

# Die Zebra-Gesellschaft

*von Dr. Sebastian KORTS, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht,  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, Steuerstrafverteidiger, MBA,  
M.I.Tax*

*[www.steuerrecht.com](http://www.steuerrecht.com)*

*(Stand: 07. April 2026)*

## Inhalt

<b>1. Einordnung und Beratungsrelevanz .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtliche Grundlage .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Zivilrechtliche Grundlage .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Steuerliche Grundlage mit Normen .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1 Gesellschaftsebene: Einkunftsermittlung und Feststellung .....</b>	<b>4</b>
<b>4.2 Gesellschafterebene: Umqualifizierung in betriebliche Einkünfte .....</b>	<b>5</b>
<b>4.3 § 15a EStG .....</b>	<b>5</b>
<b>4.4 Zinsschranke .....</b>	<b>5</b>
<b>4.5 Erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Wann und warum wird die Zebra-Gesellschaft eingesetzt? .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Typische Risiken und Fehlerquellen .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Kurzer Praxisfall.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Ergebnis .....</b>	<b>7</b>

# 1. Einordnung und Beratungsrelevanz

Die Zebra-Gesellschaft ist keine gesetzlich geregelte Gesellschaftsform. Der Begriff ist vielmehr ein steuerrechtlicher Terminus der Rechtsprechung und Verwaltung für den Fall, dass ein Anteil an einer **vermögensverwaltenden, nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft** von einem oder mehreren Gesellschaftern im Betriebsvermögen gehalten wird. Die Gesellschaft selbst erzielt dann weiterhin Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder aus Kapitalvermögen; auf Ebene des betrieblich beteiligten Gesellschafters werden diese Beteiligungseinkünfte jedoch in betriebliche Einkünfte umqualifiziert. Genau diese Grundstruktur beschreibt das amtliche Einkommensteuer-Handbuch 2025 ausdrücklich; die BFH-Rechtsprechung bestätigt sie fortlaufend.

Für den Steuerberater ist die Zebra-Gesellschaft deshalb besonders praxisrelevant, weil sie die saubere Trennung von **Gesellschaftsebene** und **Gesellschafterebene** erzwingt. Auf Gesellschaftsebene bleibt die vermögensverwaltende Personengesellschaft grundsätzlich in der Überschusseinkünfteosphäre; auf Gesellschafterebene kann dieselbe Beteiligung zu Betriebsvermögen und zu gewerblichen Beteiligungseinkünften führen. Der BFH hat 2024 nochmals hervorgehoben, dass die verbindliche Entscheidung über Art und Höhe der Einkünfte des betrieblich beteiligten Gesellschafters gerade nicht im Grundlagenbescheid der Gesellschaft, sondern im Steuerverfahren dieses Gesellschafters zu treffen ist.

Gerade darin liegt die Beratungsrelevanz. Die Zebra-Gesellschaft ist kein Zivilrechtsproblem mit steuerlichen Nebenfolgen, sondern ein steuerliches Zurechnungs- und Qualifikationsproblem, das auf eine zivilrechtlich völlig gewöhnliche vermögensverwaltende Personengesellschaft „aufsetzt“. Typische Anwendungsfälle finden sich im Immobilienbereich, bei vermögensverwaltenden Familienstrukturen, in Holdingmodellen und überall dort, wo sich private und betriebliche Beteiligungssphären an derselben Personengesellschaft mischen.

## 2. Rechtliche Grundlage

Rechtlicher Ausgangspunkt ist zunächst **nicht** ein besonderes „Zebra-Gesetz“, sondern die allgemeine vermögensverwaltende Personengesellschaft. Das amtliche Einkommensteuer-Handbuch 2025 stellt ausdrücklich klar, dass eine vermögensverwaltende Personengesellschaft, die die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG nicht erfüllt, weiterhin Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder aus Kapitalvermögen erzielt. Die Zebra-Gesellschaft setzt damit stets voraus, dass die Personengesellschaft **nicht gewerblich geprägt** ist und auch nicht aus anderen Gründen selbst gewerbliche Einkünfte erzielt.

Die steuerrechtliche Sonderwirkung entsteht erst dadurch, dass ein Gesellschafter seine Beteiligung an dieser vermögensverwaltenden Personengesellschaft im Betriebsvermögen hält. Nach der vom BMF in Anhang 30 III EStH 2025 wiedergegebenen BFH-Rechtsprechung sind dem betrieblich beteiligten Gesellschafter seine Anteile an den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung oder Kapitalvermögen zunächst zuzurechnen und **anschließend auf der Ebene des Gesellschafters** in betriebliche Einkünfte umzuqualifizieren; diese Linie ist ausdrücklich durch den Beschluss des Großen Senats vom 11. April 2005 – GrS 2/02 bestätigt.

Verfahrensrechtlich greift damit eine doppelte Normenlogik: Die Gesellschaftsebene wird nach § 180 AO in Bezug auf die gemeinschaftlich erzielten Überschusseinkünfte gesondert

und einheitlich festgestellt; die gesellschafterbezogene Umqualifizierung in betriebliche Einkünfte erfolgt dagegen im persönlichen Besteuerungsverfahren des betrieblich beteiligten Gesellschafters. Genau diesen Trennungsgrundsatz hat der BFH 2024 nochmals hervorgehoben.

Steuerdogmatisch wird die Zebra-Gesellschaft außerdem durch § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO getragen. Der BFH knüpft im Immobilienkontext ausdrücklich daran an, dass der im Eigentum einer nicht gewerblich geprägten KG, OHG oder GbR stehende Grundbesitz dem betrieblich beteiligten Gesellschafter insoweit als eigenes Betriebsvermögen zuzurechnen ist. Diese Zurechnung erklärt, weshalb die Gesellschaft zivilrechtlich vermögensverwaltend bleiben kann, steuerlich aber auf Gesellschafterebene betriebliche Einkünfte entstehen.

### 3. Zivilrechtliche Grundlage

Zivilrechtlich gibt es keine „Zebra-Gesellschaft“ als Sondertyp. Es handelt sich vielmehr regelmäßig um eine normale vermögensverwaltende Personengesellschaft, also typischerweise um eine GbR oder KG, deren Tätigkeit im Halten und Verwalten von Immobilien oder Kapitalvermögen besteht. Die Zebra-Qualifikation entsteht nicht aus einer besonderen gesellschaftsrechtlichen Binnenverfassung, sondern aus der steuerlichen Zuordnung der Beteiligung auf Gesellschafterebene.

Ebenso wichtig ist die Negativabgrenzung: Die bloße Beteiligung eines oder mehrerer gewerblich tätiger Gesellschafter an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft führt **nicht** dazu, dass die Tätigkeit der Personengesellschaft insgesamt als gewerblich anzusehen wäre. Der BFH hat dies 2024 erneut ausdrücklich ausgesprochen. Genau dieser Satz ist die dogmatische Grundlage dafür, dass überhaupt von einer Zebra-Gesellschaft gesprochen werden kann.

Die zivilrechtliche Vermögenszuordnung bleibt ebenfalls unangetastet. Das Wirtschaftsgut gehört weiterhin der Personengesellschaft; steuerrechtlich wird es dem betrieblich beteiligten Gesellschafter jedoch nach Maßgabe des § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO anteilig als Betriebsvermögen zugerechnet. Der BFH hat dies 2023 für die erweiterte Kürzung im Gewerbesteuerrecht nochmals ausdrücklich herausgearbeitet.

Gerade daraus folgen zivil- und steuerrechtlich unterschiedliche Ergebnisse bei Übertragungsvorgängen. Überträgt ein gewerblich tätiger Gesellschafter ein Wirtschaftsgut seines Betriebsvermögens in das Gesamthandsvermögen einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft, führt dies nach dem BFH steuerlich **nicht** zur Aufdeckung der stillen Reserven, soweit das Wirtschaftsgut das Betriebsvermögen des Gesellschafters im Umfang seiner betrieblichen Beteiligung wirtschaftlich nicht verlässt. Zivilrechtlich wechselt das Eigentum also auf die Gesellschaft, steuerrechtlich bleibt die betriebliche Zuordnung anteilig erhalten.

## 4. Steuerliche Grundlage mit Normen

### 4.1 Gesellschaftsebene: Einkunftsermittlung und Feststellung

Die Gesellschaftsebene bleibt grundsätzlich in der Überschusseinkünftephäre. Nach Anhang 30 III EStH 2025 werden die Einkünfte aller Beteiligten auf der Ebene der Gesellschaft als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt; die Einkünfte aus Vermietung

und Verpachtung oder aus Kapitalvermögen werden gesondert und einheitlich festgestellt. Das gilt nach der Verwaltungsanweisung sogar dann, wenn **sämtliche** Beteiligungen im Betriebsvermögen gehalten werden, solange die vermögensverwaltende Personengesellschaft nicht selbst betriebliche Einkünfte erklärt und durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt.

Diese Feststellungsebene umfasst also gerade nicht die gesamte steuerliche Würdigung des betrieblich beteiligten Gesellschafters. Der BFH hat 2024 erneut klargestellt, dass die verbindliche Entscheidung über die Einkünfte eines gewerblich tätigen Gesellschafters an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft sowohl nach Art als auch nach Höhe durch das für dessen persönliche Besteuerung zuständige Finanzamt zu treffen ist. Die Zebra-Gesellschaft ist deshalb ein klassischer Fall, in dem Grundlagenbescheid und Folgebeseid bewusst auseinanderfallen.

## 4.2 Gesellschafterebene: Umqualifizierung in betriebliche Einkünfte

Der Kern der Zebra-Dogmatik liegt in der Umqualifizierung auf Gesellschafterebene. Nach Anhang 30 III EStH 2025 werden dem betrieblich beteiligten Gesellschafter seine Anteile an den Überschusseinkünften der Personengesellschaft zunächst zugerechnet und anschließend in betriebliche Einkünfte umqualifiziert. Die Gesellschaft selbst bleibt also vermögensverwaltend; nur auf Ebene desjenigen Gesellschafters, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, wandelt sich die Einkunftsqualität.

Diese Umqualifizierung ist gerade **außerhalb** der Personengesellschaft vorzunehmen. Deshalb ist die Zebra-Gesellschaft auch keine gewerbliche Mitunternehmerschaft im Sinne einer insgesamt gewerblichen Personengesellschaft. Vielmehr endet die Gemeinsamkeit aller Gesellschafter auf Gesellschaftsebene bei der gemeinschaftlichen Überschusseinkunftsermittlung; die betriebliche Einordnung ist anschließend individuell. Genau das macht die Struktur für die Beratung so anspruchsvoll.

## 4.3 § 15a EStG

Besondere Bedeutung hat die Zebra-Gesellschaft für § 15a EStG. Der BFH hat 2019 entschieden, dass bei einer Beteiligung einer KG an einer vermögensverwaltenden GbR als Zebra-Gesellschaft § 15a EStG auch hinsichtlich der aus der Beteiligung bezogenen Einkünfte **nur auf Ebene der KG** anzuwenden ist; die unbeschränkten Haftungsverhältnisse bei der GbR sind nicht zu berücksichtigen. Für mehrstöckige Strukturen ist dies von erheblicher praktischer Tragweite.

## 4.4 Zinsschranke

Auch die Zinsschranke ist zebra-spezifisch zu denken. Die EStH 2025 zur Zinsschranke stellen einerseits klar, dass eine vermögensverwaltend tätige Personengesellschaft **kein Betrieb** im Sinne der Zinsschranke ist, solange ihre Einkünfte nicht kraft gewerblicher Prägung als Gewinneinkünfte gelten. Andererseits wird für die Zebra-Gesellschaft ausdrücklich erläutert, dass die Zinsschranke auf Ebene des Gesellschafters zur Anwendung kommt; Zinsaufwendungen, Zinserträge, Abschreibungen der Personengesellschaft und die Beteiligungseinkünfte sind anteilig beim Gesellschafter im Rahmen seiner Gewinneinkünfte zu berücksichtigen.

## 4.5 Erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG

Im Immobilienbereich ist die Zebra-Gesellschaft besonders eng mit der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG verbunden. Der BFH hat 2018 im Beschluss GrS 2/16 ausdrücklich anerkannt, dass die zur Entstehung einer Zebra-Gesellschaft führende Beteiligung einer nur wegen ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegenden Gesellschaft an einer grundbesitzverwaltenden, nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft eine Form der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes sein kann. Diese Rechtsprechung hat die ältere restriktivere Linie insoweit überholt.

Gleichzeitig zieht der BFH eine scharfe Grenze: Ist eine GmbH an einer grundbesitzverwaltenden, nicht gewerblich geprägten KG **ohne Vermögensbeteiligung** beteiligt und übernimmt sie als Komplementärin gegen Entgelt die volle Haftung, verwaltet und nutzt sie nicht nur eigenen Grundbesitz; die erweiterte Kürzung scheidet dann aus. Das hat der BFH 2023 ausdrücklich entschieden. Gerade bei Immobilien-GmbH-Strukturen ist dies eines der wichtigsten Zebra-Themen überhaupt.

## 5. Wann und warum wird die Zebra-Gesellschaft eingesetzt?

Die Zebra-Gesellschaft wird nicht wie eine GmbH oder KG „als Rechtsform“ eingesetzt. Sie entsteht oder wird bewusst in Kauf genommen, wenn eine vermögensverwaltende Personengesellschaft von Gesellschaftern gehalten wird, deren Beteiligung teils Privatvermögen und teils Betriebsvermögen ist. Das klassische Einsatzfeld ist die immobilienhaltende Familien- oder Investoren-GbR beziehungsweise KG, an der neben privaten Personen auch eine Kapitalgesellschaft oder gewerblich tätige Personengesellschaft beteiligt ist.

Sinnvoll kann dies insbesondere sein, wenn die Gesellschaft insgesamt nicht gewerblich geprägt werden soll, die betriebliche Beteiligung aber aus Holding-, Finanzierungs-, Immobilien- oder Nachfolgegründen erforderlich oder gewünscht ist. Im Immobilienbereich kann die Zebra-Struktur zudem mit der erweiterten Kürzung verknüpft werden, soweit die Rechtsprechung des BFH – insbesondere seit GrS 2/16 – die anteilige Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes anerkennt.

## 6. Typische Risiken und Fehlerquellen

Die häufigste Fehlerquelle ist die falsche Annahme, die Beteiligung eines gewerblichen Gesellschafters mache die gesamte vermögensverwaltende Personengesellschaft automatisch gewerblich. Gerade das trifft bei der Zebra-Gesellschaft nicht zu. Die Personengesellschaft bleibt grundsätzlich vermögensverwaltend; die Umqualifizierung vollzieht sich nur auf Ebene des betrieblich beteiligten Gesellschafters.

Die zweite große Fehlerquelle liegt im Verfahrensrecht. Wird die Umqualifizierung im Feststellungsverfahren der Gesellschaft „miterledigt“ oder umgekehrt im persönlichen Verfahren des Gesellschafters übersehen, entstehen regelmäßig unzutreffende Bescheide und Zuständigkeitsprobleme. Der BFH hat gerade deshalb hervorgehoben, dass die persönliche Einkunftsqualifikation des betrieblich beteiligten Gesellschafters durch dessen zuständiges Finanzamt zu treffen ist.

Die dritte Fehlerquelle betrifft Vermögensübertragungen. Wer Wirtschaftsgüter zwischen eigenem Betriebsvermögen und dem Gesamthandsvermögen der Zebra-Gesellschaft

verschiebt, darf nicht schlicht mit den Kategorien „Veräußerung“ oder „Einlage“ arbeiten. Der BFH hat 2012 ausdrücklich entschieden, dass insoweit gerade **keine** Aufdeckung stiller Reserven eintritt, soweit das Wirtschaftsgut das Betriebsvermögen des Gesellschafters wirtschaftlich nicht verlässt.

Die vierte Fehlerquelle liegt bei § 15a EStG und in Obergesellschaftsstrukturen. Wird etwa eine KG an einer Zebra-Gesellschaft beteiligt, ist § 15a EStG auf Ebene der KG anzuwenden; die unbeschränkte Haftung in der vermögensverwaltenden Untergesellschaft hilft insoweit nicht weiter. Gerade diese gesellschaftsbezogene Betrachtung wird in der Praxis häufig unterschätzt.

Die fünfte Fehlerquelle betrifft die erweiterte Kürzung. Wer meint, jede Komplementär-GmbH in einer Immobilienstruktur könne allein wegen ihrer Beteiligung an einer Zebra-Gesellschaft die erweiterte Kürzung beanspruchen, verkennt die BFH-Rechtsprechung. Fehlt die Vermögensbeteiligung und wird die Haftung gegen Entgelt übernommen, ist die Tätigkeit kürzungsschädlich.

## 7. Kurzer Praxisfall

Eine vermögensverwaltende, nicht gewerblich geprägte Familien-KG hält mehrere vermietete Immobilien. Zu 70 Prozent sind natürliche Personen beteiligt; zu 30 Prozent ist eine GmbH beteiligt, die ihren KG-Anteil in ihrem Betriebsvermögen hält. Die KG selbst erzielt weiterhin Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; diese werden auf Gesellschaftsebene gesondert und einheitlich festgestellt. Für die natürlichen Personen verbleibt es bei Überschusseinkünften. Für die GmbH werden die anteiligen Beteiligungseinkünfte auf ihrer Ebene in betriebliche Einkünfte umqualifiziert. Genau dies ist die klassische Zebra-Konstellation.

Überträgt die GmbH später ein in ihrem Betriebsvermögen gehaltenes Grundstück in das Gesamthandsvermögen der KG und ist sie an der KG weiterhin betrieblich beteiligt, sind die stillen Reserven nach der BFH-Rechtsprechung nicht schon im Zeitpunkt dieser Übertragung aufzudecken, soweit das Grundstück das betriebliche Vermögen wirtschaftlich nicht verlässt. Würde dieselbe GmbH hingegen nur als vermögenslose Komplementärin gegen Haftungsvergütung auftreten, wäre im GewSt-Recht besondere Vorsicht geboten, weil die erweiterte Kürzung dann regelmäßig scheitert.

## 8. Ergebnis

Die Zebra-Gesellschaft ist kein Gesellschaftstyp des Zivilrechts, sondern ein etablierter steuerrechtlicher Begriff für die Beteiligung eines betrieblich engagierten Gesellschafters an einer vermögensverwaltenden, nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft. Ihre zivilrechtliche Hülle ist unspektakulär; ihre steuerliche Wirkung ist es nicht. Sie erzwingt die Trennung zwischen Gesellschaftsebene und Gesellschafterebene, zwischen Überschusseinkünften und betrieblicher Umqualifizierung sowie zwischen zivilrechtlicher Vermögenszuordnung und steuerlicher Betriebsvermögenszurechnung.

Für die Beratungspraxis lautet die Kernregel daher: Die Zebra-Gesellschaft ist kein Modell für „halbe Gewerblichkeit“, sondern ein präziser Zurechnungsfall. Wer ihn sauber beherrscht, kann vermögensverwaltende Immobilien- und Beteiligungsstrukturen auch mit betrieblich beteiligten Gesellschaftern belastbar gestalten. Wer ihn übersieht, produziert regelmäßig

*Die Zebra-Gesellschaft, Dr. Sebastian Korts, [www.steuerrecht.com](http://www.steuerrecht.com)*

Fehler bei Einkunftsqualifikation, Feststellung, Verlustnutzung, stillen Reserven und Gewerbesteuer.