



Wirtschafts- und Steuernachrichten für Ihr Unternehmen

Unternehmensverkauf oder Betriebsaufgabe, insbesondere bei vorhandenem Betriebsgebäude und Grundstück, steuerlich optimal planen

Der finale Akt des Unternehmers ist der Verkauf oder die Aufgabe seines Unternehmens. Im Rahmen der Besteuerung des Betriebsverkaufs bzw. der Betriebsaufgabe kann die Steuerbelastung für eventuell mit zu verkaufende oder ins Privatvermögen übernommene Gebäude und/oder Grund & Boden von 30% Immobilienertragsteuer auf den halben durchschnittlichen Einkommensteuersatz reduziert werden.

Die Besteuerung des Betriebsverkaufs bzw. der Betriebsaufgabe kann anstelle des progressiven Einkommensteuertarifs mit dem halben durchschnittlichen Einkommensteuersatz erfolgen, sofern seit der Eröffnung oder dem Erwerb des zu verkaufenden Unternehmens sieben Jahre verstrichen sind und der verkaufende Unternehmer das 60. Lebensjahr vollendet hat sowie seine Erwerbstätigkeit einstellt oder erwerbsunfähig geworden ist. Der diesbezüglich maximale durchschnittliche Steuersatz liegt je nach Einkommensteuerbemessungsgrundlage in einer Bandbreite bis zu 27,5% (beim höchsten Einkommensteuertarif von 55%).

Teil des zu verkaufenden Betriebsvermögens bzw. des aufzugebenden Unternehmens ist sehr oft auch eine Liegenschaft, wobei hinsichtlich der Besteuerung des Gebäudes und des Grund & Bodens zu unterscheiden ist:

- Die Besteuerung des Gebäudes im Betriebsvermögen im Rahmen des Verkaufs oder Aufgabe unterliegt grundsätzlich einem fixen Steuersatz von 30%. Bemessungsgrundlage ist der anteilige Kaufpreis abzüglich des Restbuchwertes des Gebäudes lt. Rechnungswesen.
- Die Veräußerung von Grund & Boden im Betriebsvermögen unterliegt ebenfalls einem fixen Steuersatz von 30% des Veräußerungsgewinns. Bemessungsgrundlage ist der anteilige Kaufpreis abzüglich der Anschaffungskosten lt. Rechnungswesen oder von pauschalen Anschaffungskosten von 86% bzw. 40% des anteiligen Kaufpreises, wenn es sich um Altvermögen (= am 31.3.2012 nicht steuerverfangen) handelt. Zu beachten gilt, dass im Rahmen einer Betriebsaufgabe der Grund & Boden ohne Besteuerung ins Privatvermögen überführt werden kann. In der Praxis wird jedoch oft davon ausgegangen, dass die Besteuerung des Grund & Bodens bei Altvermögen lediglich einer Besteuerung von 4,2% bzw. 18% des Veräußerungserlöses unterliegt. Die 4,2% und die 18% sind jedoch nur eine durchgerechnete rechnerische Größe. Durch Abzug von pauschalen Anschaffungskosten in Höhe von 86% bzw. 40% ergibt sich eine steuerliche Bemessungsgrundlage von 14% (= 100% - 86%) bzw. 60% (100% - 40%), die einer Besteuerung in Höhe von 30% unterliegt. Durchgerechnet entspricht dies somit einer effektiven Besteuerung von 4,2% (= 14% x 30%) bzw. 18% (= 60% x 30%) des Veräußerungserlöses.

Der Steuersatz von 30% für das Gebäude und den Grund und Boden kann jedoch unter Anwendung der Option zur Regelbesteuerung ebenso wie für das übrige zu verkaufende Betriebsvermögen auf den halben durchschnittlichen Einkommensteuersatz reduziert werden. Somit könnte z.B. eine effektive

Steuerbelastung von ca. 3,5% vom Veräußerungserlös für betriebliches Immobilienvermögen erzielt werden.

Ergänzend sei festgehalten, dass die Option zur Regelbesteuerung für sämtliche in einem Veranlagungszeitraum stattfindende Grundstücksverkäufe gilt und somit für die anderen Grundstücke der normale Einkommensteuertarif gilt. In der Praxis ist es jedoch selten, dass im selben Veranlagungszeitraum der Betriebsveräußerung und -aufgabe auch zahlreiche private Grundstücksveräußerungen stattfinden. Dies lässt sich meist zeitlich planen.

Die Nutzung des Steuervorteils im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme des halben durchschnittlichen Einkommensteuertarifs (auch für Grundstücke) ist im Regelfall die günstigste Besteuerungsvariante beim Verkauf bzw. Aufgabe eines Betriebs. Daher wäre im Vorfeld eines Betriebsverkaufs oder -aufgabe auch eine Umstrukturierung einer GmbH in ein Einzelunternehmen oder Personengesellschaft zu überlegen, um eine optimale Besteuerung zu gewährleisten.

Stichwörter: Betriebsaufgabe, Verkauf, Steuerberater, Gewinn, Gebäude

Stand: April 2019 | LBG