

# Steuroptimierung beim Kauf und Verkauf von Hotelimmobilien

– die Rechtsform spielt eine wichtige Rolle.

AUTOR: ANTON SCHMIDL, PARTNER BEI DER CROWE SOT WIRTSCHAFTSPRÜFUNG / STEUERBERATUNG

**P**lant ein Unternehmer eine Hotelimmobilie zu erwerben bzw. zu verkaufen, sind frühzeitig die steuerlichen Auswirkungen zu beachten. Je nach Ausgestaltung der Transaktion kann die Besteuerung beim Verkäufer bzw. Käufer divergieren. Eine grundlegend unterschiedliche Besteuerung erfolgt je nach Rechtsform des Käufers bzw. Verkäufers der Immobilie.

Ist der Hoteleigentümer eine GmbH, so unterliegt diese als eigenes Steuerobjekt der unbeschränkten Körperschaftsteuerpflicht. Die Besteuerung erfolgt auf Ebene der Gesellschaft mit 25% Körperschaftsteuer. Ausschüttungen an Kapitalgesellschaften sind grundsätzlich steuerfrei möglich, wogegen Ausschüttungen an natürliche Personen mit 27,5% Kapitalertragsteuer belastet werden. Bei einer Hoteltransaktion kommt es in der Regel zum Verkauf der GmbH-Anteile (Share Deal), deren stille Reserven besteuert werden (25% Körperschaftsteuer bei juristischen Personen und 27,5% Einkommensteuer bei natürlichen Personen). Beim Share Deal ist es möglich, Grund-

erwerbsteuer zu vermeiden. Diese wird nämlich nur dann ausgelöst, wenn mehr als 95% der GmbH-Anteile in der Hand eines neuen Erwerbers bzw. in einer steuerlichen Gruppe vereinigt werden. Es kann somit bei passender Aufteilung der GmbH-Anteile Grunderwerbsteuer gespart werden.

## Abschreibungspotenzial

Führt der Hoteleigentümer seinen Betrieb in Form eines Einzelunternehmens oder im Rahmen einer Personengesellschaft, so kommt es zur direkten Gewinn- bzw. Verlustzurechnung. Der Veräußerungsgewinn des Hotelbetriebes wird bei der natürlichen Person mit dem progressiven Steuersatz (bis zu 55%) direkt besteuert. In Fällen des Pensionsantritts (ab Vollendung 60. Lebensjahr) oder der Berufsunfähigkeit kann es zur Reduktion auf den halben Durchschnittssteuersatz kommen. In dieser Variante (Asset Deal) werden die stillen Reserven der Hotelimmobilie aufgedeckt, wodurch im Bereich des abnutzbaren Anlagevermögens (z.B. Hotelgebäude) zusätzliches Abschreibungspotenzial für den Erwer-



## **DIE BESTEUERUNG ERFOLGT NACH RECHTS- FORM DES KÄUFERS BZW. VERKÄUFERS.**

ANTON SCHMIDL  
CROWE SOT

ber lukriert wird. Dies reduziert die laufende Besteuerung des Käufers. Im Bereich der Grunderwerbsteuer kommt es zur Besteuerung (3,5% des Kaufpreises).

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass bei Kauf bzw. Verkauf einer Hotelimmobilie steuerliche Überlegungen jedenfalls frühzeitig anzustellen sind. Die Steuerbelastung für Käufer und Verkäufer können derart variieren, dass in den meisten Fällen diese auch Einfluss auf die Kaufpreisfindung hat. ■