintragung zwingend und sollte möglichst frühzeitig in die Wege geleitet werden.

---

## 3. Wie können wir unsere GbR im Gesellschaftsregister eintragen lassen?

Auf dem Weg zur eGbR unterstützen wir Sie gern. Alle Gesellschafter der GbR müssen beim Notar die entsprechende Anmeldung zur Eintragung im Gesellschaftsregister unterzeichnen. Dies kann ab sofort erfolgen. Das Gesellschaftsregister nimmt seine Arbeit jedoch erst zum 1. Januar 2024 auf. Zumindest in der Startphase ist mit einer längeren Bearbeitungsdauer beim Gesellschaftsregister zu rechnen.

#### **4. Welche Informationen werden im Gesellschaftsregister veröffentlicht?**

Im Gesellschaftsregister sind öffentlich einsehbar:

- › Name, Sitz und Anschrift der GbR,
- › Namen, Geburtsdaten und Wohnorte der Gesellschafter und
- › die Vertretungsbefugnis der Gesellschafter.

Des Weiteren sind die wirtschaftlich Berechtigten der eingetragenen eGbR an das Transparenzregister zu melden. Das ist mit jährlichen Kosten verbunden.

Die Einsicht in das Grundbuch setzt weiterhin ein berechtigtes Interesse voraus.

---

#### **5. Wir möchten noch im Jahr 2023 eine Immobilie mit unserer GbR verkaufen/kaufen. Was müssen wir beachten?**

Für Kaufverträge, die rechtzeitig vor dem 31. Dezember 2023 beurkundet werden, gilt die alte Rechtslage. Die an dem Kaufvertrag beteiligten GbRs müssen nicht in das Gesellschaftsregister eingetragen werden. Bitte sprechen Sie uns zur besseren Planung möglichst frühzeitig an.

---

#### **6. Wir möchten mit unserer GbR im Jahr 2024 eine Immobilie verkaufen. Müssen wir etwas vorbereiten?**

Ja, die verkaufende GbR sollte vor der Beurkundung im Gesellschaftsregister eingetragen sein. Hierfür ist u.U. ein zeitlicher Vorlauf von mehreren Wochen erforderlich.

**Für MaklerInnen** → Um Verzögerungen zu vermeiden, sollten Sie frühzeitig prüfen, ob Ihre Kunden auf Verkäuferseite als GbR im Grundbuch eingetragen sind. Falls ja, sollten Sie diese idealerweise umgehend an ein Notariat verweisen, um die Eintragung in das Gesellschaftsregister zu erwirken, nicht erst bei Handelseinigkeit mit einem Käufer.

## **7. Wir möchten im Jahr 2024 in GbR eine Immobilie kaufen. Müssen wir etwas vorbereiten?**

Kommen Sie vorab gern auf uns zu, um die Vor- und Nachteile der GbR gegenüber der Bruchteilsgemeinschaft zu besprechen. Dazu finden Sie auch unter 10. erste Gedanken.

Auf Käuferseite kann eine GbR auch unmittelbar vor Beurkundung des Kaufvertrags über die Immobilie gegründet und zur Eintragung im Gesellschaftsregister angemeldet werden. Dies führt jedoch zu Verzögerungen bei der Abwicklung des Kaufvertrags. Um diese zu vermeiden, können Sie als Kaufinteressent eine GbR „auf Vorrat“ gründen und im Gesellschaftsregister eintragen lassen, schon bevor Sie sich für eine konkrete Immobilie entschieden haben. Sprechen Sie uns gern frühzeitig hierauf an.

---

## **8. Unsere Familie möchte ihre Immobilie(n) langfristig halten und generationenübergreifend in einer Familien-GbR verwalten. Gibt es hier Zeitdruck?**

Wenn Sie Ihre Immobilie(n) noch 2023 in eine GbR (Familienpool) einbringen, umgehen Sie die andernfalls verpflichtende Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister und im Transparenzregister.

Außerdem reduzieren Sie bei einer Einbringung noch im Jahr 2023 steuerliche Risiken (siehe dazu die nächste Frage).

---

## **9. Wie wirkt sich die Reform auf die Grunderwerbsteuer aus?**

Für den erstmaligen Erwerb einer Immobilie in GbR gilt der gleiche Steuersatz wie beim Erwerb in Bruchteilsgemeinschaft. Insoweit wirkt sich die Reform nicht aus.

Die Reform könnte jedoch dazu führen, dass bislang geltende Steuerbefreiungen im Zusammenhang mit GbRs nicht mehr anwendbar sind und damit insoweit mittelbar eine Steuererhöhung bewirken. Dies betrifft insb. die Einbringung von Immobilien in eine GbR, die Übertragung von einer GbR auf ihre Gesellschafter oder auf eine andere GbR mit Überschneidungen im Gesellschafterkreis (siehe im Einzelnen §§ 5, 6 und 7 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz). Auch wenn eine verschärfte Besteuerung solcher Vorgänge nicht ausdrücklich erklärtes Ziel des Gesetzgebers ist, besteht derzeit große Unsicherheit, ob diese Steuerbefreiungen nach dem Inkrafttreten der Reform am 1. Januar 2024 anwendbar bleiben oder nicht und ob es zu einer weiterreichenden Reform des Grunderwerbsteuerrechts für Gesellschaften kommt. Vor diesem Hintergrund wird teilweise empfohlen, derartige Vorgänge unbedingt noch in diesem Jahr durchzuführen.



## 10. Welche Erwägungen sind bei der Entscheidung für einen Erwerb in GbR zu berücksichtigen?

### In aller Kürze:

Der große Vorteil der GbR ist ihre Flexibilität: der Gesellschaftsvertrag kann individuell und passgenau gestaltet werden; Beteiligungen an der GbR sind außerhalb des Grundbuchs übertragbar. Der Preis dafür ist zukünftig größere Transparenz durch Eintragung der Gesellschafterverhältnisse im Gesellschafts- und Transparenzregister.

Zudem ist nach wie vor nicht sicher, ob das in der Praxis sehr bedeutsame Familienheimprivileg der § 13 Abs. 1 Nr. 4a) bis c) ErbStG auch dann gilt, wenn eine GbR Eigentümerin des Familienheims ist. Die restriktive Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs in Bezug auf Ausnahmetatbestände mahnt insoweit zur Vorsicht.

Für Fragen und die stets erforderliche individuelle Beratung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Ihre Notare an der Palmaille

**Heiko Zier    Dr. Tobias Köpp    Dr. Arnim Karthaus    Dr. Stephan Schneider**



## KONTAKT

Palmaille 106  
22767 Hamburg

Tel.: 040.398 455-0  
Fax: 040.398 455-50

E-Mail: [notare@palmaille.de](mailto:notare@palmaille.de)

Öffnungszeiten Notariat:  
Montag bis Freitag  
08.15 bis 18.15 Uhr