

Die Reform des Personengesellschaftsrechts

Gesellschafts- und steuerrechtliche Auswirkungen auf Baugemeinschaften

Workshop für den Bundesverband Baugemeinschaften e.V.

5. September 2023

Dr. Natan Högbe, Berlin



GLORI

Rechtsanwälte und Notare

Übersicht

1. Einführung
2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
3. Eigentumsbildende Baugemeinschaft (GbR)
4. Gesellschaftsvermögen statt „Gesamthand“
5. Beiträge, Einlagen, Finanzierung
6. Individuelle Rechte, Beschlussmängel
7. Registerpflicht („eGbR“)
8. Auseinandersetzung, Teilungserklärung, Liquidation
9. Gesellschaftsvertrag, Form
10. Grunderwerbsteuer
11. Maßnahmen und Gestaltungen
12. Resümée

1.1. Einführung

Baugemeinschaften:

Ein Erfolgsmodell mit zunehmender Beachtung

- Begriff und Arten
- Nicht-eigentumsbildende Baugemeinschaften
- Eigentumsbildende Baugemeinschaften
- Berücksichtigung in moderner Stadtentwicklung
- Rechtsformen:
Personengesellschaften,
Genossenschaften,
Kapitalgesellschaften
- Laufende Vorhaben

1.2. Einführung

Gesellschaft bürgerlichen Rechts:

Die Reform 2024

- Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (*Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz – MoPeG*)
- Quelle: BGBl. 2021, I, Nr. 53, 17.08.2021
- Beschluss Bundestag 24.06.2021
- Zustimmung Bundesrat 25.06.2021
- Inkrafttreten **01.01.2024**

1.3. Einführung

Die Reform 2024:

Schwerpunkte

- Normierung der Rechtsfähigkeit
- Streichung „Gesamthand“ stattdessen „Gesellschaftsvermögen“
- Beibehaltung der persönlichen Haftung
- Gesellschaftsregister, „Publizität“
- Zusätzlich Eintragung im Transparenzregister
- Umwandlungsmöglichkeit
- Beschlussmängelrecht
- Öffnung für Freiberufler

2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

als Baugemeinschaft

Grundlegende Mechanismen

- Gesellschaftsvertrag, Form
- Gemeinsames Planen, Bauen, Leben
- Grundstückserwerb
- Einlagen-Finanzierung
- Fremdfinanzierung der Gesellschafter:innen
- Persönliche Haftung
- Eintritte und Austritte
- Beschlussfassungen
- Geschäftsführung
- Auseinandersetzung durch Teilung
- Entstehung einer WEG

3.1. Eigentumsbildende Baugemeinschaft (GbR)

„Lebenszyklus einer Baugemeinschaft“

Bisheriges typisiertes Ablaufschema eines Baugemeinschaftsprojekts

(Rechtsform GbR, eigentumsbildend)

- ↓ Initiierung
- ↓ Beitritte, Austritte I
- ↓ Bauplanung I
- ↓ Gesellschaftsvertrag
- ↓ Grundstückserwerb
- ↓ Bauplanung II, Baumaßnahmen
- ↓ Beitritte, Austritte II
- ↓ Anteilsänderungen
- ↓ Auseinandersetzung (Teilung, Wohnungsübertragung)
- ⇒ WEG

3.2. Eigentumsbildende Baugemeinschaft (GbR)

„Lebenszyklus einer Baugemeinschaft“

**Neues typisiertes
Ablaufschema
eines
Baugemeinschafts-
projekts**

**(Rechtsform GbR,
eigentumsbildend)**



Initiierung



Beitritte, Austritte I



Bauplanung I



Beurkundung Gesellschaftsvertrag



Anmeldung Gesellschaftsregister



Anmeldung Transparenzregister



Grundstückserwerb



Bauplanung II, Baumaßnahmen



Beitritte, Austritte II



Anteilsänderungen



Auseinandersetzung (Teilung,
Wohnungsübertragung)



WEG

Ggf.
mehrfach!

3.3. Eigentumsbildende Baugemeinschaft (GbR)

Baugemeinschaft in der Rechtsform „GbR“

Charakteristika und Vorteile

- Einfache Handhabe (auch durch Verzicht auf empfohlenes, z.B. Beurkundung des Gesellschaftsvertrages)
- Meist keine steuerliche Erfassung (Ausnahme: Grunderwerb- und Grundsteuer)
- Hemdsärmelige Beschlussfassung
- Wenig formales (z.B. bei Beitritten/ Austritten)
- Finanzierung durch Einlagen
- Ggf. keine Haftung der Gesellschafter:innen für „fremde“ Kredite

4.1. Gesellschaftsvermögen statt Gesamthand

Die Gesamthand:

Bisheriges Konzept

Begriff:

- Vermögen steht den Gesellschafter:innen gemeinschaftlich zu.
- Jeder ist Eigentümer der gesamten Sache, aber gesamthänderisch gebunden.
- Es bestehen Anteile am Gesamthandsvermögen, nicht an einzelnen Gegenständen (z.B. Wohnungen)
- Verfügungen nur durch alle gemeinsam.

4.2. Gesellschaftsvermögen statt Gesamthand

Das Gesellschaftsver- mögen:

Neues Konzept

Begriff:

- § 713 BGB n.F.:

„Die Beiträge der Gesellschafter sowie die für oder durch die Gesellschaft erworbenen Rechte und die gegen sie begründeten Verbindlichkeiten sind Vermögen der Gesellschaft.“

Was ist nun neu daran?

4.3. Gesellschaftsvermögen statt Gesamthand

Das Gesellschaftsvermögen:

Neues Konzept

Das Neue daran:

- Rechtlich (und sehr abstrakt) wird eine Grenze zwischen Vermögen (z.B. Eigentum) der Gesellschaft und der Gesellschafter:innen gezogen.
- Verzicht auf ein Strukturmerkmal einer Personengesellschaft (Begründung, Bundestagsdrucksache 19/27635, 17.03.2021)

5.1. Beiträge, Einlagen Finanzierung

Auswirkungen der neuen Vermögensstruktur?

Beiträge der Gesellschafter:innen sind Gesellschaftsvermögen, das sind z.B.:

- Finanzielle Einlagen und Ansprüche darauf
- Arbeits- und Dienstleistungen der Gesellschafter:innen (bzw. Ansprüche, wenn entsprechende Pflichten bestehen)

5.2. Beiträge, Einlagen Finanzierung

Auswirkungen auf die Finanzierung?

Die Finanzierung des Baugemeinschaftsprojekts erfolgt z.B. durch

- (Zwischenfinanzierung)
- Einlagen von „Eigenkapital“
- Einlagen von „Fremdkapital“ (z.B. Mittel aus Bankdarlehen)



Darlehensnehmer:innen sind die Gesellschafter:innen

5.3. Beiträge, Einlagen Finanzierung

Auswirkungen auf die Finanzierung?

Die Gesellschafter:innen nehmen **Darlehen** auf, nicht aber die Gesellschaft (d.h. normalerweise)

Die Gesellschaft gibt aber die **Sicherheit** (Grundschild auf das Grundstück der Gesellschaft)

⇒ Bislang kein (dogmatisches) Problem, weil das Grundstück ja Eigentum aller Gesellschafter:innen war (gesamthänderisch gebunden)

5.4. Beiträge, Einlagen Finanzierung

Auswirkungen auf die Finanzierung?

Bestehen für die geschäftsführenden Gesellschafter:innen Haftungsgefahren, wenn sie das Gesellschaftsvermögen (mit Grundschulden) belasten?

Etwa: analog Kapitalerhaltungsrecht bei GmbH oder GmbH & Co. KG?

⇒ Vermutlich: Nein, da es kein festes Stammkapital gibt.

5.5. Beiträge, Einlagen Finanzierung

Auswirkungen auf die Finanzierung?

Da die Grundschulden aber **eigenes** (Gesellschafts-)vermögen der GbR belasten, muss diese in jedem Fall in die Vereinbarung über den Sicherungszweck (Zweckbestimmungserklärung) mit eingebunden werden.

⇒ Das wird bislang (noch) nicht von allen finanzierenden Banken gemacht.

6.1. Individuelle Rechte, Beschlussmängel

Gesellschafter- kernrechte:

Stimmrecht

Ergebnisbeteiligung

Liquidationserlös

[Informationsrechte]

§ 709 Abs. 3 BGB n.F.:

- Abhängig von vereinbarten Beteiligungsverhältnissen,
- falls keine Beteiligungsverhältnisse vereinbart: Verhältnis der Beitragswerte
- Ansonsten: Alle Rechte gleich je Gesellschafter

⇒ Im Gesellschaftsvertrag unbedingt Beteiligungsverhältnisse und Beiträge vereinbaren!

6.2. Individuelle Rechte, Beschlussmängel

Beteiligungs- verhältnisse:

Abstrakte Ermittlungsregelung sinnvoll

Ohne schlüssige
Herleitung der
Beteiligungsverhältnisse
droht Streit bei
Nachschüssen
(Kostensteigerungen)

Die Beteiligungsverhältnisse
und ihre Herleitung und
Entwicklung muss
nachvollziehbar sein:

- Gewichtung nach Wert einer Wohnung?
- Gewichtung nach künftigen Miteigentumsanteilen?
- Gewichtung Beteiligung an Nachschüssen (Art, Grund)
- Sonderwünsche

6.3. Individuelle Rechte, Beschlussmängel

Das neue Beschlussmängel- recht

Keine Regelung im BGB,
sondern im Handelsgesetzbuch
(HGB) – erstmals kodifiziert
für Personengesellschaften,
§§ 110 ff. HGB:

- Unterscheidung zwischen nichtigen und anfechtbaren Beschlüssen (§ 110 HGB)
- Klagefrist 3 Monate (§ 112 HGB)
- Verweis im Gesellschaftsvertrag sinnvoll

7.1. Registerpflicht

Grundsatz:

Freiwillige Eintragung in das Gesellschaftsregister

Anmeldungen
„öffentlich beglaubigt“
(notariell beglaubigt),
§ 12 HGB; gleiches
gilt für
Registervollmachten

§ 707 Abs. 1 BGB n.F.:

„Die Gesellschafter **können** die Gesellschaft bei dem Gericht, in dessen Bezirk sie ihren Sitz hat, zur Eintragung in das Gesellschaftsregister anmelden.“

§ 707 Abs. 4 BGB n.F.:

Mitwirkung **aller**
Gesellschafter:innen...

Daher: Neben Grundbuch-
auch **Registervollmacht**
vorsehen!

7.2. Registerpflicht

**Aber:
Eintragungspflicht
in das
Gesellschaftsregister
wegen...**

Dafür aber keine
Grundbuchberichtigung
hinsichtlich der
Gesellschafter:innen mehr
erforderlich!
(Streichung § 82 Satz 3 GBO)

§ 47 Abs. 2 GBO n.F.:

„Für eine Gesellschaft
bürgerlichen Rechts **soll** ein
Recht **nur** eingetragen werden,
wenn sie im
Gesellschaftsregister
eingetragen ist.“

(Formelles
Voreintragungserfordernis)

Übergangsbestimmung:

Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB
n.F.:

Antrag vor 01.01.2024 gestellt!

7.3. Registerpflicht

Folgen der Eintragung im Gesellschaftsregister

Erst dann können Außenstehende auf die Existenz der Gesellschaft vertrauen – ggf. führt dies zu faktischen Zwängen, auch vor Verpflichtung die Eintragung zu bewirken.

§ 707a Abs. 2 BGB n.F.:

Verpflichtung, den Zusatz „eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ oder „eGbR“ zu führen.

§ 719 BGB n.F.:

„Entstehen im Verhältnis zu Dritten“ **spätestens** mit Eintragung.

7.4. Registerpflicht

Umfang der Eintragungen

Erforderliche Angaben

Vgl. § 707 Abs. 2 BGB n.F.:

- Name, Sitz, Anschrift (in der EU)
- Natürliche Personen: Vornamen, Namen, Geburtsdatum, Wohnort aller Gesellschafter:innen
- Juristische Person oder andere Personengesellschaft: Firma (oder Name), Rechtsform, Sitz, ggf. Register und Registernummer
- Vertretungsbefugnis
- Versicherung, dass keine anderweitige Eintragung besteht

7.5. Registerpflicht

Verpflichtende Eintragungen von Änderungen

Problem:

Wie wird der
Gesellschafterbestand einer
bereits bestehenden GbR
nachgewiesen?

Beurkundeter
Gesellschaftsvertrag...

§ 707 Abs. 3 BGB n.F.:

- Änderung bei der Gesellschaft: Name, Sitz, Anschrift
- Änderung Vertretungsbefugnis
- **Ausscheiden und Eintreten von Gesellschafter:innen**

7.6. Registerpflicht

Verordnung über die Einrichtung und Führung des Gesellschaftsregisters vom 16.12.2022, Registerblatt lt. Anlage 1:

Allgemeines Muster für Eintragungen in das Gesellschaftsregister

Gesellschaftsregister des Amtsgerichts München

Nummer der Gesellschaft: GsR 3142

Nummer der Eintragung	a) Name b) Sitz, Anschrift, Zweigniederlassungen, inländische Geschäftsanschrift der Zweigniederlassung	a) Allgemeine Vertretungsregelung b) Gesellschafter, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis	a) Rechtsform b) Sonstige Rechtsverhältnisse	a) Tag der Eintragung b) Bemerkungen
1	2	3	4	5
1	a) Müller & Schmidt Immobilienverwaltung eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts b) München Anschrift: Junkerstr. 7, 80117 München	a) Die Gesellschafter sind nur gemeinschaftlich zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt. b) Gesellschafter: Müller, Petra, Starnberg, *18.05.1966; Schmidt, Christian, München, *13.01.1966	a) Gesellschaft bürgerlichen Rechts	a) 14.07.2024 Röcken

7.7. Registerpflicht

**Transparenz-
register:**

**Eintragungen auch
hier!**



Grundsatz **bisher:**

GbR's sind **nicht** im
Transparenzregister
einzutragen.

§ 20 Abs. 2 Nr. 6 GWG n.F.:

**Eintragung der
wirtschaftlich Berechtigten**
(meist: Geschäftsführende
Gesellschafter:in, sofern
keine:r mehr als 25,00 % hält)

8.1. Auseinandersetzung, Teilungserklärung, Liquidation

Gegen Ende des Projekts...

Auflösung: Beginn
Abwicklung

Beendigung: Materielles
Ende (auch keine
Gewährleistungsansprüche)

Eine Beendigungsregelung abweichend von den neuen gesetzlichen Bestimmungen muss im Gesellschaftsvertrag enthalten sein:

- Zeitpunkt der Auflösung
- Maßnahmen:
- Teilungserklärung
- Übertragung (Miteigentumsanteile, Wohnung)
- Ggf. Abtretung Ansprüche an entstandene WEG

8.2. Auseinandersetzung, Teilungserklärung, Liquidation

Gegen Ende des Projekts...

Die Gestaltung der einzelnen Maßnahmen der Auflösung hängt auch von den Entwicklungen des Grunderwerbsteuerrechts ab!

Dazu unten, Punkt 10.

9.1. Gesellschaftsvertrag, Form

Gesellschaftsvertrag

...Voraussetzung für das Entstehen...

§ 705 Abs. 1 BGB n.F.:

„Die Gesellschaft wird durch den Abschluss des Gesellschaftsvertrages errichtet, in dem sich die Gesellschafter verpflichten, die Erreichung eines gemeinsamen Zwecks in der durch den Vertrag bestimmten Weise zu fördern.“

9.2. Gesellschaftsvertrag, Form

Gesellschaftsvertrag

...Entstehen aber auch...

Aber:

Entstehung **auch** durch Teilnahme am Rechtsverkehr (mit Zustimmung aller Gesellschafter:innen), **spätestens** aber mit Eintragung im Gesellschaftsregister (§ 719 Abs. 1 BGB n.F.)

9.3. Gesellschaftsvertrag, Form

Gesellschaftsvertrag

Der Gesellschaftsvertrag bedarf wegen § 311b BGB der **notariellen Beurkundung**.

Formvorschriften

für

Baugemeinschaften

Grund: Zwecke der Gesellschaft (mindestens Kauf, ggf. Teilung, Übertragung Wohnungen, ggf. Pflicht zu Bevollmächtigungen) sind beurkundungspflichtig.

Notarielle Form auch nach Ersetzung des Gesamthandsvermögens durch Gesellschaftsvermögen?

Vermutlich: ja, wegen der Pflicht zur Wohnungszuordnung!

(vgl. dazu insbesondere Gutachten Deutsches Notarinstitut aus Jahr 2017)

10.1. Grunderwerbsteuer

Diskutierte Novellierung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2024...

Diskussionsentwurf 15.06.2023:

- Wegfall §§ 5, 6 und 7 Abs. 2 GrEStG
- Erschwerung der Vermeidung der GrESt durch share deals
- Erleichterung für Erwerb selbstgenutzten Wohnraum

**Diskussionsentwurf
des Bundesministeriums der Finanzen**

Entwurf eines Gesetzes zur Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes [Arbeitstitel]

(Grunderwerbsteuer-Novellierungsgesetz – GrEStNG)

10.2. Grunderwerbsteuer

Diskutierte Novellierung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2024...

Diskussionsentwurf 15.06.2023:

„Keine Alternative“ (lt. Entwurfstext) aufgrund Wegfalls der Gesamthand.

Entfallen des sachlichen Grundes zur unterschiedlichen Besteuerung von Personen- und Kapitalgesellschaften.

Steuermindereinnahmen von 310 Mio. Euro geschätzt.














10.3. Grunderwerbsteuer

**Bisher:
Grunderwerb-
steuerbare
Vorgänge
bei
Bau-
gemeinschaften:**

- ↓ Initiierung
- ↓ Beitritte, Austritte I
- ↓ Bauplanung I
- ↓ **Beurkundung Gesellschaftsvertrag**
- ↓ **Anmeldung Gesellschaftsregister**
- ↓ **Anmeldung Transparenzregister**
- ↓ Grundstückserwerb
- ↓ Bauplanung II, Baumaßnahmen
- ↓ Beitritte, Austritte II
- ↓ Anteilsänderungen
- ↓ Auseinandersetzung (Teilung, Wohnungsübertragung)
- ⇒ WEG

10.4. Grunderwerbsteuer

**Bisher:
Grunderwerb-
steuerpflichtige
Vorgänge
bei
Bau-
gemeinschaften:**

-  Initiierung
-  Beitritte, Austritte I
-  Bauplanung I
-  **Beurkundung Gesellschaftsvertrag**
-  **Anmeldung Gesellschaftsregister**
-  **Anmeldung Transparenzregister**
-  Grundstückserwerb
-  Bauplanung II, Baumaßnahmen
-  Beitritte, Austritte II
-  Anteilsänderungen
-   Auseinandersetzung (Teilung, Wohnungsübertragung)
-  WEG

10.5. Grunderwerbsteuer

Grund- erwerbsteuer- pflicht...

Nur bei
einheitlichem
Vertragswerk

Nur bei
Anteilsveränderungen
> = 90 % oder
einheitlichem
Vertragswerk

Je nach
Beitrittszeitpunkt...
(§ 7 Abs. 2 GrEStG)



Initiierung

Nur bei
einheitlichem
Vertragswerk



Beitritte, Austritte I



Bauplanung I



Beurkundung Gesellschaftsvertrag



Anmeldung Gesellschaftsregister



Anmeldung Transparenzregister



Grundstückserwerb

Immer
grunderwerb-
steuerpflichtig



Bauplanung II, Baumaßnahmen



Beitritte, Austritte II



Anteilsänderungen



Auseinandersetzung (Teilung,

Wohnungsübertragung)



WEG

10.6. Grunderwerbsteuer

Der Vorgang der „Teilung“ – eigentlich:

„Übertragung der Wohnungen auf die Gesellschafter“

Steuerbar, aber nicht immer steuerpflichtig (§ 7 Abs. 2 GrEStG) – je nach Zeitpunkt des Beitritts

Bisherige Rechtliche Vorgehensweise:

1. GbR erklärt die Teilung des Grundstückes in Wohnungseigentum nach § 8 WEG
2. Evt. Grundschulden werden auf die Wohnungsgrundbuchblätter verteilt.
3. GbR überträgt die entstehenden Wohnungen auf ihre Gesellschafter („Auflassung“)

10.7. Grunderwerbsteuer

Die bisherige Steuerbefreiung nach § 7 Abs. 2 GrEStG

Es wurde eine **Ausnahme** geregelt. Denn der Wert des Anteils des/der Gesellschafter:in an der Wohnung entsprach nicht dem Wert der Wohnung.

„Flächenweise Teilung“:

- Grundstück einer Gesamthand (GbR)
- Flächenweise Teilung (auch Begründung von Wohnungseigentum)
- Zeitlich zusammenhängend

Nichterhebung der Steuer:

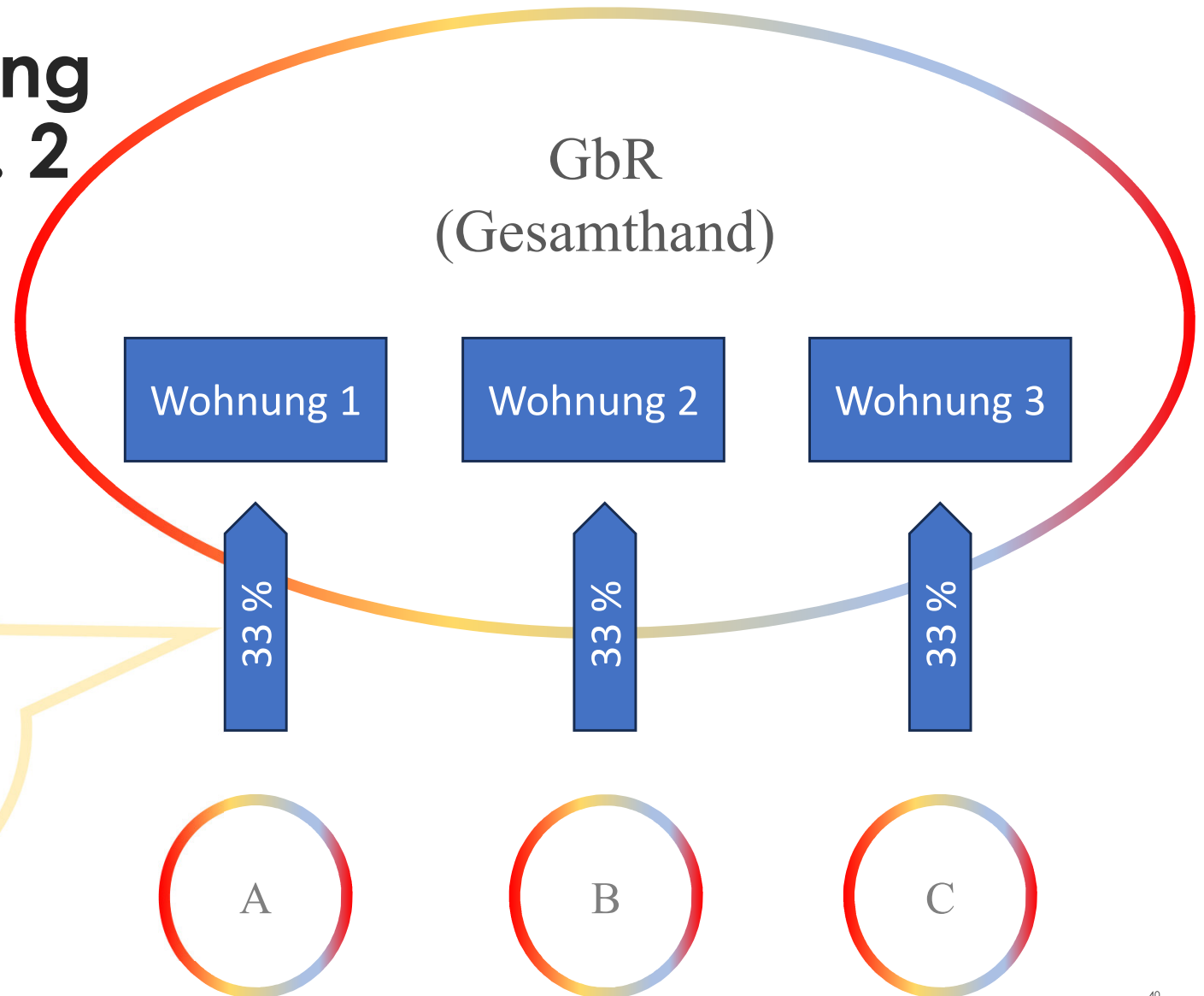
- Soweit Wert des „Teilgrundstücks“ (= Wohnungseigentum) dem Anteil an der Gesamthand entspricht.

10.8. Grunderwerbsteuer

Die bisherige Steuerbefreiung nach § 7 Abs. 2 GrEStG

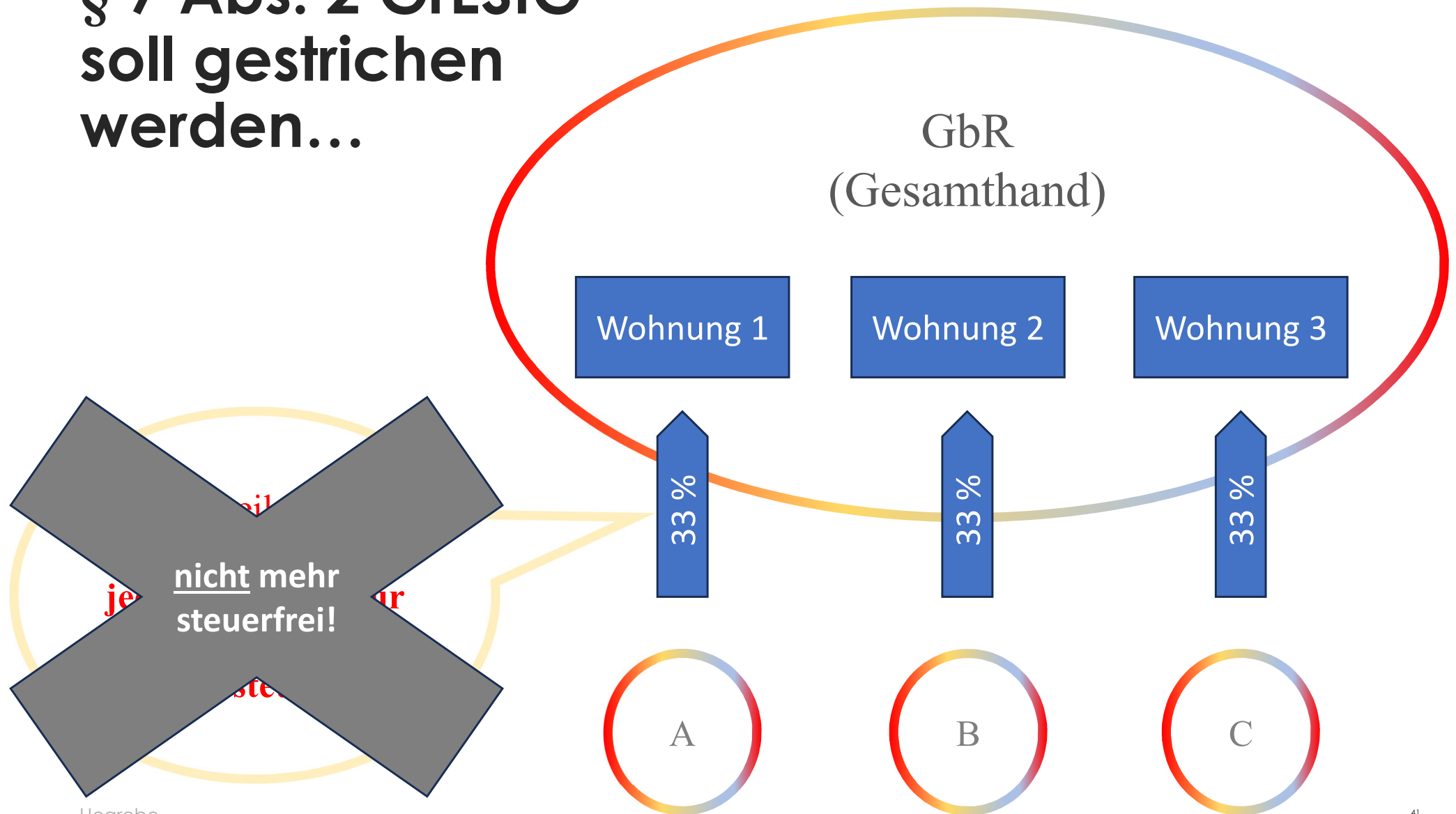
als Bild:

Anteil der Gesellschafter:innen an **jeder** Wohnung **nur 33 %** – dennoch **100 % steuerfrei**



10.9. Grunderwerbsteuer

**§ 7 Abs. 2 GrEStG
soll gestrichen
werden...**



10.10. Grunderwerbsteuer

Was kommt stattdessen?

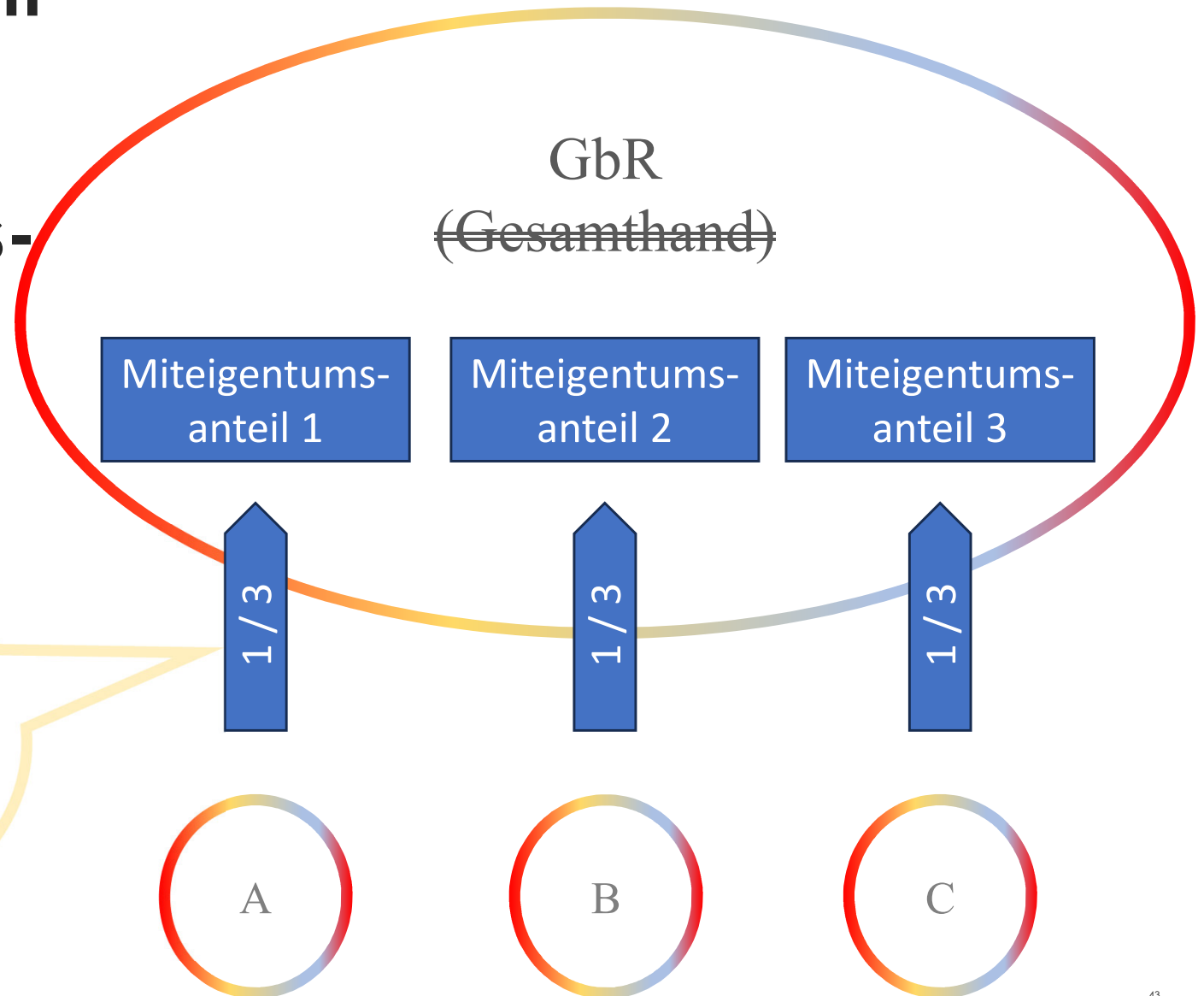
§ 5 Abs. 3 n.F. Diskussionsentwurf zum GrEStG

„(3) Geht ein Grundstück von einer Gesellschaft in das **Miteigentum** mehrerer an der Gesellschaft Beteiligter über, so wird die Steuer nicht erhoben, soweit der **Bruchteil**, den der einzelne Erwerber erhält, dem **Anteil** entspricht, zu dem er an der Gesellschaft beteiligt ist [...].“

Hinweis: Außerdem 5-Jahre-Haltefrist, ansonsten rückwirkende Besteuerung!

10.11. Grunderwerbsteuer

Es dürfen nicht Wohnungen, sondern nur Miteigentumsanteile übertragen werden.



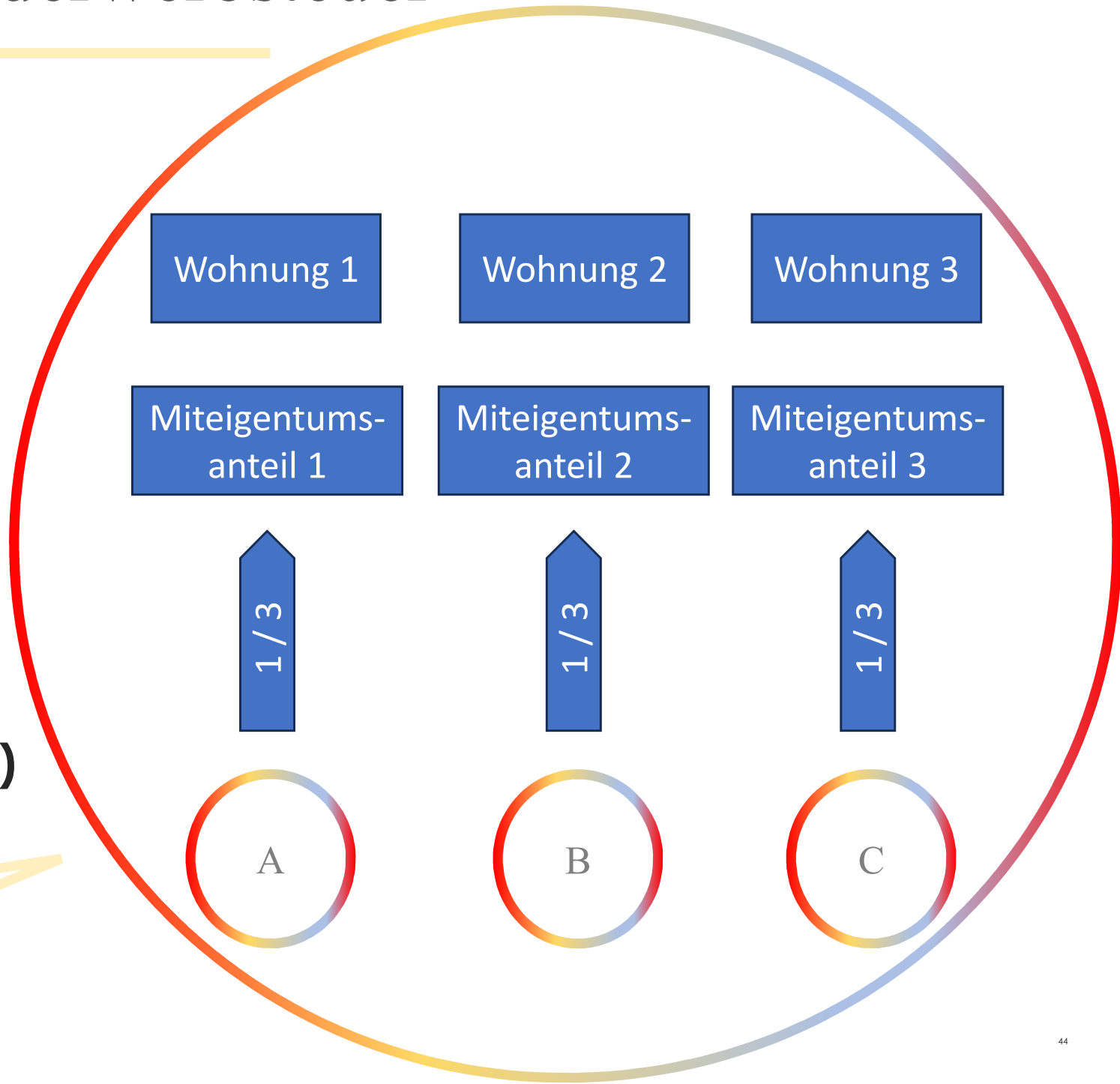
Anteil der Gesellschafter an der GbR je 1/3 – 1/3-Bruchteil daher 100 % steuerfrei

10.12. Grunderwerbsteuer

Nach der
Übertragung
der
Miteigentums-
anteile...

...müsste nach
§ 3 WEG geteilt
werden!

(Teilungsvertrag)



10.13. Grunderwerbsteuer

Schrittfolge:

- 1. Übertragung von Miteigentum (Bruchteile)**
- 2. Begründung der WEG nach § 3 WEG**
- 3. Verteilung Grundpfandrechte**

Allgemeine Bedenken:

- Begründung der WEG wird blockiert, wenn z.B. einzelne Gesellschafter nicht zahlen.
- Notarkosten erhöhen sich, da erstens die Übertragung (werthaltiger!) Miteigentumsanteile und zweitens die WEG-Begründung mit vollem Gesamtwert den Gegenstandswert bilden.

10.14. Grunderwerbsteuer

Schrittfolge:

- 1. Übertragung von Miteigentum (Bruchteile)**
- 2. Begründung der WEG nach § 3 WEG**
- 3. Verteilung Grundpfandrechte**

Steuerliche Bedenken:

- Es könnte eine Umgehung angenommen werden, da § 7 Abs. 2 GrEStG ja ausdrücklich gestrichen wurde.
- Es könnte wieder Diskussionen über einheitliche Vertragswerke geben (§ 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG).
- ...und es gibt eine rückwirkende Besteuerung im Falle des Verkaufs innerhalb von 5 Jahren

10.15. Grunderwerbsteuer

Erleichterungen für natürliche Personen, beim Erwerb eines Grundstückes für eigene Wohnzwecke?

Stand Presse 04.09.2023:

Länder z.T. dagegen, BT-Fraktionen und Ministerien z.T. dafür

§ 11 Abs. 2 n.F. GrEStG-Entwurf:

- Länder können ermäßigte Steuersätze bestimmen
- Weitere Beschränkungen möglich, z.B. hins. Erwerberkreis, nur bei Ersterwerb, Dauer der Selbstnutzung, Betragsbeschränkung
- Gegenwärtig sprechen sich lt. Presse einzelne Landesverwaltungen dagegen aus...

11.1. Maßnahmen und Gestaltungen

Vorgehensweise im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer:



Vorbehaltlich
Gesetzes-
verabschiedung!

- Laufende Teilungsvorhaben mit der üblichen Gestaltung (Teilung nach § 8 WEG, dann Übertragung Wohnungseigentum) dürfen **in jedem Fall nur** bis 31.12.2023 beurkundet werden (vgl. § 23 Abs. 25 n.F. GrEStG-Entwurf).
- Ab 01.01.2024 **müssen** zunächst Miteigentumsanteile übertragen und dann gemäß § 3 WEG eine Eigentümergemeinschaft begründet werden.
- Es bleiben **Unwägbarkeiten**, wie das neue Recht ausgelegt wird.

11.2. Maßnahmen und Gestaltungen

Gesellschafts- vertrag

Einige Empfehlungen zum Inhalt



(Vgl. hierzu auch mein **gesondertes Merkblatt**, Stand September 2023)

- Gesellschafts- und
Transparenzregister:
Registervollmachten
- **Beteiligungsverhältnisse, Beiträge
und Finanzierung**
- **Eintritte und Ausscheiden, Erbfälle**
- **Geschäftsführung, Vertretung**
- **Auflösung, Liquidation**
- **Datenschutz**

12. Resümée

Einige offene Fragen, knapp gestellt...

- Entfällt die Beurkundungspflicht für den Gesellschaftsvertrag?
- Haftungsgefahren bei Grundschuldbestellung?
- Wie wird der Gesellschafterbestand bei erstmaliger Registereintragung bestehender Gesellschaften glaubhaft gemacht?
- Wie entwickelt sich die Grunderwerbsteuer?
- Auslegungsfragen des neuen Grunderwerbsteuergesetzes...

Dr. Natan Hoglebe
Rechtsanwalt und Notar

Oranienburger Straße 5
10178 Berlin

www.glori.legal



GLORI

Rechtsanwälte und Notare