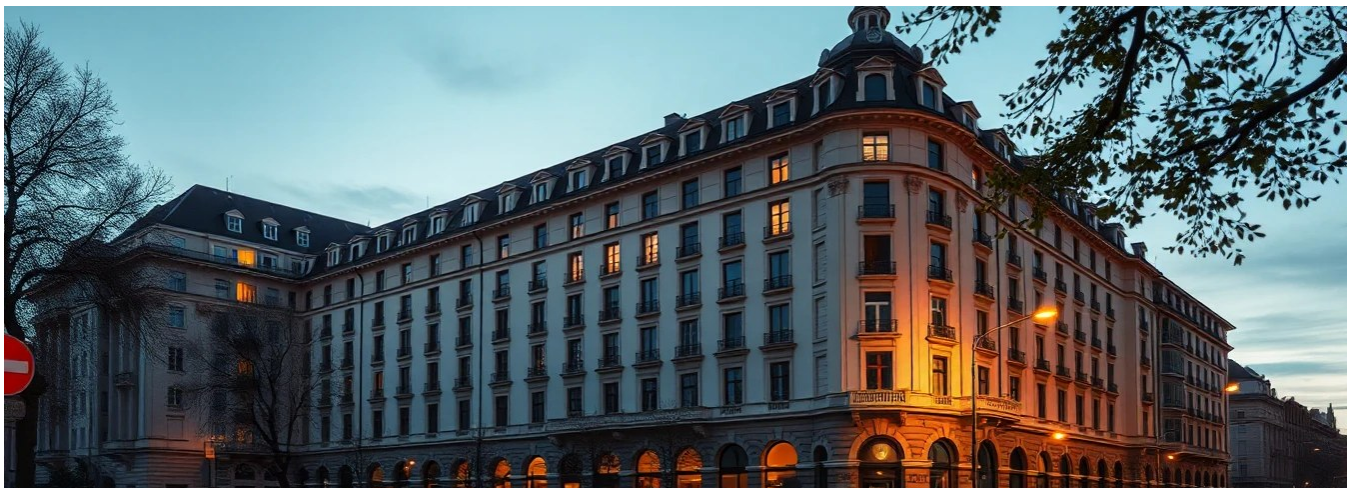


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Anteil an der Immobilien-GmbH: Vom Hauswert zum tatsächlich gekauften Gesellschaftsanteil

Welche Rechnung fehlt, wenn der Anteilspreis nur mit dem Immobilienwert begründet wird?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Wenn du einen Anteil an einer Immobilien-GmbH kaufen möchtest, kann der Wert des Gebäudes ein Ausgangspunkt sein. Der angebotene Anteil bezieht sich jedoch auf eine Gesellschaft mit eigenen Vermögenswerten und Verpflichtungen. Ein Ausschnitt aus dem Immobilienexposé reicht deshalb für die Preisbeurteilung nicht aus.

Die Ebene des Erwerbs festlegen

§ 13 GmbHG gibt der GmbH eigene Rechte und Pflichten und ermöglicht ihr selbst den Grundstückserwerb. Der gesetzliche Grundsatz ordnet die Haftung für Gesellschaftsschulden dem Gesellschaftsvermögen zu. [\[GMBH\]](#) Daraus folgt für die Vorbereitung: Untersuche das Vermögen der Gesellschaft, deren Anteil du erwerben sollst. Unterstelle nicht, mit dem Anteil eine bestimmte Wohnung unmittelbar auf deinen Namen zu kaufen.

Lass dir vorab präzise erklären, welcher Anteil mit welchen Rechten verkauft wird und wie der Erwerb rechtlich durchgeführt werden soll. Diese Seite behandelt keine Beurkundungs-, Steuer- oder Haftungsgestaltung und empfiehlt keinen Anteilskauf als Alternative zum Grundstückskauf.

Eine einfache Vermögensbrücke bauen

Im fiktiven Fall wird ein Gebäude mit 1.000.000 Euro angesetzt. Die Gesellschaft besitzt außerdem 30.000 Euro Bankguthaben. Dem stehen 700.000 Euro Bankdarlehen und 50.000 Euro sonstige Verpflichtungen gegenüber. Die vereinfachte Differenz beträgt 280.000 Euro: 1.030.000 minus 750.000.

Ein Anteil von zehn Prozent entspräche rechnerisch 28.000 Euro dieser Differenz. Zehn Prozent des Gebäudeansatzes wären dagegen 100.000 Euro. Keine dieser Rechnungen ist bereits eine fachliche

Anteilsbewertung. Der Fall enthält ausdrücklich keine stillen Lasten, Steuern, Verkaufskosten, weiteren Rechte oder abweichenden Gewinnverteilungen. Er zeigt, warum Schulden und sonstige Positionen in der Erklärung des verlangten Preises vorkommen müssen.

Vom Rechenbild zu belegbaren Daten

Für ein reales Angebot gehören Bewertung des Gebäudes, aktuelle Gesellschaftszahlen, Darlehen, Sicherheiten und erkennbare weitere Verpflichtungen in denselben Prüfstand. Ein älterer Abschluss und ein neuer Immobilienwert dürfen nicht unbemerkt unterschiedliche Stichtage darstellen. Frage außerdem, welche Entscheidungen du mit dem angebotenen Anteil tatsächlich beeinflussen könntest und wie Ausschüttung oder Ausstieg geregelt sind.

Wird dir ein monatlicher Betrag angekündigt, verlange dessen Grundlage. Eine Mieteinnahme der GmbH ist in deiner privaten Planung noch keine bestätigte Auszahlung an dich.

Ein brauchbares Ergebnis ist eine nachvollziehbare Begründung des Anteilspreises mit benannten Bewertungsannahmen und offenen Prüfungen. Die Differenzrechnung kann einen Denkfehler sichtbar machen. Sie ersetzt weder die Unternehmensprüfung noch die individuelle steuerliche und rechtliche Beratung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Angebotener Anteil

Trag Gesellschaft, Anteilsgröße und verlangten Preis ein.

02 / Rechte aus dem Anteil

Notiere, welche Stimm-, Gewinn- und Ausstiegsrechte mit dem Anteil verbunden sind.

03 / Vermögen der Gesellschaft

Trag Gebäudewert mit Quelle und Stichtag sowie Bankguthaben und weitere Werte ein.

04 / Schulden der Gesellschaft

Liste Darlehen, Sicherheiten und sonstige Verpflichtungen mit Stichtag auf.

05 / Rechnerischer Anteilswert

Rechne die Differenz aus Vermögen und Schulden auf deinen Anteil um und trag den Betrag ein.

06 / Angekündigte Auszahlungen

Notiere, welche Zahlungen an dich in Aussicht gestellt werden und auf welcher Grundlage.

07 / Ablauf des Erwerbs

Trag ein, wie der Kauf rechtlich durchgeführt werden soll und wer das organisiert.

08 / Unabhängige Prüfung

Notiere, wer Bewertung, Steuern und Recht für dich prüft, mit Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GMBH] § 13 GmbHG

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0067-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.