



Immobilienkauf in GbR?

- Notare erklären Vor- und Nachteile –

Jeder, der schon einmal den Gang zum Notar angetreten hat, um gemeinsam mit einer oder gar mehreren weiteren Personen eine Immobilie zu kaufen, kennt die Fragen: Wie soll rechtlich abgebildet werden, dass das Haus oder die Wohnung nicht von lediglich einer Person, sondern von zweien oder gar mehreren erworben werden soll? Ist es hierbei empfehlenswert, eine GbR, also eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, zu gründen und die Immobilie mit dieser zu erwerben?

„Diese Fragen lassen sich nicht allgemeingültig beantworten, zu verschieden sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalls und die Vorstellungen der Beteiligten“, weiß Boris Pulyer, Landesnotarkammer Bayern.

Die Zahlen belegen, dass der Erwerb einer Immobilie durch eine im Beurkundungstermin oder bereits zuvor gegründete GbR in der Praxis die Ausnahme darstellt. In der Regel wird eine Immobilie bei einer Mehrzahl von Erwerbern nach ideellen Bruchteilen erworben, das bedeutet, dass im Grundbuch eingetragen wird, welcher Bruchteil der Immobilie von jedem der Käufer erworben wird. Bei dem Erwerb durch eine GbR ist die Lage insoweit anders, als die GbR selbst die Immobilie im Ganzen erwirbt und die Gesellschafter der GbR „lediglich“ Anteile am Vermögen der Gesellschaft halten – ihnen gehört also die gesamte Immobilie gemeinsam und nicht – wie bei dem Erwerb nach Bruchteilen – jedem einzelnen von ihnen ein bestimmter Bruchteil der Immobilie.

Doch worin bestehen die praktischen Unterschiede zwischen dem Erwerb nach Bruchteilen und demjenigen in GbR? „Der wesentliche Unterschied des Erwerbs in GbR liegt in der größeren Flexibilität“, erklärt Pulyer. „Die GbR-Gesellschaftsanteile lassen sich ohne erneute Befassung eines Notars und weitgehend grunderwerbsteuerneutral übertragen, und zwar sowohl an Mitgesellschafter als auch an bislang nicht beteiligte Dritte“, so Pulyer weiter. Hiermit können beispielsweise unterschiedliche Eigenkapitalbeiträge fortlaufend, sogar gleitend, durch Verschiebungen der Beteiligungsquoten abgebildet werden. Ebenfalls ist es – um ein weiteres Beispiel zu nennen – auf diese Weise möglich, volljährige Kinder stufenweise an Immobilien zu beteiligen. Des Weiteren bietet der Erwerb in GbR auch die Möglichkeit, bei Ehegatten mit ausländischen Güterständen, die sich nicht oder nur schwierig mit dem Erwerb in Bruchteileigentum in Einklang bringen ließen, Probleme zu vermeiden. Weitere Vorteile des Erwerbs in GbR können darin erblickt werden, dass die konkreten Beteiligungsquoten im Grundbuch nicht ersichtlich und über Klauseln im GbR-Vertrag weitreichende Einflussnahmen auf das Erbrecht möglich sind. Schließlich kann mit dieser Gestaltung vermieden werden, dass ein einzelner Erwerber seinen Teil am Grundstück eigenmächtig ohne Mitwirkung der anderen – wie im Falle des Bruchteilserwerbs – verkaufen oder verschenken kann.

Jedoch warnt Pulyer, „dass dieser Flexibilität auch Nachteile gegenüber stehen, da zum einen die rechtliche Gestaltung erheblich komplizierter wird und zum anderen kein sachkundiger Notar mehr an späteren Übertragungen der Gesellschaftsanteile mitwirkt. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich der Erwerb in Gesellschaft bürgerlichen Rechts regelmäßig nur für Profis, die zur Vermeidung zusätzlicher Beratungskosten den größeren Gestaltungsaufwand selbst bewältigen können und den mit dieser Gestaltung verbundenen Risiken zu begegnen wissen.“

Es sollten daher im Einzelfall die Vor- und die Nachteile gewissenhaft gegeneinander abgewogen werden. „Im Zweifel wird sich die GbR für ein „normales“ Ehepaar nicht anbieten; hier dürfte der Erwerb in Bruchteileigentum vorzugswürdig sein“, meint Pulyer. „Dagegen könnte sich der Erwerb in GbR für Ehegatten mit schwierigen Güterständen oder für Erwerber, die den höheren Gestaltungsaufwand und die Risiken nicht scheuen, zum Beispiel bei einer Gruppe befreundeter Investoren, als eine interessante Alternative erweisen“, so Pulyer weiter. Er empfiehlt, „sich rechtzeitig von einem Notar beraten zu lassen, um im Einzelfall die richtige Entscheidung zu treffen.“

