



Unternehmensverpachtung

Einleitung: Bei Nichtbeachtung relevanter Faktoren droht Unterstellung einer Betriebsaufgabe mit steuerlich nachteiligen Konsequenzen

Stichwörter: Verpachtung, Stille Reserven, Verkehrswert, Steuerberater, Betriebsaufgabe

Text: Wird ein Unternehmen verpachtet und sollen in diesem Zusammenhang Überraschungen aus steuerlicher Sicht für den Verpächter vermieden werden, muss beim Verpächter die Absicht bestehen, das Unternehmen nach Ablauf der Pacht wieder selbst (oder durch Übergabe an nahe Angehörige) fortzuführen. Denn nur im Falle einer vorübergehenden Verpachtung des Betriebes, kommt es zu keiner Besteuerung der Stillen Reserven (= Differenz zwischen Verkehrswert und Buchwert des Gebäudes).

Ermittlung der Einkünfte bei Betriebsverpachtung

Wird ein Betrieb nur vorübergehend verpachtet, stellen die Einnahmen aus der Betriebsverpachtung weiterhin Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Die Einkünfte sind daher im Rahmen einer steuerlichen Gewinnermittlung zu ermitteln. Der Verpächter kann von den Pachteinnahmen weiterhin die betrieblichen Abschreibungen (bei Gebäuden 2,5%), die Zinsen für Kredite und sonstige Kosten abziehen und den Gewinnfreibetrag geltend machen. Die in den Wirtschaftsgütern (vor allem im Gebäude) enthaltenen Stillen Reserven bleiben grundsätzlich von der Besteuerung außer Ansatz.

Risiko: Finanzverwaltung unterstellt eine Betriebsaufgabe

Die Finanzverwaltung knüpft an die Betriebsverpachtung strenge Erfordernisse. Wichtig ist vor allem, dass alle wesentlichen Teile des Betriebsvermögens verpachtet werden, aber weiterhin im Eigentum des Verpächters bleiben. Anhand des Pachtvertrages muss ersichtlich sein, dass der Verpächter nach Ablauf der Pacht den Betrieb wieder auf eigene Rechnung und Gefahr betreiben kann. Der Ausgestaltung des Pachtvertrages kommt demnach eine wesentliche Bedeutung zu.

Folgende Indizien veranlassen die Finanzverwaltung eine **Betriebsaufgabe** zu unterstellen:

- Abschluss des Pachtvertrages auf lange oder unbestimmte Zeit bei beiderseitigem Kündigungsausschluss
- das Zurücklegen der Gewerbeberechtigung bzw. das Löschen der Firma im Firmenbuch
- ein hohes Alter und ein schlechter Gesundheitszustand des Verpächters
- (das Ansuchen um) die Zuerkennung einer Pension durch den Verpächter
- die Kündigung bzw. der Abbau der Arbeitnehmer

Für eine **vorübergehende Unternehmensverpachtung** sprechen hingegen u.a. folgende Kriterien:

- ein kurzfristiger oder kurzfristig aufkündbarer Pachtvertrag

- eine Vereinbarung über die Rückübertragung des Unternehmens
- eine vertraglich vereinbarte Modernisierung des Betriebes durch den Verpächter
- hohe Wahrscheinlichkeit der Fortführung des Unternehmens durch einen nahen Angehörigen
- relativ hoher Pachtzins und umfangreiche Kontrollrechte oder Möglichkeiten der Einflussnahme durch den Verpächter
- der Pächter übernimmt die bisherigen Arbeitnehmer des Verpächters
- keine Zurücklegung, sondern nur Ruhend-Melden der Gewerbeberechtigung

Die Verpachtung stellt keine Betriebsaufgabe dar, wenn eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass – unter Betrachtung der Gesamtsituation – eine Betriebsfortführung ohne weiteres möglich wäre. Ein Kriterium alleine ist keinesfalls ausschlaggebend. Vielmehr sind die einzelnen Indizien in ihrer Gesamtheit gegeneinander abzuwägen.

Konsequenzen einer unterstellten Betriebsaufgabe

Wenn die Finanzverwaltung eine Betriebsaufgabe im Zusammenhang mit einer Verpachtung unterstellt, werden die stillen Reserven eines Unternehmens aufgedeckt. Der Steuerpflichtige muss den Differenzbetrag zwischen dem Buchwert und dem Wiederverkaufswert des Gebäudes in der Steuererklärung ausweisen (grundsätzlich besteuert mit 30% Immobilienertragsteuer). Die Wertsteigerung des Grund & Bodens bleibt hingegen steuerfrei.

Conclusio: Mit einer Unternehmensverpachtung können beträchtliche steuerrechtlich nachteilige Konsequenzen verbunden sein, wenn die Finanz im Zusammenhang mit der Verpachtung eine Betriebsaufgabe unterstellt. Es empfiehlt sich daher, die Vereinbarungen zwischen Verpächter und Pächter sowie die Ausgestaltung des Pachtvertrages hinsichtlich der Abgrenzungskriterien Unternehmensverpachtung vs. Betriebsaufgabe besonders sorgfältig zu prüfen.