

## **Und wie beteilige ich meine Kinder an meinem Immobilienvermögen?**

Sie verfügen über Immobilienvermögen und denken nun darüber nach, wie Sie möglichst steuergünstig Ihre Kinder beteiligen? Dann können wir Ihnen helfen.

Zunächst stellt sich die Frage der Rechtsform. Die Familiengesellschaft kann als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR), Kommanditgesellschaft (KG) oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) geführt werden.

Befinden sich Ihre Immobilien bereits in einer Vermögensverwaltenden GmbH, besteht kein Handlungsbedarf. An dieser können Sie Ihre Kinder beteiligen. Die bei minderjährigen Kindern bestehenden Stolperfallen werden wir Ihnen später aufzeigen.

Sind die Immobilien jedoch noch im Privatvermögen, fällt bei der Übertragung in eine GmbH zusätzlich Grunderwerbsteuer an. Übertragen Sie die Grundstücke aber in eine GbR oder KG, an der nur Ihre Kinder und Ihr Ehepartner beteiligt sind, wird keine Grunderwerbsteuer ausgelöst.

Ein großer Nachteil der GbR ist die volle Haftung. Aus diesem Grund ist es sehr schwierig, minderjährige Kinder zu beteiligen. In diesen Fällen ist eine familiengerichtliche Genehmigung erforderlich, die selten gewährt wird. Außerdem haben Ihre minderjährigen Kinder ein Sonderkündigungsrecht bei Volljährigkeit.

Für alle Gesellschaftsformen gilt, dass Sie über den Gesellschaftsvertrag abweichende Regelungen treffen können, wie z.B.

- Abweichungen zwischen Beteiligung und Stimmrechten
- Veränderung der Gewinnverteilung
- Individuelle Regelung der Geschäftsführung
- Ausschluss bestimmter Familienmitglieder
- Einschränkung des Entnahmerechts, um somit den Vermögensaufbau zu gewährleisten

Um minderjährige Kinder beteiligen zu können, ist einiges zu beachten. Grundsätzlich werden Kinder von ihren Eltern vertreten. Dies gilt nicht, wenn Geschäfte zwischen Kind und Elternteil getätigt werden. In diesen Fällen wird ein Ergänzungspfleger benötigt. Ist das Geschäft aber lediglich rechtlich vorteilhaft, so dürfen die Eltern ihr Kind vertreten. Bei der Schenkung von Kommanditanteilen wird hiervon ausgegangen. Eine familiengerichtliche Genehmigung wird trotzdem in den meisten Fällen erforderlich sein.

Zusammengefasst kommen wir auf folgendes Ergebnis:

1. Durch die Beteiligung Ihrer minderjährigen Kinder an Ihrem Vermögen können steuerpflichtige Einkünfte verlagert und hierdurch die Einkommensteuerbelastung vermindert werden.
2. Der Erbschaftsteuerfreibetrag kann frühzeitig und hierdurch öfter genutzt werden, da dieser alle 10 Jahre neu zur Verfügung steht.
3. Durch die Wahl einer haftungsbeschränkten Gesellschaftsform kann die Bestellung eines Ergänzungspflegers vermieden werden. Allerdings benötigen Sie für bestimmte Geschäfte die Genehmigung des Familiengerichts.
4. Im Gesellschaftsvertrag können Sie Regelungen zu Stimmrecht, Geschäftsführung und Vermögensaufbau gestalten.