

## **So effektiv und einfach schützen Sie Ihre Immobilie mit einer amerikanischen LLC**

### **1. Lastenausgleich – was ist das?**

Nach dem Krieg stand die junge Bundesrepublik vor der Frage, wie der Wiederaufbau finanziert werden soll. Was der Krieg übrig gelassen hatte, war Grund und Boden – und so waren Immobilieneigentümer damals immer noch erheblich vermögender als der Durchschnittsdeutsche, der oft alles verloren hatte. Mit dem Lastenausgleichsgesetz beteiligte man ab 1952 Immobilienbesitzer an den Kosten des Wiederaufbaus.

Das alles hat bekanntlich ja gut geklappt, und so wurde das Gesetz schnell obsolet – indes nie abgeschafft. Im Gegenteil: Zum 01.01.2024 wurde es so angepasst, dass der Staat in Krisenzeiten wieder deutlich einfacher auf bestimmte Vermögenswerte seiner Bürger zugreifen kann.

Und in der Tat flammt die Diskussion um eine Vermögensabgabe in Medien und Politik immer wieder auf. Treiber all dieser Überlegungen ist die ausufernde Staatsverschuldung, etwa im Verteidigungsressort (neudeutsch „Sondervermögen“), bei gleichzeitig wegbrechenden Steuereinnahmen.

Im Fokus der Begehrlichkeiten stehen dabei Immobilienbesitzer – denn naturgemäß kann Immobilienvermögen nicht abwandern, anders als alle anderen Assets! Durch die Grundsteuerreform liegen der Verwaltung zudem aktuelle Angaben zu Größe, Baujahr und Wert aller Immobilien in Deutschland vor, sodass die Umsetzung einer neuen Vermögensabgabe (etwa in Gestalt einer staatlichen Zwangshypothek) technisch keine allzu große Hürde darstellt. Das in Vorbereitung befindliche europäische Vermögensregister tut sein Übriges.

Festzuhalten bleibt damit, dass das Risiko einer staatlichen Enteignung von Immobilien in Deutschland nicht von der Hand zu weisen ist; und dass, wenn es zur Enteignung kommt, diese wohl ohne große Vorankündigung, sozusagen „über Nacht“ in Kraft treten wird.

### **2. Warum schützt eine LLC vor der Enteignung?**

Die gute Nachricht an dieser Stelle: Als Immobilieneigentümer müssen Sie nicht tatenlos zusehen, bis es soweit ist.

Grundlage ist ein über 70 Jahre alter Staatsvertrag zwischen Deutschland und den USA, ein Grundpfeiler unserer geopolitischen Nachkriegsarchitektur. Er mündete in das "Gesetz zu dem Freundschafts-, Handels- und Schiffahrtsvertrag vom 29. Oktober 1954 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika", das in Art. V Abs. 4

die Bestimmung enthält, wonach das Eigentum einer US-Gesellschaft in Deutschland

- „*nur unter Gewährung einer gerechten Entschädigung*“ enteignet werden kann,
- die „*dem Wert des enteigneten Eigentums*“ entsprechen,
- „*tatsächlich verwertbar*“ und
- „*ohne unnötige Verzögerung geleistet*“ werden muss.

**Im Ergebnis ist die Enteignung einer nach US-Recht gegründeten Gesellschaft in Deutschland somit de facto schlicht nicht möglich!**

Und hier bietet sich die LLC an, die als „kleine Kapitalgesellschaft der Amerikaner“ am ehesten dem entspricht, was in Deutschland eine GmbH ist. Die von uns gegründeten LLC's haben ihren Sitz in Wyoming, dem Bundesstaat mit dem unternehmerfreundlichsten Gesellschaftsrecht in den USA.

Wenn also eine solche LLC, die Immobilieneigentum hält, in Deutschland nicht enteignet werden kann, ein privater Immobilienbesitzer hingegen schon, dann zeichnet sich hier die Lösung des Problems ab. Es bleibt die Frage, wie man seine Immobilie in eine LLC hineinbekommt.

### **3. Step-by-step – so gehen Sie im Einzelnen vor**

Und das ist erheblich einfacher und günstiger, als viele sich das auf den ersten Blick vorstellen – und wenn man es richtig macht, fällt auch keine Grunderwerbsteuer an. Im Einzelnen:

#### SCHRITT 1: LLC-Gründung

Sie beauftragen uns mit der Gründung einer LLC.

Hat die Immobilie mehrere (Bruchteils-)Eigentümer, sollten diese im gleichen Verhältnis auch als Gesellschafter an der LLC beteiligt sein (z.B. 50 % / 50 %).

Wenn die Immobilie aber im Alleineigentum einer Person steht, empfehlen wir, eine zweite Person als „Bagatellgesellschafter“ – bspw. mit einer Beteiligung von 0,1 Prozent – in die LLC hereinzunehmen. Diese zweite Person muss nichts in die LLC einbringen und wird mittelbar sozusagen in Höhe der Beteiligung beschenkt (z.B. mit 0,1 Prozent des Immobilienwerts).

Grund hierfür ist, dass in der Vergangenheit in einigen Fällen bei LLC's mit nur einem Gesellschafter Grunderwerbsteuer auf den vollen Immobilienwert berechnet wurde; das kann durch Hereinnahme des zweiten Gesellschafters vermieden werden (vgl. auch Schritt 2).

Für die Gründung der LLC sind ca. 2 – 3 Werkstage zu veranschlagen. Sie erhalten dann von uns Ihre LLC-Unterlagen, darunter auch eine Vorlage für den Gesellschaftsvertrag („Operating Agreement“). Hier tragen Sie das von jedem Gesellschafter einzubringende (Bruchteils-)Eigentum (einschl. Grundbuchangaben) ein.

## SCHRITT 2: Anmeldung beim Finanzamt

Anhand Ihrer unbeglaubigten LLC-Unterlagen melden Sie die LLC beim Finanzamt an – und zwar als Personengesellschaft.

Der Anmeldung fügen Sie bitte das Operating Agreement bei. Denn: Ob die LLC in Deutschland steuerlich als Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft behandelt wird, richtet sich nach dem Inhalt des Operating Agreement. Unsere Vorlage für das Operating Agreement ist für die steuerliche Behandlung als Personengesellschaft bestimmt. Details hierzu unter <https://limited24.de/index.php/us-limited/lc-steuern.html>.

Wird die LLC als Personengesellschaft behandelt, fällt – soweit sich die Eigentumsverhältnisse durch die Zwischenschaltung der LLC nicht prozentual verändern – **keine Grunderwerbsteuer** an!

Die Anmeldung der LLC beim Finanzamt sollte also möglichst bald erfolgen, damit das Finanzamt, wenn es Kenntnis von der Eigentumsumschreibung im Grundbuch erlangt, bereits weiß, dass es sich bei der LLC steuerlich um eine Personengesellschaft handelt und keinen Grunderwerbsteuerbescheid erlässt.

Mit Unterzeichnung des Operating Agreements verpflichten sich die Gesellschafter, das dort bezeichnete Immobilienvermögen in die LLC einzubringen; vertragstechnisch handelt es sich um das „schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft“.

## SCHRITT 3: Notartermin

Wenn die beglaubigten Unterlagen vorliegen, dann kann der Beurkundungstermin bei einem Notar Ihres Vertrauens zur Umschreibung des Eigentums auf die LLC stattfinden.

Bitte übergeben Sie zur Vorbereitung der Urkunde alle Ihnen vorliegenden LLC-Unterlagen an das Notariat; das Operating Agreement ist der Rechtsgrund für die Eigentumsübertragung an die LLC, die wiederum das „dingliche Erfüllungsgeschäft“ darstellt.

Mit der Eintragung der LLC in Abteilung 1 des Grundbuchs ist das Eigentum im Außenverhältnis auf die LLC übergegangen. Ab diesem Zeitpunkt ist die LLC vor der staatlichen Enteignung geschützt!

## **4. Was ist noch wichtig?**

### a) Kosten der LLC

Die Entscheidung für oder gegen die oben beschriebene Schutzgestaltung steht und fällt natürlich mit deren Kosten – und die sind, das ist die gute Nachricht, vergleichsweise niedrig.

Für die Gründung der LLC, deren Betreuung in den ersten 12 Monaten, die Beschaffung der beglaubigten Unterlagen für den Notartermin, die Vorlage für das Operating Agreement und die Anmeldung beim deutschen Transparenzregister (ohne die der Notar

den Vorgang nicht beurkunden dürfte) berechnen wir **EUR 1.344,70** incl. MwSt. Die laufenden Kosten ab dem 2. Jahr betragen aktuell EUR 541,45 incl. MwSt. (Registered Agent, Principal Office, Sorglos-Paket).

Hinzu kommen Notar- und Grundbuchgebühren in der Größenordnung von 1 – 1,5 Prozent des Immobilienwerts; einen Kostenrechner finden Sie bspw. hier:  
<https://www.interhyp.de/notar-grundbuchkostenrechner/>

b) Warum fällt keine Grunderwerbsteuer an?

Da die LLC bei entsprechender Ausgestaltung (s.o.) steuerlich als Personengesellschaft („Gesamthand“) behandelt wird, fällt gemäß § 5 GrEStG keine Grunderwerbsteuer an, soweit der/die bisherige/-n Eigentümer an der LLC beteiligt ist/sind.

Hierzu ein Beispiel: Nimmt ein Alleineigentümer einer Immobilie im Wert von EUR 500.000 einen Bagatellgesellschafter mit 0,1 Prozent in die LLC mit auf, fällt auch nur auf 0,1 Prozent des Immobilienwerts – also EUR 500 – Grunderwerbsteuer an.

Die Grunderwerbsteuer liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent (z.B. Bayern) und 6,5 Prozent (z.B. Brandenburg). Liegt die Immobilie im Beispiel also etwa in Brandenburg, fällt Grunderwerbsteuer von EUR 32,50 an.

c) Sonderfall: Vermietete Immobilie

Soll eine vermietete Immobilie in eine LLC eingebracht werden, stellt sich die Frage, wie die Mieterträge besteuert werden.

Bei einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft, wie es die LLC ist, werden die Gewinne bei den Gesellschaftern mit deren Einkommensteuer versteuert. Es muss nicht bilanziert werden (sofern der Umsatz unter EUR 800.000 und der Gewinn unter EUR 80.000 liegt).

In den USA sind übrigens wegen des deutsch-amerikanischen Doppelbesteuerungsabkommens keine Steuererklärungen abzugeben und ist keine Steuer zu bezahlen.

d) Sonderfall: Mit Grundschuld oder Hypothek belastete Immobilie

Auch eine Immobilie, für die im Grundbuch Grundpfandrechte (Grundschuld oder Hypothek) eingetragen sind, kann auf die oben beschriebene Weise in eine LLC eingebracht werden. Die Hypothek bzw. Grundschuld bleibt unabhängig von der Eigentumsumschreibung bestehen.

e) LLC und Erbe

Im Fall Ihres Ablebens fällt Ihre Beteiligung an der LLC in die Erbmasse. Ihre Erben erben also nicht die Immobilie, sondern die LLC, der die Immobilie gehört. Sobald der Erbschein vorliegt, kann Ihr Erbe sich als neuer Gesellschafter der LLC legitimieren – und bspw. sich zum neuen Geschäftsführer (Manager) berufen.

f) Sonderfall: Immobilienverkauf geplant

Die LLC kann die Immobilie jederzeit an Dritte weiterverkaufen. Hierzu werden Sie wieder einen aktuellen formgerechten Existenz- und Vertretungsnachweis benötigen, den wir mit ca. 3 Wochen Vorlauf beschaffen können. Nach dem Verkauf kann die dann nicht mehr benötigte LLC gelöscht werden.

Alternativ kann der Erwerber anstelle der Immobilie auch die LLC übernehmen. Dies hätte zur Folge, dass keine Notar- oder Grundbuchgebühren anfielen.

g) Kann auch mobiles Vermögen mit der LLC geschützt werden?

Ja. Das ist sogar noch einfacher als bei einer Immobilie, denn es entfällt die aufwändige Eigentumsumschreibung mit Notar. Die Einbringung der zu schützenden Vermögenswerte erfolgt, indem diese im Operating Agreement (auch hier erhalten Sie eine spezielle Vorlage von uns) aufgelistet werden; dies ist das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft. Anschließend „übergeben“ Sie sie an die LLC (dingliches Verfügungsgeschäft); mit anderen Worten entnehmen Sie die Vermögenswerte gedanklich aus Ihrer Schublade „Privatvermögen“ und legen sie in die Schublade „Vermögen der LLC“.

Wichtig ist, die Vermögenswerte eindeutig und unzweifelhaft zu benennen (z.B. mit Angabe der Seriennummer bei Goldbarren etc.; mitunter können auch Fotos, die dem Operating Agreement als Anhang beigefügt werden, hilfreich sein.)

Auch ein Auto lässt sich so schützen. Es genügt die Übergabe der Zulassungsbescheinigung Teil II (Fahrzeugbrief) an die LLC; eine Änderung des Fahrzeughalters ist hierbei nicht nötig.

## 5. Erweiterter Schutz durch zweite LLC

Wie gezeigt schützt die Einbringung der Immobilie in eine LLC effektiv und kostengünstig vor der staatlichen Enteignung.

Allerdings wird ein ganz wesentlicher weiterer Schutzaspekt dieser Rechtsform hier noch gar nicht genutzt: **Die Anonymität.**

Das Gesellschaftsrecht von Wyoming, wo wir unsere LLC's gründen, sieht nämlich vor, dass die Geschäftsführer (Managers) im öffentlichen Firmenregister gar nicht genannt sind. Dies ist bei gut 98 Prozent der in Wyoming eingetragenen LLC's der Fall. Für eine immobilienhaltende LLC ist jedoch erforderlich, dass ein Vertretungsnachweis für das Grundbuchamt vorgelegt wird, und aus diesem Grund wird der Manager in den beim Firmenregister eingelegten Unterlagen benannt; sonst könnte der Vertretungsnachweis nicht erbracht und die LLC nicht als Immobilieneigentümerin eingetragen werden.

Somit kann jeder, der den Firmennamen der LLC kennt, leicht in Erfahrung bringen, wer deren Manager ist – und das weckt mitunter Begehrlichkeiten.

Abhilfe schafft hier die **Gründung einer zweiten LLC – die allerdings zu 100 % anonym** ist, also ohne Nennung des Managers im Firmenregister. Es werden hier keine beglaubigten Unterlagen benötigt, die Gründung ist innerhalb weniger Tage abgeschlossen.

Die immobilienhaltende LLC räumt dann der anonymen LLC ein **Vorkaufsrecht** für die Immobilie ein. Dieses Vorkaufsrecht wird abgesichert über die Eintragung einer **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch.

Die Eintragung der Auflassungsvormerkung erfolgt aufgrund einseitiger Bewilligung durch die immobilienhaltende LLC, die Mitwirkung der anonymen LLC ist nicht erforderlich (und nur deshalb kann diese LLC auch anonym ausgestaltet werden).

Die Auflassungsvormerkung sperrt das Grundbuchblatt, sie friert es gleichsam ein und bewirkt, dass keinerlei Änderungen (z.B. Belastungen, Grundpfandrechte, Eigentumsumschreibungen etc.) eingetragen werden können. Soll eine derartige Änderung erfolgen, muss zuerst die Auflassungsvormerkung gelöscht werden.

Und hierzu wiederum wäre die Mitwirkung der anonymen LLC erforderlich. Erst wenn sie die Löschung bewilligt, ist die Eintragung bspw. einer Hypothek möglich. Nachdem es sich aber ja um eine anonyme LLC handelt, ist es für Außenstehende so gut wie unmöglich, auf die Löschung der Auflassungsvormerkung hinzuwirken.

Die Auflassungsvormerkung bewirkt mithin den größtmöglichen Schutzeffekt, den das deutsche Grundbuchrecht vorsieht; ihre Eintragung kann in demselben Notartermin beantragt werden, bei dem auch die Eigentumsumschreibung der Immobilie erfolgt. Die Kosten für die Gründung der anonymen LLC betragen **EUR 880,60** incl. MwSt. einschl. der Ifd. Kosten für die ersten 12 Monate.

Eine Textvorlage für die Notarurkunde (Anmeldung der Eigentumsübertragung, Einräumung des Vorkaufsrechts und Bewilligung der Auflassungsvormerkung) erhalten Sie auf Wunsch von uns.

## 6. Fazit

Durch das beschriebene Schutzkonzept mit einer immobilienhaltenden LLC und einer weiteren, anonymen LLC für die Auflassungsvormerkung schützen Sie Ihre Immobilie rechtssicher vor jeder Form staatlichen Enteignung und blockieren zugleich Ihren Grundbucheintrag. Die unsererseits entstehenden Kosten für beide LLC's belaufen sich auf **EUR 2.225,30** einschl. der Ifd. Kosten für die ersten 12 Monate (und anschließend aktuell EUR 541,45 incl. MwSt. jährlich für Principal Office, Registered Agent und Sorglos-Paket).

\* \* \*

**Sie haben Fragen oder möchten zur Tat schreiten?**

**Bitte melden Sie sich telefonisch unter 089/27370230 oder per E-Mail unter [jhu@Limited24.de](mailto:jhu@Limited24.de).**