

Die Immobiliengesellschaft als Kapital- oder Personengesellschaft

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

www.steuerrecht.com

(Stand: 07. April 2026)

Inhalt

2. Rechtliche Grundlage	3
2.1 Personengesellschaftliche Immobiliengesellschaft	3
2.2 Kapitalgesellschaftliche Immobiliengesellschaft	3
2.3 Dogmatische Leitfrage der Formwahl	4
3. Zivilrechtliche Grundlage	4
3.1 Die Immobilien-Personengesellschaft	4
3.2 Die Immobilien-Kapitalgesellschaft	4
3.3 Zivilrechtliche Leitentscheidung	5
4. Steuerliche Grundlage mit Normen	5
4.1 Laufende Besteuerung der nicht gewerblich geprägten Immobilien-Personengesellschaft	5
4.2 Die gewerblich geprägte Immobilien-Personengesellschaft	5
4.3 Laufende Besteuerung der Immobilien-Kapitalgesellschaft	6
4.4 Erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG	6
4.5 Exit-Besteuerung	6
4.6 Umsatzsteuerliche Grundlage	7
4.7 Grunderwerbsteuerliche Grundlage	7
4.8 Erbschaft- und schenkungsteuerliche Grundlage	7
4.9 Die optierende Immobilien-Personengesellschaft	8
5. Wann und warum wird welche Form eingesetzt?	8
6. Typische Risiken und Fehlerquellen	9
7. Kurzer Praxisfall	9
8. Ergebnis	10

1. Einordnung und Beratungsrelevanz

Die Immobiliengesellschaft ist kein eigener gesetzlicher Gesellschaftstyp. Der Begriff beschreibt lediglich eine Gesellschaft, deren Schwerpunkt im Erwerb, Halten, Vermieten, Entwickeln oder Veräußern von Grundbesitz liegt. Rechtlich wird dieses Ziel typischerweise entweder über Personengesellschaften nach §§ 705 ff. BGB und §§ 107, 161 HGB oder über Kapitalgesellschaften, vor allem die GmbH, verwirklicht.

Für den Steuerberater ist diese Formwahl von elementarer Bedeutung, weil sie darüber entscheidet, ob die Immobilie steuerlich transparent den Gesellschaftern zugerechnet wird oder ob zwischen Gesellschaft und Gesellschafter zwei eigenständige Steuerstufen entstehen. Der BFH betont für Personengesellschaften das Transparenzprinzip; Kapitalgesellschaften sind demgegenüber eigenständige Körperschaftsteuersubjekte nach § 1 KStG und gelten gewerbsteuerlich kraft Rechtsform stets als Gewerbebetrieb.

Deshalb ist die Frage „Kapital- oder Personengesellschaft?“ bei Immobilien regelmäßig wichtiger als die Frage nach der Bezeichnung der Gesellschaft. Sie betrifft nicht nur Haftung und Finanzierung, sondern zugleich die laufende Ertragsteuer, die Gewerbesteuer, die Umsatzsteuer, die Grunderwerbsteuer bei Share Deals, die Exit-Besteuerung und die erbschaftsteuerliche Nachfolgefähigkeit des Immobilienbestands.

2. Rechtliche Grundlage

2.1 Personengesellschaftliche Immobiliengesellschaft

Die personengesellschaftliche Immobiliengesellschaft stützt sich zivilrechtlich vor allem auf §§ 705 ff. BGB sowie auf das Handelsgesellschaftsrecht der §§ 105 ff. und 161 ff. HGB. Seit dem MoPeG ist die eGbR nach §§ 707, 707a BGB registerfähig; § 107 HGB eröffnet zudem ausdrücklich auch kleingewerblichen, vermögensverwaltenden oder freiberuflichen Gesellschaften den Zugang zum Handelsregister, und über § 161 HGB ist damit auch die vermögensverwaltende KG zivilrechtlich anschlussfähig. Gerade für grundstückshaltende Strukturen ist das praktisch bedeutsam, weil Registerfähigkeit, Sitz- und Identitätsklarheit sowie die Beteiligung anderer Gesellschaften an der Immobiliengesellschaft heute sauberer abgebildet werden können.

Die KG ist zivilrechtlich besonders wichtig, wenn Leitungs- und Kapitalebene getrennt werden sollen. § 164 HGB schließt den Kommanditisten grundsätzlich von der Geschäftsführungsbefugnis aus; § 170 HGB nimmt ihm die organschaftliche Vertretungsmacht; § 171 HGB begrenzt zugleich seine Außenhaftung auf die Haftsumme, soweit die Einlage geleistet ist. Damit ist die KG und erst recht die GmbH & Co. KG das klassische zivilrechtliche Vehikel für Immobilienvermögen, wenn Investoren wirtschaftlich beteiligt, operativ aber nicht führend sein sollen.

2.2 Kapitalgesellschaftliche Immobiliengesellschaft

Auf der Kapitalgesellschaftsseite steht in der Praxis regelmäßig die GmbH im Vordergrund. § 13 GmbHG trennt Gesellschaftsvermögen und Gesellschaftervermögen; den Gläubigern haftet grundsätzlich nur das Gesellschaftsvermögen. § 15 GmbHG bestimmt darüber hinaus, dass Geschäftsanteile veräußerlich und vererblich sind, die Übertragung aber der notariellen Form bedarf. Gerade für Immobilien-Joint-Ventures, Familienholdings, Projektgesellschaften

und spätere Share Deals ist diese Kombination aus Haftungsabschirmung und formal klarer Anteilstransaktion besonders attraktiv.

Steuerlich relevante Kapitalgesellschaften sind nicht nur die GmbH, sondern nach § 1 KStG etwa auch die AG und die KGaA. Für die klassische immobilienhaltende Struktur bleibt die GmbH aber der Regelfall, weil sie im Vergleich zur AG weniger formalistisch und für kleine und mittlere Gesellschafterkreise deutlich handhabbarer ist. Die Rechtsfrage lautet deshalb in der Beratungspraxis selten „ob Kapitalgesellschaft“, sondern fast immer „ob Immobilien-GmbH oder doch Immobilien-Personengesellschaft“.

2.3 Dogmatische Leitfrage der Formwahl

Dogmatisch ist die Immobiliengesellschaft also nicht als eigener Typus zu behandeln, sondern als Formwahlentscheidung zwischen Transparenz und Intransparenz, zwischen Vertragsgesellschaft und körperschaftlicher Organisation, zwischen unmittelbarer und zweistufiger Besteuerung sowie zwischen direktem und indirektem Immobilienzugriff. Wer diese Ebenen nicht sauber trennt, diskutiert über „Immobiliengesellschaften“ in Wahrheit nur mit Etiketten statt mit tragfähigen Rechtskategorien.

3. Zivilrechtliche Grundlage

3.1 Die Immobilien-Personengesellschaft

Die Immobilien-Personengesellschaft eignet sich zivilrechtlich besonders für Mitinvestitions-, Familien- und Nachfolgestrukturen, in denen Beteiligungsquoten, Gewinnverteilungen, Vorkaufsrechte, Nachfolgeklauseln und Austrittsmechanismen stark vertraglich gesteuert werden sollen. Die GbR beziehungsweise eGbR ist die elastischste Form, weil sie an den Gesellschaftsvertrag anknüpft und keine kapitalgesellschaftstypische Satzungs- und Organstruktur erzwingt. Für den Grundstücksverkehr und mehrstufige Beteiligungen ist seit §§ 707, 707a BGB die eGbR regelmäßig die belastbarere Ausprägung.

Sobald die Immobilie von mehreren Investoren gehalten werden soll, die nicht sämtlich operativ führen, tritt häufig die KG oder GmbH & Co. KG in den Vordergrund. Die gesetzliche Trennung von Geschäftsführung und Kapitalbeteiligung in §§ 164, 170, 171 HGB macht sie zu einer praxistauglichen Immobilienträgerin, wenn eine kleine Leitungsgruppe die Immobilie steuern und ein größerer Kreis nur wirtschaftlich partizipieren soll. Zivilrechtlich liegt ihre Stärke also weniger in der Haftungsbeschränkung allein als in der Steuerbarkeit von Herrschaft und Beteiligung.

3.2 Die Immobilien-Kapitalgesellschaft

Die Immobilien-Kapitalgesellschaft ist zivilrechtlich die stärkere Wahl, wenn die Immobilie in einer rechtlich verselbständigten Vermögensmasse gebündelt, das operative Haftungsrisiko auf Gesellschaftsebene konzentriert und der Gesellschafterkreis formgebunden gesteuert werden soll. Die GmbH bietet hierfür mit § 13 GmbHG die klare Vermögenstrennung und mit § 15 GmbHG eine formal kontrollierte Anteilsmobilität. Das ist für Projektentwicklungen, institutionelle Co-Investments und bankfinanzierte SPV-Strukturen regelmäßig ein entscheidender Vorteil.

Zivilrechtlich ist die Kapitalgesellschaft dort besonders stark, wo die Immobilie nicht nur gehalten, sondern als eigenständiges Anlageprodukt verkauft oder refinanziert werden soll. Nicht das Grundstück selbst, sondern die Gesellschaftsanteile werden dann zum eigentlichen Transaktionsgegenstand. Gerade diese Verlagerung vom Asset auf die Beteiligungsebene erklärt die praktische Bedeutung der Immobilien-GmbH im institutionellen Markt.

3.3 Zivilrechtliche Leitentscheidung

Zivilrechtlich lässt sich die Formwahl deshalb auf drei Leitfragen verdichten. Erstens: Soll die Teilnehmungsordnung primär vertraglich offen oder satzungsförmig formalisiert sein? Zweitens: Soll die Immobilie in einer transparenten Mitunternehmersphäre oder in einer verselbständigten juristischen Person liegen? Drittens: Soll der spätere Investor eher das Grundstück oder eher die Anteile an einer Gesellschaft erwerben? Auf diese Fragen geben Kapital- und Personengesellschaft gerade nicht dieselbe Antwort.

4. Steuerliche Grundlage mit Normen

4.1 Laufende Besteuerung der nicht gewerblich geprägten Immobilien-Personengesellschaft

Die steuerlich attraktivste Personengesellschaft für langfristiges Privatvermögen ist regelmäßig die nicht gewerblich geprägte vermögensverwaltende Immobilien-Personengesellschaft. Die Finanzverwaltung formuliert ausdrücklich, dass eine vermögensverwaltende Personengesellschaft, die die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG nicht erfüllt, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder Kapitalvermögen erzielt. Der BFH behandelt die vermögensverwaltende Personengesellschaft in diesem Zusammenhang steuerlich als Bruchteilsgemeinschaft. Damit bleibt die Immobilienpersonengesellschaft auf der Ebene der laufenden Einkünfte grundsätzlich transparent.

Gerade diese Transparenz macht die personengesellschaftliche Immobilienstruktur für private Bestandsvermögen so attraktiv. Die EStH enthalten ausdrücklich das Beispiel, dass die Veräußerung eines Grundstücks durch eine GbR als anteilige Veräußerung des Grundstücks durch die Gesellschafter zu behandeln ist. § 23 EStG erfasst Grundstücksveräußerungen grundsätzlich nur, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Für die langfristig haltende, nicht gewerblich geprägte Immobilien-Personengesellschaft folgt daraus der zentrale Praxisvorteil: Nach Ablauf der Zehnjahresfrist kann der Objektverkauf auf Gesellschafterebene steuerfrei sein, wenn die Immobilie steuerliches Privatvermögen geblieben ist und keine gewerbliche Umqualifikation eingreift.

4.2 Die gewerblich geprägte Immobilien-Personengesellschaft

Diese Vorteile entfallen, sobald die Immobilien-Personengesellschaft originär gewerblich tätig wird, durch Betriebsaufspaltung gewerblich infiziert wird oder die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG erfüllt. Der Gesetzeswortlaut des § 15 EStG nennt als Grundfall der gewerblichen Prägung, dass ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter sind und nur diese oder Nichtgesellschafter zur Geschäftsführung befugt sind. Die EStH konkretisieren spiegelbildlich, dass eine gewerblich geprägte Personengesellschaft gerade nicht vorliegt, wenn ein nicht persönlich haftender Gesellschafter im Innenverhältnis zur Geschäftsführung befugt ist.

Für die immobilienhaltende GmbH & Co. KG ist das von erster Ordnung. Steuerlich wird aus der bloßen Vermietung dann kein Überschusseinkünfte-Modell mehr, sondern ein Gewerbebetrieb. Der BFH hebt ausdrücklich hervor, dass gewerblich geprägte Personengesellschaften, deren Tätigkeit nur infolge der Fiktion des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG als Gewerbebetrieb gilt, trotz fehlender originärer Gewerblichkeit der Gewerbesteuer unterliegen. Auf Ebene natürlicher Personen bleibt allerdings § 35 EStG wichtig, weil der Anteil des Mitunternehmers am Gewerbesteuermessbetrag auf die Einkommensteuer angerechnet werden kann.

4.3 Laufende Besteuerung der Immobilien-Kapitalgesellschaft

Die Immobilien-Kapitalgesellschaft ist demgegenüber stets zweistufig. Nach § 1 KStG ist sie eigenständiges Körperschaftsteuersubjekt; nach § 2 Abs. 2 GewStG gilt ihre Tätigkeit gewerbesteuerlich stets und in vollem Umfang als Gewerbebetrieb. Die Vermietung des Grundbesitzes, die Veräußerung von Immobilien und sonstige Nebentätigkeiten werden also zunächst auf Gesellschaftsebene erfasst und nicht unmittelbar den Gesellschaftern zugerechnet.

Damit ist die Immobilien-GmbH für thesaurierende und reinvestierende Strukturen oft interessant, weil die laufenden Erträge zunächst auf Gesellschaftsebene gebündelt werden. Für private Gesellschafter folgt daraus aber eine zweite Steuerstufe: Gewinnanteile aus Kapitalgesellschaften sind nach § 20 EStG Einkünfte aus Kapitalvermögen; § 32d EStG ordnet für diese Einkünfte grundsätzlich einen gesonderten Steuertarif von 25 Prozent an, soweit keine abweichenden Sonderregeln greifen. Die Kapitalgesellschaft tauscht also steuerliche Transparenz gegen gesellschaftsrechtliche Abschirmung und Ausschüttungslogik.

4.4 Erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG

Die gewerbesteuerliche Schlüsselnorm der Immobiliengesellschaft ist § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Nach dem Gesetz tritt an die Stelle der einfachen Kürzung bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder daneben nur gesetzlich zugelassene Nebentätigkeiten verwalten und nutzen, die Kürzung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Der BFH hat 2025 für Kapitalgesellschaften nochmals hervorgehoben, dass diese Kürzung den nur kraft Rechtsform gewerbesteuerpflichtigen Grundstücksunternehmen die Gleichstellung mit bloßer privater Vermögensverwaltung vermitteln soll.

Gerade deshalb ist die Vorschrift zugleich hochgefährlich. Der BFH hat 2025 entschieden, dass die erweiterte Kürzung bei einer Kapitalgesellschaft zu versagen ist, wenn sich die Tätigkeit nicht mehr als bloße Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes darstellt, sondern von Anfang an die Umschichtung und Verwertung der Vermögenssubstanz in den Vordergrund tritt. Ebenfalls 2025 hat er bestätigt, dass die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen die erweiterte Kürzung ausschließt, auch wenn diese fest mit dem Gebäude verbunden sind. Für die Immobiliengesellschaft ist das eine der wichtigsten laufenden Pflegepflichten überhaupt.

4.5 Exit-Besteuerung

Die Formwahl entscheidet häufig nicht erst in der laufenden Vermietung, sondern im Exit. Bei der gewerblichen Immobilien-Personengesellschaft unterliegt die Veräußerung eines Mitunternehmeranteils § 16 EStG. Bei der Immobilien-Kapitalgesellschaft gilt für natürliche

Personen mit einer Beteiligung von mindestens 1 Prozent § 17 EStG; für Körperschaften greift auf Beteiligungsebene das Beteiligungsprivileg des § 8b KStG. Damit verschiebt sich bei der Kapitalgesellschaft der zentrale Exit häufig von der Immobilie auf den Anteil. Gerade institutionelle Investoren und Konzernstrukturen bevorzugen deshalb oft die share-deal-fähige Immobilien-GmbH, während das langfristig privat gehaltene Bestandsobjekt häufig eher in der transparenten Personengesellschaft verbleibt.

Der Unterschied ist materiell. In der nicht gewerblich geprägten vermögensverwaltenden Personengesellschaft kann der Objektverkauf nach Ablauf der Frist des § 23 EStG steuerfrei sein. In der Immobilien-Kapitalgesellschaft gibt es diese private Veräußerungslogik nicht; der Gewinn aus dem Immobilienverkauf entsteht stets zunächst auf Gesellschaftsebene. Dafür kann der spätere Verkauf der Gesellschaftsanteile, je nach Gesellschaftertyp, steuerlich günstiger oder jedenfalls strukturierbarer sein als der direkte Verkauf des Grundstücks. Genau diese Verschiebung von Asset- zu Share-Exit ist einer der tragenden Gründe für kapitalgesellschaftliche Immobilien-SPVs.

4.6 Umsatzsteuerliche Grundlage

Umsatzsteuerlich ist die Formwahl oft weniger prägend als im Ertragsteuerrecht, aber keineswegs irrelevant. Nach § 4 Nr. 12 Buchstabe a UStG sind die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken grundsätzlich steuerfrei. Nach § 9 UStG kann auf diese Steuerbefreiung verzichtet werden, bei Grundstücksvermietungen aber nur unter den gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere soweit der Leistungsempfänger das Grundstück für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Für die Immobiliengesellschaft ist deshalb nicht die Rechtsform als solche, sondern die Mieterstruktur entscheidend: Bei gewerblichen, vorsteuerabzugsberechtigten Mietern kann die Option sinnvoll sein; bei wohnungswirtschaftlicher Vermietung typischerweise nicht.

4.7 Grunderwerbsteuerliche Grundlage

Die Grunderwerbsteuer ist bei Immobiliengesellschaften regelmäßig formwahlprägend. § 1 GrEStG erfasst nicht nur Asset Deals, sondern auch gesellschaftsrechtliche Veränderungen. Nach der aktuellen amtlichen Erläuterung des Bundesfinanzministeriums knüpfen § 1 Abs. 2a und Abs. 2b GrEStG seit dem 1. Juli 2021 an Anteilseignerwechsel in Höhe von mindestens 90 Prozent innerhalb von zehn Jahren bei grundbesitzenden Personen- beziehungsweise Kapitalgesellschaften an; §§ 1 Abs. 3 und 3a GrEStG erfassen daneben Anteilsvereinigungen beziehungsweise wirtschaftliche Beteiligungen von mindestens 90 Prozent. Damit ist die Immobiliengesellschaft Grunderwerbsteuerlich nicht nur Objektträgerin, sondern selbst Auslöserin komplexer Share-Deal-Tatbestände.

Gerade für Personengesellschaften ist dabei die jüngere BFH-Rechtsprechung wichtig. Der BFH hat 2024 entschieden, dass die bloße Verlängerung der Beteiligungskette bei einer grundbesitzenden Personengesellschaft keinen neuen Gesellschafter im Sinne des § 1 Abs. 2a GrEStG begründet, wenn sich die letztlich beteiligten Personen nicht ändern. Das eröffnet kein allgemeines Gestaltungsfreistellungsprogramm, zeigt aber, dass die Grunderwerbsteuerliche Transparenz der Personengesellschaft anders funktioniert als die Anteilseignerwechsel-Logik bei Kapitalgesellschaften. Gerade in Umstrukturierungen ist diese Differenz entscheidend.

4.8 Erbschaft- und schenkungsteuerliche Grundlage

Erbschaft- und schenkungsteuerlich ist Immobilienvermögen in Gesellschaften regelmäßig heikel. § 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG behandelt Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke grundsätzlich als Verwaltungsvermögen. Eine wichtige Rückausnahme gilt jedoch für Wohnungsunternehmen: Gehören die Immobilien zum Betriebsvermögen, zum gesamthänderisch gebundenen Betriebsvermögen einer Personengesellschaft oder zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft und besteht der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen im Sinne des § 181 Abs. 9 BewG, deren Erfüllung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert, liegt insoweit kein schädliches Verwaltungsvermögen vor. Die Erbschaftsteuer-Hinweise konkretisieren den Hauptzwecktest dahin, dass die Wohnungsvermietung den überwiegenden Teil der betrieblichen Tätigkeit ausmachen muss.

Für die Formwahl bedeutet das: Die bloße Existenz einer Immobiliengesellschaft führt noch nicht zur erbschaftsteuerlichen Begünstigung. Im Gegenteil ist fremdvermieteter Grundbesitz grundsätzlich der problematische Regelfall. Begünstigungsfähig werden Immobiliengesellschaften erst in bestimmten, eng definierten Konstellationen, insbesondere bei wohnungswirtschaftlich geprägten Betrieben. Für Nachfolgeplanungen mit gemischt genutzten, logistisch, gewerblich oder rein renditeorientiert vermieteten Immobilien ist daher regelmäßig größere Vorsicht geboten als bei echten Wohnungsunternehmen.

4.9 Die optierende Immobilien-Personengesellschaft

Zwischen beiden Polen steht die optierende Immobilien-Personengesellschaft nach § 1a KStG. Die Norm erlaubt Personenhandelsgesellschaften und inzwischen auch eingetragenen GbRs auf unwiderruflichen Antrag die Besteuerung nach dem Einkommen wie eine Kapitalgesellschaft. Das Bundeszentralamt für Steuern beschreibt die Option ausdrücklich als Möglichkeit für Personenhandelsgesellschaften, Partnerschaftsgesellschaften und eGbRs. Für Immobilienstrukturen ist sie deshalb interessant, wenn die zivilrechtliche Personengesellschaft beibehalten, steuerlich aber die Körperschaftslogik erreicht werden soll. Sie ist kein dritter zivilrechtlicher Typ, sondern ein steuerlicher Systemwechsel.

5. Wann und warum wird welche Form eingesetzt?

Die Immobilien-Personengesellschaft wird eingesetzt, wenn steuerliche Transparenz, flexible Beteiligungsquoten, familien- oder gesellschafterbezogene Vertragsgestaltung und eine möglichst unmittelbare Zurechnung der Immobilieneinkünfte gewünscht sind. Sie ist besonders stark im privaten oder familiengebundenen Bestandhalten, wenn die Immobilie langfristig gehalten werden soll und ein späterer steuerfreier Objektverkauf nach § 23 EStG nicht verbaut werden darf. Sie ist außerdem die naheliegende Form, wenn Nießbrauch, Poolbindungen, stufenweise Übertragungen oder Sonderbetriebsvermögen Teil der Gesamtarchitektur sind.

Die Immobilien-Kapitalgesellschaft wird eingesetzt, wenn die Immobilie haftungsrechtlich verselbständigt, Gewinne zunächst thesauriert, Investoren formalisiert eingebunden und spätere Share Deals vorbereitet werden sollen. Sie passt besonders zu Projektentwicklungen, Joint Ventures, institutionellen Co-Investments, konzerninternen SPVs und Fällen, in denen der spätere Verkauf nicht des Grundstücks, sondern der Gesellschaftsanteile im Vordergrund steht. Ihre typische ökonomische Logik lautet nicht Transparenz, sondern Verselbständigung und Transaktionsfähigkeit.

Die optierende Immobilien-Personengesellschaft wird eingesetzt, wenn zivilrechtlich die Vertragsfreiheit und Nachfolgeelastizität der Personengesellschaft erhalten, steuerlich aber die Körperschaftsebene simuliert werden soll. Sie ist deshalb vor allem ein Zwischeninstrument für fortgeschrittene Bestandsstrukturen und kein Standardmodell der Erstgründung.

6. Typische Risiken und Fehlerquellen

Die erste Fehlerquelle ist die begriffliche Verwechslung von Vermögensverwaltung und steuerlicher Neutralität. Eine Immobilien-Personengesellschaft ist nicht schon deshalb „unschädlich“, weil sie nur vermietet. Sobald die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG vorliegen oder eine Betriebsaufspaltung entsteht, kippt die Struktur in die Gewerblichkeit. Dann sind die § 23-Logik des Privatvermögens und die Überschusseinkünfte-Sphäre verlassen.

Die zweite Fehlerquelle liegt in der überschätzten Sicherheit der erweiterten Kürzung. In der immobilienhaltenden GmbH oder GmbH & Co. KG wird häufig angenommen, die erweiterte Kürzung des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG sei bei jeder „sauberen Vermietung“ verfügbar. Die BFH-Rechtsprechung zeigt das Gegenteil. Mitvermietete Betriebsvorrichtungen, schädliche Nebengeschäfte oder eine auf Umschichtung der Vermögenssubstanz gerichtete Tätigkeit können die Kürzung vollständig vernichten.

Die dritte Fehlerquelle ist grunderwerbsteuerlicher Natur. Gerade bei Immobiliengesellschaften werden gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen häufig nur gesellschafts- oder ertragsteuerlich gedacht, nicht aber nach § 1 GrEStG. Anteilseignerwechsel, Anteilsvereinigungen und wirtschaftliche Beteiligungen können Grundstücksteuerfolgen auslösen, obwohl kein einziges Grundstück aufgelassen wird. Umgekehrt zeigt die BFH-Rechtsprechung zur Verlängerung der Beteiligungskette, dass personengesellschaftliche Transparenzfragen nicht schematisch beantwortet werden dürfen.

Die vierte Fehlerquelle liegt in der Nachfolgeplanung. Immobilien in Gesellschaften werden häufig vorschnell als begünstigtes Betriebsvermögen behandelt. § 13b ErbStG geht aber grundsätzlich vom Gegenteil aus und ordnet fremdvermietete Grundstücke dem Verwaltungsvermögen zu. Nur eng begrenzte Rückausnahmen, insbesondere für Wohnungsunternehmen, verschieben dieses Ergebnis. Wer die erbschaftsteuerliche Prüfung erst nach der Formwahl beginnt, plant oft in die falsche Richtung.

Die fünfte Fehlerquelle ist die Exit-Illusion. Der private Investor überträgt die Logik des § 23 EStG auf die Immobilien-GmbH und wundert sich später, dass der Objektverkauf auf Gesellschaftsebene steuerpflichtig bleibt. Umgekehrt wird bei der Personengesellschaft oft übersehen, dass die Vorteile des § 23 EStG nur in der nicht gewerblichen Privatvermögenssphäre gelten und nicht in der gewerblichen Mitunternehmersphäre. Die Formwahl entscheidet also über den späteren Verkauf nicht nur rechtlich, sondern wirtschaftlich.

7. Kurzer Praxisfall

Eine Familie hält ein Mehrfamilienhaus langfristig als Renditeobjekt. Die Eltern möchten die Kinder frühzeitig beteiligen, Ausschüttungen flexibel steuern und das Objekt gegebenenfalls erst in zwölf oder fünfzehn Jahren veräußern. Wird das Haus in eine nicht gewerblich geprägte vermögensverwaltende Familien-eGbR eingebracht, bleiben die laufenden Einkünfte

grundsätzlich solche aus Vermietung und Verpachtung; eine Veräußerung des Objekts nach Ablauf der Frist des § 23 EStG kann auf Gesellschafterebene steuerfrei sein. Zivilrechtlich bietet die eGbR hierfür seit §§ 707, 707a BGB eine registerfähige Grundlage.

Soll dasselbe Objekt dagegen in einer Immobilien-GmbH gebündelt werden, verschiebt sich die Logik. Zivilrechtlich gewinnt die Familie Haftungsabschirmung und eine formal straffere Anteilsebene. Steuerlich entstehen aber eine eigenständige Körperschaftsteuer- und Gewerbesteurebene sowie im Ausschüttungsfall grundsätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen beim Gesellschafter. Die erweiterte Kürzung kann die Gewerbesteuer zwar weitgehend neutralisieren, setzt aber eine strikt auf eigene Grundstücksverwaltung beschränkte Tätigkeit voraus. Der spätere Share Deal über GmbH-Anteile kann wiederum aus Sicht bestimmter Erwerber oder Konzernstrukturen attraktiver sein als der direkte Objektverkauf.

Der Fall zeigt die Kernbotschaft dieses Kapitels: Die Immobilien-Personengesellschaft ist regelmäßig das bessere Vehikel für transparentes, langfristiges Privat- und Familienvermögen; die Immobilien-Kapitalgesellschaft ist regelmäßig stärker, wenn Haftungsabschirmung, Thesaurierung, institutionelle Governance und Share-Exit im Vordergrund stehen. Die steuerlich „richtige“ Immobiliengesellschaft ist daher nicht die modernere oder prestigeträchtigere, sondern diejenige, deren Exit- und Belastungslogik zum Mandatsziel passt.

8. Ergebnis

Die Immobiliengesellschaft ist kein eigener Rechtsformtyp, sondern eine Formwahlentscheidung zwischen Personengesellschaft und Kapitalgesellschaft. Zivilrechtlich steht die Personengesellschaft für Vertragselastizität und – in der KG – für die Trennung von Leitung und Kapital; die Kapitalgesellschaft steht für Verselbständigung des Vermögens und formal kontrollierte Anteilsmobilität. Steuerlich steht die Personengesellschaft für Transparenz und – im nicht gewerblichen Privatvermögen – unter Umständen für den § 23-EStG-Exit; die Kapitalgesellschaft steht für eigenständige Körperschaft- und Gewerbesteuer, zweite Steuerstufe beim privaten Anteilseigner und potentiell günstigere Beteiligungsexits.

Für die Beratungspraxis lautet die Kernregel daher: Wer Immobilien strukturiert, darf nicht mit dem Objekt beginnen, sondern muss mit dem geplanten Lebenszyklus beginnen. Soll transparent gehalten, familienintern übertragen und irgendwann objektscharf verkauft werden, spricht viel für die Personengesellschaft. Soll verselbständigt, haftungsabgeschirmt, thesauriert und anteilsbezogen finanziert oder veräußert werden, spricht viel für die Kapitalgesellschaft. Alle weiteren Fragen – Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer, Erbschaftsteuer und Umsatzsteuer – folgen dann aus dieser Grundentscheidung.