

Merkblatt für Mandanten

Gesellschaft bürgerlichen Rechts („GbR“) als Eigentümerin einer Immobilie

Änderungen zum 1. Januar 2024

Ab Januar 2024 gibt es für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (kurz: GbR) neue gesetzliche Regelungen (Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts). Diese haben besondere Auswirkungen, wenn eine GbR Eigentümerin einer Immobilie ist oder werden soll. Mit diesem Merkblatt geben wir einen Überblick über einige Auswirkungen dieser neuen Regeln.

1. Bin ich überhaupt an einer GbR beteiligt?

Wenn mehrere Personen zusammen eine Immobilie halten, kann dieses in verschiedenen Formen erfolgen. Wenn Sie sich unsicher sind, können Sie in einem Grundbuchauszug nachsehen, in welcher Form Sie eingetragen sind.

Die einfachste Form ist die Bruchteilsgemeinschaft, bei der die Beteiligten zu bestimmten festen Anteilen als (Mit-)Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Im Grundbuch ist dann z.B. folgendes verzeichnet:

- *A und B - zu je 1/2 Anteil -*

Wenn hingegen eine GbR im Grundbuch eingetragen ist, wird dieses im Grundbuch z.B. wie folgt bezeichnet:

- *Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit den Gesellschaftern A und B, oder*
- *A und B in Gesellschaft bürgerlichen Rechts, oder in BGB-Gesellschaft, oder*
- *A und B zur gesamten Hand.*

Die Vor- und Nachteile der jeweiligen Erwerbsform erläutern wir Ihnen gern gesondert. Daneben gibt es auch noch andere Formen, wie z.B. Handelsgesellschaften oder auch Erbengemeinschaften.

2. Eintragung in ein Gesellschaftsregister: Wann ist sie erforderlich?

Ab dem 1. Januar 2024 kann die GbR in das Gesellschaftsregister eingetragen werden. Eine GbR, die Eigentümerin einer Immobilie ist, muss in diesem Register eingetragen werden, wenn Verfügungen über die Immobilie vorgenommen werden sollen. Denn zukünftig können solche Verfügungen nur noch dann abgewickelt werden, wenn die GbR vorher im Gesellschaftsregister eingetragen worden ist.

Verfügungen im vorgenannten Sinne sind insbesondere Kaufverträge sowie Belastungen mit Grundpfandrechten.

Eine besondere Eile ist aber nur geboten, wenn aktuell Eintragungen im Grundbuch vorgenommen werden sollen. Wenn die GbR z.B. zeitnah ein Grundstück verkaufen oder belasten will, sollten Sie sich umgehend an das Notariat wenden. Ist das nicht der Fall, dürfte es ausreichen, die Eintragungen im Laufe des Jahres 2024 zu veranlassen, um im Fall der Fälle handlungsfähig zu sein.

3. Wie wird eine GbR im Gesellschaftsregister eingetragen?

Die Anmeldung der GbR zum Gesellschaftsregister muss in notariell beglaubigter Form erfolgen. Hierfür sind folgende Angaben erforderlich:

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

Wir werden die erforderlichen Entwürfe vorbereiten, die Sie bei uns unterzeichnen (auch schon vor dem 1. Januar 2024 möglich). Dazu müssen alle Gesellschafter zum Notar, eine Vertretung in notarieller Vollmacht soll aber möglich sein.

Das Gesellschaftsregister wird zum 1. Januar 2024 seine Arbeit aufnehmen. Es gibt noch keine Erfahrungssätze, wie lange die Eintragungen dauern. Zunächst ist jedoch damit zu rechnen, dass es zu einem Ansturm von Anmeldungen kommen wird.

Für den Namen der GbR sollte man folgendes bedenken:

- Grundsätzlich darf ein Name für eine GbR pro Register nur einmal vergeben werden. Es ist daher zu erwarten, dass Namen wie z.B. "Schmidt GbR" schnell vergeben sein werden. Um Störungen zu vermeiden, sollte eine individuelle Bezeichnung gewählt werden, z.B. ein Wort und eine Zahl.
- Früher wurden GbRs oft nach der Anschrift der Immobilie benannt. Im Hinblick darauf, dass das Gesellschaftsregister allgemein zugänglich ist, sollte hiervon aber zukünftig Abstand genommen werden. Sonst lässt sich leicht annehmen, dass diese Immobilie den dort genannten Gesellschaftern gehört.

4. Wie wird der „neue Name“ der GbR im Grundbuch eingetragen?

Nach Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister muss im Grundbuch richtiggestellt werden, dass es sich um eine eingetragene GbR (eGbR) handelt. Die hierfür erforderlichen Unterlagen können durch das Notariat im Zuge der Anmeldung zum Gesellschaftsregister erstellt werden. Hierzu sind die Grundbuchdaten erforderlich (Amtsgericht, Gemarkung und Grundbuchblatt-Nummer).

5. Was kostet die Eintragung im Gesellschaftsregister und im Grundbuch?

Für die Erstellung eines Entwurfs zur Anmeldung beim Gesellschaftsregister und zur Grundbuchberichtigung entstehen Notargebühren. Ihre Höhe richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Gern teilen wir Ihnen die ungefähre Höhe vorab mit, wenn Sie uns mitteilen, wie viele Gesellschafter die GbR hat und um welchen Grundbesitz es sich handelt (einschließlich dessen ungefähren Wertes).

Beispiel: Notarkosten einer reinen Anmeldung einer Gesellschaft mit zwei Gesellschaftern zum Gesellschaftsregister betragen ca. EUR 110,00 zzgl. USt. Hinzu kommen die Notarkosten für den Grundbuchberichtigungsantrag (abhängig vom Wert der Immobilie).

Beim Gesellschaftsregister entstehen Kosten in gesetzlicher Höhe (bei einer GbR mit zwei Gesellschaftern z.B. ca. EUR 140,00).

Beim Grundbuchamt entstehen für die reine Berichtigung des Grundbuchs keine gesonderten Kosten.

6. Transparenzregister

Die Gesellschafter einer eingetragenen GbR sind verpflichtet, eine Anmeldung zum Transparenzregister vorzunehmen. Dort werden die wirtschaftlichen Berechtigten der Gesellschaft eingetragen. Die Anmeldung können Sie selbst vornehmen unter der Internetseite www.transparenzregister.de.

7. Was ist künftig bei Kaufverträgen zu beachten, wenn eine GbR beteiligt ist?

a) GbR auf Verkäuferseite

Die GbR sollte möglichst frühzeitig im Gesellschaftsregister eingetragen werden, um etwaige Verzögerungen bei der Abwicklung des Kaufvertrages zu vermeiden.

b) GbR als Käuferin

Eine kaufende GbR kann auch unmittelbar bei Beurkundung des Kaufvertrages gegründet und zum Gesellschaftsregister angemeldet werden. Es ist aber dringend zu empfehlen, die kaufende GbR schon vorab zum Gesellschaftsregister anzumelden (ab dem 1. Januar 2024).

8. Hat die Gesetzesänderung steuerliche Folgen?

Einige Fachleute meinen, dass die Reform auch steuerliche Änderungen haben könnte. Wenn Sie dazu Fragen haben, sollten Sie Ihren Steuerberater zu Rate ziehen. In bestimmten Fällen könnte er noch in diesem Jahr Veränderungen anraten. Derzeit werden z.B. insbesondere folgende Bereiche thematisiert, auf die wir nur hinweisen können:

Die Reform könnte zum Wegfall von bislang geltenden Steuerbefreiungen bei der Grunderwerbsteuer führen, besonders bei der Einbringung von Immobilien in eine GbR, bei der

Übertragung von einer GbR auf ihre Gesellschafter oder auf eine andere GbR mit überschneidendem Gesellschafterkreis sowie bei einer späteren Auseinandersetzung einer GbR (vgl. §§ 5, 6 und 7 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz).

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 4 a bis c Erbschaftsteuergesetz ist das selbstgenutzte Familienheim steuerlich privilegiert (Familienheimprivileg). Es ist unsicher, ob diese Privilegierung auch dann gilt, wenn eine GbR Eigentümerin des Familienheims ist.

Bitte beachten Sie, dass dieses Merkblatt nur zur ersten Orientierung dient, Abweichungen sind stets möglich. Teilweise wurden Sachverhalte zur besseren Verständlichkeit auch vereinfacht dargestellt. Zu steuerlichen Fragen können wir keine Beratung vornehmen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Ihre Notare Hamburg-Rahlstedt