

Europa von seiner positiven Seite

Objektverkauf mit zinsloser Steuerstundung!

Kaufen, kaufen, kaufen! So lautet das Motto beim Monopoly. Verkauft wird nur im Notfall, obwohl es keine Steuern gibt. In der Realität ist das anders. Denn im Leben eines Hoteliers oder Gastronomen kann es durchaus vorkommen, dass er ein lukratives Angebot nicht ausschlagen kann und sein Objekt veräußert – insbesondere dann, wenn er bereits ein neues Gebäude im Auge hat, aber ohne den Verkauf des alten das nötige Startkapital nicht aufbringen könnte.

Entschließt sich der Hotelier oder Gastronom zum Verkauf, hat er mit einem Schlag sehr viel Kapital zur Verfügung, das möglichst vor dem nächsten Crash an den Finanzmärkten reinvestiert sein will. Auch steuerlich kann eine Reinvestition Sinn machen, da dann steuerfreie Rücklagen gebildet werden können. Das bedeutet, dass der Verkauf zunächst nicht ertragsteuerpflichtig wird, so dass das Kapital aus dem Verkauf in voller Höhe in das Folgeobjekt investiert werden kann. Die steuerfreie Rücklage ist dann mit den Anschaffungskosten für das neue Objekt zu verrechnen, so dass die Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen sinkt.

Im Grunde handelt es sich hierbei um einen beachtlichen Steuerstundungseffekt über einen sehr langen Zeitraum. Doch Vorsicht: Wenn der Hotelier wieder Erwarten nicht investiert, muss die Rücklage nach vier Jahren wieder aufgelöst werden. Diese Frist verlängert sich um zwei Jahre, wenn zumindest der erste Spatenstich vor Ablauf der vier Jahre erfolgt.

Man könnte nun meinen, dass es eigentlich gar nicht so schlimm für den Hotelier wäre, die Rücklage ohne Investition aufzulösen. Denn die Rücklage kann nicht rückwirkend aufgelöst werden. Die Steuerstundung für vier Jahre kann dem Hotelier somit niemand mehr nehmen! Allerdings erhebt der Staat bei Nichtinvestition einen Strafzuschlag von sechs

Prozent für jedes Jahr, in dem die Rücklage bestanden hatte.

Und die steuerfreie Rücklage hatte noch einen weiteren Nachteil. Sie konnte nur auf Reinvestitionen im Inland übertragen werden. Wer also in der Vergangenheit ein Hotel oder eine Gaststätte auf Mallorca eröffnen wollte, hatte den Verkauf im Inland grundsätzlich sofort zu versteuern. Da dies jedoch kaum mit der Niederlassungsfreiheit innerhalb der Europäischen Union zu vereinbaren war, erklärte der Europäische Gerichtshof diese Vorschrift kurzerhand für europarechtswidrig. Der Gesetzgeber führte daraufhin eine ergänzende Vorschrift ein, die grundsätzlich von jedem Hotelier oder Gastronom genutzt werden kann, bei dem es nicht vollkommen ausgeschlossen ist, dass er im EU-Ausland investiert.

Wer ein Objekt verkauft, kann nämlich beantragen, dass der Veräußerungsgewinn über fünf Jahre verteilt wird. Der Vorteil: Diese Steuerstundung über fünf Jahre ist komplett zinslos möglich. Vergleicht man diese Steuerstundung mit anderen steuerlichen Möglichkeiten bei einer Veräußerung, erscheint diese Variante eine echte Alternative zu sein.

Doch welche Möglichkeiten bestehen alternativ? Die Versteuerung des Veräußerungsgewinns nach dem regulären Einkommensteuertarif dürfte eindeutig nachteilig sein. Eine steuerfreie Rücklage zu bilden, die nach vier Jahren mit Zinszuschlag wieder aufgelöst wird, erscheint auch nur selten optimal zu sein, da in diesem Fall 24 Prozent (6 % x 4 Jahre) mehr Veräußerungsgewinn besteuert werden muss, als ohne die Bildung einer Rücklage. Alternativ kann ein Hotelier oder Gastronom, der das 55. Lebensjahr bereits vollendet hatte oder dauernd berufsunfähig ist, bei der Veräußerung eines Objekts einmal im Leben einen Freibetrag von bis zu 45.000

Karin Winkler
ETL ADHOGA
Verbund in Schwerin.
Spezialisiert auf die
Beratung von Hotels
und Gaststätten.
ETL ADHOGA
Schwerin, adhoga-schwerin@etl.de
www.etl-adhoga.de, Tel: 0385/593710



Euro beantragen, wenn es sich zumindest um einen Teilbetrieb handelt. Allerdings greift dieser meist nicht, da er bei Veräußerungsgewinnen oberhalb von 136.000 Euro abgeschmolzen wird. Die ermäßigte Besteuerung mit einem Steuersatz von 56 Prozent des regulären Einkommensteuersatzes kann jedoch durchaus sehr vorteilhaft sein. Aber eben auch nur einmal im Leben!

In direkter Konkurrenz zur EU-Rücklage steht im Grunde nur noch die sogenannte Fünftelregelung, da auch diese für Veräußerungsgewinne mehrfach geltend gemacht werden kann. Bei der Fünftelregelung muss der Veräußerungsgewinn allerdings sofort in voller Höhe im Veräußerungsjahr versteuert werden. Die Fünftelregelung hat dabei lediglich Auswirkungen auf die Höhe des persönlichen Steuersatzes, weil dieser nach der Fünftelregelung nur etwas langsamer ansteigt. Die Fünftelregelung ist im Grunde nur im Progressionsbereich der Einkommensteuer effektiv – also bei zu versteuernden Einkommen von ca. 55.000 Euro (bzw. 110.000 Euro beim Splittingtarif) oder wenn man dadurch den sogenannten Reichensteuersatz von 45 Prozent umgehen kann (bei zu versteuernden Einkommen von ca. 260.000 Euro bzw. 520.000 Euro).

Mit der EU-Rücklage kann man dieses Ergebnis jedoch auch erreichen und darüber hinaus vier Fünftel des Veräußerungsgewinns mittels zinsloser Steuerstundung in die Zukunft verschieben. Eine echte Alternative!



GIESSER
MADE IN GERMANY

www.giesser.de

**Ihr Partner für
Besteck · Glas · Porzellan
Tischkultur**

**Ingo
Staud**

Mitteldeutsche Handelsagentur für Gastronomie- und Hotelbedarf
System- sowie Gemeinschaftsverpflegung

Tel. 037328 / 7340 · Fax 037328 / 16714 · Mobil 0172 / 7965359
An der Alten Schule 9 · 09603 Großschirma/ST. Seifersdorf
info@ingo-staud.de · www.ingo-staud.de