



UnternehmerKompositionen

Rechtsberatungsgesellschaft und  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Am Meerkamp 26  
40667 Meerbusch

Tel: +49 (0) 2132 915 74 90  
Mobil: 0170 924 38 54

## **Familienstiftung und Immobilieninvestments: Erfolgreiche Unternehmen machen es vor** **Von Thorsten Klinkner**

*Das Berliner Immobilienunternehmen Becker & Kries nutzt seit vielen Jahren die Form der Familienstiftung, um den eigenen Immobilienbestand zu halten und dieses Immobilienvermögen zu managen und auszubauen. Das ist ein gutes Beispiel für den Einsatz der Familienstiftung zum Schutz von Immobilien-Investmentportfolios.*

Die Familienstiftung als sicherer Hafen für die Verwaltung und Entwicklung von Immobilien-Portfolios: Dies setzt sich bei Profis aus der Immobilien-Investmentbranche mehr und mehr durch. Der Hintergrund: Die Familienstiftung schützt vor einer Vermögenszersplitterung in der Generationenfolge und sorgt dafür, dass die gebündelte und damit im Vergleich zur Aufteilung oft höhere Ertragskraft der Immobilien der Familie zugutekommt. Dies hat seinen Ursprung in der originären Verfasstheit der Familienstiftung, die als Eigentümerin der eingebrachten Vermögenswerte selbst wiederum eigentümerlos ist. Im Gegensatz zu beispielsweise einer AG oder GmbH bestehen an ihr keine Bezugs- oder Beteiligungsrechte. Als Trägerin eines Vermögens kann die Familienstiftung also niemals aufgeteilt oder verkauft werden.

Diese generellen strategischen Vorteile kombiniert die Familienstiftung als Gestaltungsinstrument für die Immobilien-Vermögensverwaltung mit ihren steuerlichen Vorteilen. Familienstiftungen zahlen keine Gewerbesteuer auf die Vermögensverwaltung, unterliegen der vereinfachten Gewinnermittlung, kommen in den Genuss des steuerfreien Verkaufs nach zehn Jahren und versteuern laufende Gewinne mit 15 Prozent.

Bei der Becker & Kries Unternehmensgruppe – ursprünglich vor 70 Jahren durch den Architekten Georg Becker und den Bankdirektor Günter Kries gegründet – ist dieses Prinzip schon lange bekannt. Die Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG deckt gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften das gesamte Spektrum immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen ab. Dazu gehören die Projektentwicklung, das Portfoliomanagement, das Asset Management eigener Immobilien, das Property Management (Bewirtschaftung und Verwaltung eigener und fremder Immobilien) und das Management geschlossener Immobilienfonds.

Auf der Website des Unternehmens heißt es: „Als Unternehmen mit familiengeprägter Tradition im Kernmarkt Berlin steht Becker & Kries für Solidität, Seriosität, Verlässlichkeit und Kontinuität in der Geschäftspartnerschaft sowie im Zusammenspiel mit Mietern und Kunden. Mehr als 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter engagieren sich im Asset Management und Property Management von über 170 verwalteten Immobilien mit einer Büro- und Gewerbefläche von ca. 350.000 m<sup>2</sup> sowie 6.560 Wohnungen (Eigen- und Fremdbestand).“ Die Unternehmensgruppe ist in den wichtigen Wirtschaftszentren der alten und neuen Bundesländer sowie in Vancouver (Kanada) aktiv.

Unter dem Dach der Familienstiftung Becker & Kries ist die Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG angesiedelt. Darunter werden alle Unternehmungen der Gruppe geführt, während die Konzerngesellschaft übergeordnet Aufgaben und Funktionen wie die der konzernübergreifenden Geschäftsführung, der kaufmännischen Leitung und des Asset Managements bündelt. Aufgabe dieser Struktur: den eigenen Immobilienbestand halten und dieses Immobilienvermögen zu managen und auszubauen.

Die Familienstiftung Becker & Kries verfolgt damit einen eindeutigen Zweck: Vermögenswerte zu schützen und weiterzuentwickeln. Im Fokus steht daher die Asset Protection, also der umfassende Vermögensschutz. Die Familienstiftung kann einen sicheren Hafen für den strukturierten Ausbau eines Investment-Portfolios bieten und die Vermögenswerte sinnvoll aus dem Privatbesitz herausführen. Die Nutzung der Immobilien im Privatvermögen ist immer mit gewissen Risiken verbunden. Diese gilt es für eine zukunftsorientierte Struktur des Immobilien-Portfolios aufzulösen, um den Immobilienbestand vor sämtlichen unternehmerischen und familiären Risiken zu schützen. Dazu zählen Streitigkeiten in der Erbgeneration genauso wie Haftungsfragen und Insolvenzszenarien. Durch die Familienstiftung ist die Vermögenssubstanz vor diesen nicht mit der Immobilienverwaltung verbundenen Gefahren geschützt.

Renditeimmobilien sind aufgrund hoher Verkehrswerte bei vergleichsweise geringer Liquidität einer potenziell sehr hohen Erbschaftsteuerbelastung im plötzlichen Erbfall ausgesetzt. Dies lässt sich durch die Familienstiftung verhindern, da durch die Erbersatzsteuer alle 30 Jahre die Steuerlast planbar wird.

Die Stiftung ist für die Banken ein starker und nachhaltiger Kreditnehmer, da diese nicht versterben kann. Durch die Errichtung einer Familienstiftung ist die Vermögens- und Unternehmensnachfolge geregelt.

Innerhalb einer Stiftungsstruktur können auch selbst Kredite für Akquisitionen vergeben werden. Das vereinfacht Zukäufe oftmals ganz erheblich, während in der Stiftungssatzung klar definiert werden kann, nach welchen Kriterien Transaktionen etc. abzulaufen haben. Das ist auch für ein Fremdmanagement oder eine extern besetzte Stiftungsführung bindend. Das Kuratorium der Familienstiftung Becker & Kries besteht aus Hans-Kornel Krings, Thomas Zinnöcker und Dr. Marc Schulten, ausgewiesenen Wirtschafts- und Immobilienexperten.

Um diese Vorteile zu nutzen, muss man kein Großinvestor sein. Aber es lohnt sich, auf erfolgreiche Unternehmen zu schauen, wie diese Familienstiftungen für ihre Zwecke im Sinne der Asset Protection und der Vermögensverwaltung einsetzen. Becker & Kries ist dafür ein gutes Beispiel.



*Thorsten Klinkner ist Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der UnternehmerKompositionen GmbH. Als Rechtsanwalt und Steuerberater ist er ausschließlich auf die Begleitung von Stiftern und Stiftungen spezialisiert. Er entwickelt für Unternehmerpersönlichkeiten und vermögende Familien individuelle Stiftungs-Strategien und schafft branchenübergreifend zukunftsorientierte Eigentümerstrukturen.*