



Betriebsübergabe

Einleitung: Ein Praxisbeispiel aus der Hotellerie/Gastronomie zeigt, welche umfassenden steuerlichen Überlegungen dabei angestellt werden sollten

Stichwörter: Betriebsübergabe, Steuerberater, Liegenschaft, GmbH, Immobilienertragsteuer

Text: Im Zusammenhang mit einer geplanten Übergabe eines Gastronomie-/Hotelleriebetriebes in der Familie stellt sich oftmals die Frage eines Rechtsformwechsels. Ein Beispiel aus der Praxis zeigt, welche umfassenden steuerlichen Überlegungen dabei angestellt werden sollten.

Ein Hotelier führt seinen Hotelbetrieb im Rahmen eines Einzelunternehmens und erzielt zum Teil hohe Gewinne. Es ist geplant, den Hotelbetrieb in 5 bis 6 Jahren an die Tochter zu übergeben, die derzeit im Betrieb mitarbeitet.

Option: Einbringung in eine GmbH

Durch Einbringung des Hotelbetriebes in eine GmbH werden die Gewinne auf Ebene der GmbH nur noch mit dem 25%igen Körperschaftsteuersatz belastet, im Gegensatz zum Tarifsteuersatz (bis zu 55%) beim Einzelunternehmen. Hotelbetriebe haben in der Regel einen hohen Investitionsbedarf in Gebäude und Betriebsausstattung. Bei der Rechtsform einer GmbH können somit 75% des Gewinnes reinvestiert werden, beim Einzelunternehmen sind es oftmals nur gut 50%. Da ein Hotelbetrieb in der Regel im Besitz einer wertvollen Hotelimmobilie mit zumeist niedrigem Buchwert ist, stellt sich die Frage, was im Zuge der Einbringung in eine GmbH mit der Hotelliegenschaft passieren soll.

Variante 1: Übertragung des Liegenschaftsvermögens zur Gänze auf die GmbH

Der unumstrittene steuerliche Hauptvorteil der Übertragung von Liegenschaften auf die GmbH liegt – trotz Grunderwerbsteuerbelastung – in der einkommensteuerneutralen Übertragung der Hotelimmobilie ohne Aufdeckung von stillen Reserven und somit ohne Anfall von Immobilienertragsteuer. Darüber hinaus beträgt der Abschreibungssatz des Hotelgebäudes im Betriebsvermögen der GmbH wie beim Einzelunternehmen weiterhin 2,5%, bei Entnahme ins Privatvermögen und nachfolgender Vermietung an die GmbH hingegen nur noch 1,5%. Nachteilig ist hingegen die höhere Steuerbelastung bei einem etwaigen späteren Verkauf der Hotelimmobilie durch die GmbH. Dieser nachteilige Effekt könnte jedoch durch eine vor dem Verkauf erneut durchgeführte Umwandlung der GmbH in ein Einzelunternehmen gegebenenfalls beseitigt werden. Denkbar wäre auch ein Verkauf der GmbH-Anteile anstelle der Hotelliegenschaft.

Variante 2: Zurückbehaltung der gesamten Liegenschaft

Bei Zurückbehaltung der Liegenschaft im Privatvermögen liegt der Nachteil darin, dass die aufgrund der Privatentnahme bewirkte Aufdeckung der im Gebäudeanteil befindlichen stillen Reserven eine Immobilienertragsteuer iHv 30% auslöst. Insbesondere bei zum Großteil bereits abgeschriebenen

Hotelgebäuden kann dies zu einer empfindlichen Steuerbelastung führen und somit ein Hindernis für die Zurückbehaltung der Hotelliegenschaft darstellen. Da die Entnahme des Grund und Bodens mit dem Buchwert erfolgt, unterbleibt zumindest diesbezüglich eine Versteuerung der stillen Reserven.

Variante 3: Zurückbehaltung nur des Grund & Bodens

Alternativ zur Zurückbehaltung der gesamten Betriebsliegenschaft im Privatvermögen könnte daher die Übertragung nur des Hotelgebäudes auf die GmbH bei gleichzeitiger Zurückbehaltung des Grund und Bodens angedacht und die Immobilienbesteuerung somit vermieden werden. Diese Umgründungsvariante bedarf jedoch einiger steuerrechtlicher Vorkehrungen (u.a. Abschluss und Eintragung eines nachträglichen Baurechtsvertrags) und einer damit verbundenen längerfristigen Planung.

Privatwohnung im Hotelgebäude

Steuerliche Herausforderungen ergeben sich auch, wenn sich die Privatwohnung des Hoteliers im Hotelgebäude befindet. Hier könnte der privat genutzte Gebäudeanteil auf die GmbH mitübertragen werden, was zur Folge hat, dass der Hotelier eine fremdübliche Miete an die GmbH zahlen muss, welche aus bereits versteuerten Einkommen zu leisten ist, was in der Praxis unattraktiv erscheint. Alternativ wäre daher im Einzelfall auch die Parifizierung der Privatwohnung bzw. die Einräumung eines Wohnrechtes für den Hotelier – mit all seinen steuerlichen Konsequenzen – zu prüfen.

Conclusio

Wie dieses Praxisbeispiel zeigt, sind bei einem Rechtsformwechsel stets umfassende steuerliche Überlegungen anzustellen. Eine Betriebsübergabe und ein damit etwaiger verbundener Rechtsformwechsel sollten deshalb sorgfältig und mit ausreichender Vorlaufzeit geplant werden.