DIPL.-KFM. RICHARD HEMPE

WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER

Die vermögensverwaltende (GmbH & Co.) KG in der privaten Vermögens- und Nachfolgeplanung

[1D] September 2026 / v.1c / 02.09.2026

Das Seminar

Die vermögensverwaltende Immobilien-KG eröffnet weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten für die Bündelung, Strukturierung und Übertragung größeren privaten Immobilienvermögens. Sie verbindet die Vorteile der Personengesellschaft - Flexibilität, steuerliche Transparenz, einfache Anteilsübertragung - mit einer klaren gesellschaftsrechtlichen Ordnung, die Einflussrechte, Vermögensbindung und Nachfolge präzise steuerbar macht.

Gerade im Familienverbund bietet die KG-Struktur erhebliche Vorteile: Immobilien können in eine vermögensverwaltende KG eingebracht und anschließend **portionsweise** in Form von KG-Anteilen übertragen werden. Dadurch lassen sich Schenkungsteuerfreibeträge optimal nutzen, Vermögen langfristig zusammenhalten und Geschäftsführungs- und Mitspracherechte gezielt gestalten. Auch Nießbrauchs- und Vorbehaltsgestaltungen lassen sich in der KG besonders effektiv umsetzen.

Das Seminar zeigt anhand von Praxisfällen die **gesellschafts-, handels- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen**, die **Gestaltungsgrenzen** sowie die **typischen Risiken** dieser Struktur. Besonderes Augenmerk liegt auf der Abgrenzung zur gewerblichen Tätigkeit, den einkommen- und grunderwerbsteuerlichen Folgen der Einbringung sowie den Anforderungen an den KG-Vertrag zur Sicherung der vermögensverwaltenden Tätigkeit.

Für Steuerberater, die Gestaltungen im Bereich Immobilienvermögen, Familienvermögen und vorweggenommene Erbfolge vertiefen möchten.

Gliederung / Themenschwerpunkte

A. Grundidee der vermögensverwaltenden KG

- Ausgangspunkt: Private Immobilienvermögen
- Steuerliche Grundlogik, Einkunftsarten: Vermietung und Verpachtung bzw. Kapitalvermögen
- Vorteile der KG-Struktur (Vermögensbündelung, Einflussrechte, Freibeträge)
- Abgrenzung zur GbR

B. Rechtlicher und steuerlicher Rahmen der vermögensverwaltenden KG

- Voraussetzungen der Vermögensverwaltung - keine gewerblichen Nebentätigkeiten
- Gewerblicher Grundstückshandel
- Einkommensteuerliche Behandlung vermögensverwaltender Personengesellschaften

- Eigentümerstrukturen: Was funktioniert – und was nicht
- Schenkungsteuer und Nießbrauchsgestaltungen
- Grunderwerbsteuer und Sperrfristen
- Umsatzsteuer und Vorsteuerberichtigung
- Handelsrechtliche Rechnungslegung, Vermeidung der Offenlegungspflicht

C. Praxisfälle und Gestaltungsbeispiele

- Fall 1: Familienvermögen der Großeltern
- Fall 2: KG-Gründung mit nur einem Gesellschafter
- Fall 3: Beteiligungs- und Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Nießbrauch an Grundstücken oder an KG-Anteilen?
- Gesellschaftsvertragliche Regelungen und Sicherungsmechanismen

D. Zusammenfassung und Ausblick

- Vermögensverwaltende KG - Steuerliche Transparenz und zivilrechtliche Flexibilität
- Typische Fehlerquellen (gewerbliche Infektion, ungeeignete Vertragsgestaltungen)
- Ausblick: Vertiefung der KG-Vertragsgestaltungs-Thematik

==========