

**Kröning & Partner**

Walderseestraße 22  
30177 Hannover

Telefon: 0511 390 666-0  
Telefax: 0511 390 666-66

E-Mail: [stb@kroening-partner.de](mailto:stb@kroening-partner.de)  
[www.die-steuer-berater.de](http://www.die-steuer-berater.de)

**Diese Hinweise betreffen insbesondere Personengesellschaften mit Immobilieneigentum!**

Im Rahmen der Anpassung des BGB durch das MOPEG in 2021 wurden Änderungen bei dem Recht der Personengesellschaften insbesondere ab 2024 vorgenommen. Dies betrifft vor allem Gesellschaften bürgerlichen Rechts („GbR“ oder „BGB-Gesellschaft“), offene Handelsgesellschaften („OHG“) sowie Kommanditgesellschaften („KG“ und „GmbH & Co. KG“).

Während es im Rahmen der Gesetzgebung noch hieß, es ergäben sich keine steuerlichen Auswirkungen, so hat man inzwischen sehr wohl wesentliche Steuerbereiche erkannt, in denen es zu Problemen kommen wird.

Es wird künftig ein Gesellschaftsregister für die GbR zum 01.01.2024 geben (Eintragung dann als „eGbR“). Auch wenn es zunächst keinen gesetzlichen Eintragungszwang gibt, so wird es faktisch über kurz oder lang dazu kommen: Änderungen im Grundbuch eines Grundstücks, das einer GbR gehört, werden dann nur noch möglich sein, wenn auch die GbR im Gesellschaftsregister eingetragen ist.

Als wesentliche Änderung wird die Abschaffung des sogenannten Gesamthandprinzips gesehen (Streichung §§ 718, 719 BGB).

Dies wird allerdings bei folgenden Gemeinschaften

weiterbestehen: Gütergemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Erbengemeinschaft.

Welche steuerlichen Auswirkungen werden derzeit diskutiert?

- 1) Es wird überlegt, ob eine unterschiedliche ertragsteuerliche Besteuerung von Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften gerechtfertigt ist.
- 2) Es wird derzeit geprüft, ob sich Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer ergeben, wenn Anteile an

der Gesellschaft (GbR, OHG, KG...) veräußert werden. Es könnte die Steuerfreiheit entfallen, wenn an Ehegatten oder Kinder Anteile veräußert werden. Auch Einlage oder Entnahme von Grundstücken könnte dann der Grunderwerbsteuer unterliegen – obwohl der Eigentümer

auch an der Personengesellschaft beteiligt bleibt.

Für die steuerlichen Fragestellungen und vor allem mögliche Lösungsansätze gibt es derzeit noch keine Klarheit. Als Steuerberater kann man derzeit allen grundstücksbesitzenden Personengesellschaften nur anraten, den Gesetzgebungsprozess aufmerksam zu verfolgen, um gegebenenfalls noch Schlussfolgerungen vor Ablauf des 31.12.2023 zu ziehen.

In jedem Fall sollte vor einem Handeln beim Notar das Beratungsgespräch bei dem Steuerberater stehen!

**Vorsicht:**  
**Änderung bei Personengesellschaften**  
**zum 01.01.2024!**  
**Droht eine Grunderwerbsteuer-Falle?**