

Die Übergabe im Tourismus

**Die Hotellerie ist geprägt von Familien, die hinter diesen Häusern stehen.
Eine geregelte Unternehmensnachfolge ist das Gebot der Stunde.**

Die Übergabe eines Familienunternehmens von einer Generation zur nächsten war schon immer eine heikle Angelegenheit. Der Übergang zur nächsten Generation ist jetzt noch schwieriger geworden und die Gefahr, Fehler zu machen, so groß wie nie zuvor. Ganz besonders trifft dies auf die Übergabe nach dem neuen Erbrecht und auf die neuen Berechnungen zur Grunderwerbssteuer zu. Als neue Basis dienen die generell höheren Verkehrswerte in der Hotellerie.

Die Übergabe von Hotelbetrieben erfolgt überwiegend innerhalb der Familie an die nächste Generation. Durch eine strukturierte Planung und eine auf die Interessen aller Beteiligten gerichtete Aufmerksamkeit werden die Übergabe und die Fortführung wesentlich erleichtert.

Wesentliche Fragen des Übergebers:

- Zeitpunkt der geplanten Übergabe (ev. Pensions- oder Bilanzstichtag)?
- Rückzug zum Stichtag oder Übergabe stufenweise?
- Altersversorgung langfristig / Eigenvorsorge / Versorgung des Ehegatten
- Lebensmittelpunkt der Zukunft / Wohnraum

Suche und Auswahl des geeigneten Nachfolgers, innerhalb

- Familie
- Mitarbeiter
- Branche

Mögliche Übergabeformen

- Verkauf (gesamter Kaufpreis auf einmal / Ratenzahlung)
- Versorgungsrente / Leibrente
- Verpachtung
- Übergabe unentgeltlich (Schenkung / Vererben)

In einem ersten Schritt ist zwischen entgeltlicher und unentgeltlicher Übertragung zu differenzieren:

Entgeltliche Übertragung:

Das Hotel wird gegen eine angemessene Gegenleistung übertragen. Meistens wird das Hotel verkauft, die Gegenleistung besteht aus einem Kaufpreis (Geldmitteln) und/oder der Übernahme von Verbindlichkeiten. Zur Beurteilung der Entgeltlichkeit ist die Angemessenheit der Gegenleistung wichtig: beträgt diese mindestens 50 Prozent des Wertes des Hotels, ist die Übertragung entgeltlich.

Wichtige Vorbereitungen bei entgeltlichen Übertragungen:

- Erstellung eines Verkaufskonzeptes / Übergaberegungen
- Ermittlung des Hotelwertes / Unternehmensbewertung
- Prüfung der Marktchancen
- Kaufpreissicherung / Bonitätsprüfung

Unentgeltliche Übertragung:

Gibt es keine Gegenleistung für die Übertragung oder beträgt die Gegenleistung weniger als 50 Prozent des gemeinen Wertes des Hotels (Unternehmenswert), wird die gesamte Übertragung als unentgeltlich angesehen.

Wichtige Vorbereitungen bei unentgeltlichen Übertragungen:

- Übergabepflicht / Ablaufplanung
- Vereinbarung mit weichen Erben
- Abfindung / Pflichtteilsregelungen
- Auflagen / Bedingungen

Haftungsfolgen bei einer Betriebsübergabe:

Der Erwerber eines Hotels tritt automatisch in die unternehmensbezogenen Rechtsverhältnisse des Vorbesitzers ein, dies ist unabhängig, ob er das Hotel weiterführt oder nicht. Die Haftung gilt auch für eventuelle Schulden (Verbindlichkeiten). Für nicht abgeführte Sozialversicherungsbeiträge des Vorbesitzers besteht eine unbeschränkte Haftung des Erwerbers für die letzten zwölf Monate. Zudem haftet der Erwerber für betriebsbezogene Steuerschulden für das laufende und für das vergangene Jahr. Ebenfalls besteht eine Haftung für Anwartschaften und Ansprüche aus übernommenen Arbeitsverträgen.

Gewerberecht und Betriebsanlagengenehmigung

Die Hotellerie und das Gastgewerbe gehören zu den "reglementierten Gewerben", zu dessen Ausübung ein Befähigungsnachweis erforderlich ist. Für die Ausübung der gewerblichen Tätigkeit eines Hotelbetriebs ist neben der entsprechenden Gewerbeberechtigung auch eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich. Diese Betriebsanlagengenehmigung schafft Rechtssicherheit gegenüber Behörden und Nachbarn und erlaubt das rechtlich abgesicherte Arbeiten im Hotelbetrieb. Damit diese Situation auch bei einer Betriebsübergabe bestehen bleibt sind durchgeführte Änderungen an der Betriebsanlage der Behörde zu melden und gegebenenfalls auch um eine Änderungsgenehmigung anzusuchen. Eine Betriebsanlagengenehmigung könnte zu einer enormen Kostenfalle werden und deren Auflagen sollte im Vorfeld geklärt werden. Es müssen dabei alle gesetzlichen Bestimmungen überprüft werden, die ein neuer Betriebsinhaber vorgegeben bekommt.

Arbeitsrechtliche Auswirkungen bei einer Betriebsübergabe:

Das Gesetz stellt sicher, dass bei einem Betriebsübergang die Arbeits- und Dienstverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten auf den neuen Inhaber des Betriebes übergehen.

Kündigungen wegen des Betriebsüberganges sind grundsätzlich unzulässig, aber es besteht kein absolutes Kündigungsverbot.

Der Arbeitgeber muss die Belegschaft über einen Betriebsübergang über folgende Punkte informieren:

- Den geplanten Zeitpunkt des Übergangs,
- die rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Folgen des Übergangs für die Arbeitnehmer sowie
- die hinsichtlich der Arbeitnehmer in Aussicht genommenen Maßnahmen.

Belastungen durch die Steuerreform ab den 01.01.2016:

Bei der Grunderwerbssteuer gibt es eine Anhebung durch die Steuerreform 2016, die das Erben und Schenken von Hotelimmobilien verteuern wird. Künftig wird die Steuer auch bei der Weitergabe innerhalb der Familie nach dem Verkehrswert und nicht nach dem günstigeren dreifachen Einheitswert berechnet. Der Verkehrswert wird entweder mittels Immobilienpreisspiegel, der für jeden Bezirk einen Richtwert vorgibt, oder mit einem eigens erstellten Gutachten oder mit einem komplexen Berechnen aus Bodenwert und Gebäudewert mit einem Multiplikator berechnet. Betriebsübergaben innerhalb der Familie gelten immer als unentgeltlich, auch wenn typische Belastungen wie Schulden, Wohn- oder Fruchtgenussrechte mitübertragen werden. Für diese Übertragungen gibt es einen Freibetrag von 900.000 Euro. Gleichzeitig wird der Steuersatz mit 0,5 Prozent vom Grundstückswert gedeckelt. Bei einer Schuldenübernahme kommen dieser Freibetrag und diese Deckelung zur Anwendung!

Welche Verträge und Genehmigungen sind vor der Übergabe unbedingt zu überprüfen?

- Gesellschaftsvertrag
- Wahl der optimalen Rechtsform zur Übergabe / Übernahme
- Miet- / Pachtverträge
- Darlehnsverträge / Kredite / Hypotheken / Leasingverträge
- Liefer- und Bezugsverträge / Abnahmeverpflichtungen
- Kooperationsvereinbarungen / Nutzungsvereinbarungen
- Versicherungen / Software / EDV
- Arbeitsverträge

Wesentliches für den Übernehmer:

- Fördermöglichkeiten prüfen / Finanzierung und Form der Übernahme / Zahlungsmodalitäten
- Liquiditätsbedarf
- Investitionsbedarf prüfen
- Betriebswirtschaftliche Situation mit Spezialisten überprüfen
- Anfallende Steuerbelastungen bei der Übergabe

Zusammenfassung: Keine Übergabe nur wegen der Steuer!

- Dispositionsmöglichkeit versus Abhängigkeit von Anderen
- Altersvorsorge / Vermögensplanung
- Absicherung bei Pflegebedürftigkeit versus Pflegeregress
- Haftungssituation bei Übergeber und Übernehmer
- Erbregelung, Pflichtanteile
- Bedienbarkeit der zu übernehmenden Belastungen
- Steuerliche Folgen: je nach Höhe der übernommenen Belastungen „Schenkung“ oder „Verkauf“
- Übertragung in Gesellschaft sinnvoll?
- Einräumung Wohnrecht, Wohnungsgebrauchsrecht
- Rückbehalt Fruchtgenuss
- Absicherung Belastungs- und Veräußerungsverbote

Diese Ausführungen stellen nur eine Einführung in das äußerst komplexe Thema der Nachfolge dar und ein gezielte, individuelle steuerliche, rechtliche und finanzwirtschaftliche Beratung kann dadurch nicht ersetzt werden.

Rückfragen & Kontakt:

PRODINGER TOURISMUSBERATUNG

Thomas Reisenzahn

t.reisenzahn@prodinger.at

Über uns:

Als führende Wirtschaftsberatung unterstützt die **PRODINGER BERATUNGSGRUPPE** ihre Kunden in den Geschäftsfeldern **Steuerberatung, Unternehmensberatung, Tourismusmarketing und Tourismusberatung**. Die Firmengruppe hat Spezialisten in den Branchen Tourismus, Bau- und Baunebengewerbe, Immobilienwirtschaft, freiberufliche Tätigkeiten, Handel, Gewerbe und Dienstleistung. Die Beratungsgruppe hat Standorte in Bad Hofgastein, Bozen, Innsbruck, Lech am Arlberg, Linz, Mittersill, München, Saalfelden, Salzburg, St. Johann im Pongau, Velden, Wien und Zell am See.

Die Netzwerkgruppe betreut aktuell mehr als 6.000 Kunden, davon über 500 Hotelbetriebe, 30 Destinationen und 40 Bergbahnen. Derzeit sind 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 13 Standorten tätig.

Die PRODINGER BERATUNGSGRUPPE ist Mitglied in mehreren Netzwerken. Die Prodinger Steuerberatung ist unabhängiges Mitglied der GGI Geneva Group International. Die Prodinger Tourismusmarketing ist integriert in der Serviceplan Gruppe bei Saint Elmo's Travel mit 26 Standorten weltweit.