

info

Anregungen und Tipps von Ihrem Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt & Unternehmensberater



Schwerpunkt
Immobilien
Vermögen schaffen durch geschickte Investitionen

SEITE 4



Alexander Weigert
Vorstand, Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer bei Ecovis in München

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir leben politisch und wirtschaftlich in turbulenten Zeiten. Da ist es umso wichtiger, sich darüber Gedanken zu machen, wann und wo sich Investitionen lohnen. Im Schwerpunktbeitrag ab Seite 4 lesen Sie, wann sich der Kauf von Immobilien lohnen kann und von welchen harten Fakten Sie sich leiten lassen sollten, wenn Sie Eigentum – besonders wenn dieses nicht für den Privatgebrauch gedacht ist – erwerben wollen.

Auch wenn die Koalition nicht mehr besteht, hat sie es auf den letzten Drücker geschafft, das Jahressteuergesetz zu verabschieden. Einige wichtige Aspekte haben wir für Sie auf Seite 7 zusammengefasst. Für weitere Informationen dazu können Sie Ihre persönlichen Beraterinnen und Berater ansprechen. Doch nicht nur politische Entscheidungen sorgen für Spannungen, auch Betriebe sind nicht vor Konflikten geschützt. Wie Gesellschafter aus einem Unternehmen ausgeschlossen werden können, lesen Sie ab Seite 8.

Planen Sie jedoch selbst den Ausstieg aus dem Betrieb und wollen diesen übergeben, sollten Sie sich über die eigene Versorgung im Alter Gedanken machen. Welche Möglichkeiten, etwa Nießbrauch oder dauernde Last, es gibt und wie Sie die Vor- und Nachteile abwägen können, ist in einem Überblick ab Seite 10 zusammengefasst.

Ihr
Alexander Weigert

Inhalt

3 Erfolgsgeschichte: HBH Holzbau Zimmerei GmbH
Das Familienunternehmen HBH Holzbau aus Landau an der Isar baut nachhaltige Eigenheime, Carports oder Firmengebäude aus Holz und wächst selbst nachhaltig

4 Immobilien
Der Immobilienmarkt ist weiter in Bewegung. Zudem sind 2024 die Zinsen leicht gesunken. Das macht Immobilien als Wertanlage wieder interessanter – und mit geschickter Planung lässt sich einiges an Steuern sparen und dabei Vermögen gezielt aufbauen



SCHWERPUNKT
Immobilien

7 Jahressteuergesetz
Wie Unternehmen und Privatpersonen von den steuerlichen Änderungen 2024 profitieren können

8 Ausschluss von Gesellschaftern
Es ist möglich, Gesellschafter auszuschließen. Aber das ist an enge Vorgaben geknüpft

10 Nießbrauch oder dauernde Last
Übergeben Unternehmer ihren Betrieb, müssen sie sich auch um ihre eigene Versorgung Gedanken machen

12 Meldungen
Mitarbeiter abwerben; Sonderzahlungen im Arbeitsvertrag richtig formulieren; Überstunden bei Teilzeit bezahlen; Erhaltungsrücklagen als Werbungskosten geltend machen

Kleines Foto von rechts: Firmengründer der HBH Holzbau Ralf Hofmann mit Ehefrau Vera, Tochter Vanessa mit Töchterchen und Sohn Jonas. Das Gebäude der Firma in Landau an der Isar.



Erfolgsgeschichte: HBH Holzbau Zimmerei GmbH

Nachhaltig bauen, nachhaltig wachsen

Die HBH Holzbau Zimmerei GmbH aus Landau an der Isar bietet die ganze Palette an nachhaltigem Holzbau. Und setzt als Familienbetrieb dabei auf nachhaltiges Wachstum.

Die HBH Holzbau GmbH macht, was ihr Firmenname verspricht: Eigenheime und Carports aus Holz, Dachstuhlansierungen mit Holz und sogar Firmengebäude aus Holz. Im vergangenen Jahr machte das Landauer Unternehmen Schlagzeilen, weil es in Berlin als Generalunternehmer eines der größten Gewerbegebäude Deutschlands fertigstellte – aus Holz, versteht sich. Auf über 10.000 Quadratmetern können Mieterinnen und Mieter heute die Vorzüge der nachhaltigen und flexiblen Bauweise genießen. Vanessa Hofmann, Leitung Büro bei HBH Holzbau, erzählt: „Das war sicherlich ein besonderes Projekt: herausfordernd, lehrreich und sehr erfolgreich.“

Fest in Familienhand

Geführt wird das Unternehmen von Ralf Hofmann, der auch einer der drei ursprünglichen Gründer des Zimmereibetriebs ist. Seine Tochter Vanessa Hofmann ist, genau wie ihr Bruder Jonas, mit eigenen Anteilen am Unternehmen beteiligt, das inzwischen dank weiterer Familienmitglieder, die im Betrieb arbeiten, fest in Familienhand liegt.

Nach einer kaufmännischen Ausbildung in München und mehreren Jahren Berufstätigkeit im Immobilienbereich stieg die heute 36-jährige Vanessa vor mittlerweile zehn Jahren in das Unternehmen ein. „Mir war damals vieles in der Zimmerei noch fremd. Deshalb habe ich großen Wert darauf gelegt, alle Abteilungen zu durchlaufen, um den

Betrieb wirklich gut kennenzulernen.“ Mit dem Einstieg der Kinder in die Gesellschafterversammlung leitet Geschäftsführer Ralf Hofmann auch die Übergabe des Unternehmens an die nächste Generation ein. „Dabei bleibt mein Vater natürlich als Geschäftsführer auch in den kommenden Jahren noch mit an Bord. Seine Arbeit und Expertise ist für das Unternehmen von immenser Bedeutung, gerade wenn es um die Bereiche Kundenbetreuung und Akquise geht“, sagt Vanessa Hofmann.

Nachhaltig bauen, nachhaltig wachsen

Mit einer neuen Produktionshalle im Bau stellt das Unternehmen jetzt die Weichen



*„Nachhaltig, innovativ,
erfolgreich: HBH
Holzbau ist ein tolles
Familienunternehmen.“*

Hans Laimer

Steuerberater bei Ecovis
in Landau an der Isar

für die Zukunft. Allerdings wollen Vanessa Hofmann und die weiteren Gesellschafter dabei keine großen Sprünge machen. „Wir sind ein wirtschaftlich starkes Unternehmen und in den vergangenen Jahren bereits in Bezug auf Auftragsvolumen und Umsatz gut gewachsen. Mit unseren Investitionen wollen wir jetzt dafür sorgen, dass wir auch langfristig ein stabiles Familienunternehmen im Mittelstand bleiben.“ Dabei unterstützt Hans Laimer, Steuerberater bei Ecovis in Landau. „Nicht nur der Jahresabschluss ist dort in guten Händen, wir sind auch von der gesammelten Expertise bei Spezialfragen – von Fördermittelberatung bis hin zur Gründung der Holding – von der Partnerschaft mit Ecovis ganz angetan“, sagt Hofmann. ●

Über die HBH Holzbau Zimmerei GmbH

HBH Holzbau ist ein Holzbauunternehmen, das Projekte vom Einfamilienhaus bis zu komplexen Bauvorhaben in ganz Deutschland realisiert. Gegründet wurde der heutige Familienbetrieb im Jahr 2005 in Landau an der Isar, dem Sitz des Unternehmens. Beim Ausbildungsbetrieb HBH Holzbau arbeiten rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Zimmerei, Bautechnik und der Unternehmensführung. www.hbh-holzbau.de



Immobilien

Vermögen schaffen mit Betongold

Immobilien sind nach wie vor als Wertanlage interessant. Nach welchen Kriterien Käuferinnen und Käufer beim Erwerb vorgehen sollten, was es dabei zu beachten gibt und wie sich mit geschickter Planung Steuern sparen lassen, erklären die Ecovis-Experten.

Langsam kommt wieder Bewegung in den Immobilienmarkt. Dazu tragen auch einige neue steuerliche Regelungen bei, die für mehr Neubau und energetische Sanierungen sorgen sollen. Für Personen, die jetzt in Immobilien anlegen wollen, eröffnen sich damit neue Möglichkeiten.

Besonders wichtig ist es, sich bei der Auswahl von Immobilien, die nicht zum Privatgebrauch gedacht sind, von harten Fakten leiten zu lassen. „Schließlich gilt die Faustregel: Der Gewinn wird beim Einkauf gemacht“, sagt Rainer Priglmeier, Unternehmensberater bei Ecovis in Dingolfing. Zur Bewertung lässt sich bei Objekten für die



„Lassen Sie sich bei Immobilien von Fakten leiten, nicht von Emotionen.“

Rainer Priglmeier
Unternehmensberater bei Ecovis
in Dingolfing

Kapitalanlage in der Regel das Ertragswertverfahren heranziehen. Bei diesem Verfahren werden Einnahmen und Kosten gegenübergestellt, um den Wert und damit einen angemessenen Kaufpreis zu bestimmen. Neben Lage und Zustand der Immobilie sollten potenzielle Käufer Mietverträge ebenso unter die Lupe nehmen wie Bewirtschaftungs- oder mögliche Sanierungskosten.

Was ist beim Kauf zu beachten?

Darüber hinaus lassen sich mit einer geschickten Vertragsgestaltung Steuern sparen. Denn wer eine Immobilie kauft, also ein Gebäude samt Grund und Boden, der muss Grunderwerbsteuer zahlen. Je



SCHWERPUNKT

Immobilien

Vermögen schaffen durch geschickte Investitionen

Um
2,6
Prozent

sind die Preise für Wohnimmobilien im Durchschnitt im 2. Quartal 2024 gegenüber dem 2. Quartal 2023 gesunken.

Quelle: Destatis

nach Bundesland sind das zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Grundstückspreises. „Hier gibt es bereits einige Kniffe, mit denen sich Steuern sparen lassen“, erklärt Priglmeier. Gehören zum Gebäude zum Beispiel eine Küche oder andere aufwendigere Einbauten, lässt sich dafür ein separater Kaufpreis vereinbaren und notariell im Vertrag festhalten. „Das reduziert in Folge den Kaufpreis für das Grundstück und damit auch die daran bemessene Grunderwerbsteuer.“ Allerdings warnt Priglmeier: „Natürlich muss der Preis angemessen sein, damit das Finanzamt dies auch anerkennt.“ Zusätzlich lassen sich viele Kosten, die mit dem Kauf der Immobilie in Verbindung stehen,

als Anschaffungsnebenkosten über die Nutzungsdauer verteilt von der Steuer absetzen. Hierzu zählen etwa Maklerprovision, Gutachten oder auch Notargebühren.

Der Kaufpreis für die Immobilie lässt sich außerdem in den Folgejahren steuerlich geltend machen. Hier sollten Käufer daher im Vorfeld auf eine möglichst günstige Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits achten, die ebenfalls im Kaufvertrag festgehalten wird. „Grundsätzlich gilt: Je höher der Gebäudeanteil, desto mehr lässt sich abschreiben“, sagt Priglmeier. Als Vorgabe gelten dabei Parameter, die der Gesetzgeber festgelegt hat.

Nicht auf Gutachter verzichten

Ein Tool des Bundesfinanzministeriums, das mit Daten zu Größe, Bodenrichtwert, Miethöhe und Nutzfläche und weiteren Kriterien gefüttert wird, hilft in einem ersten Schritt bei der richtigen Aufteilung. „Darüber hinaus lassen sich aber Spielräume nutzen“, sagt Priglmeier.

Um diese möglichen Spielräume gut ausschöpfen zu können – oder aber bereits vor

dem Kauf den Verkehrswert der Immobilie zu ermitteln –, sollten Immobilienerwerber Sachverständige hinzuziehen. Sie haben die notwendige Expertise, um einen genaueren Wert des Gebäudes und im Bedarfsfall eine exaktere Aufteilung in Grund und Boden zu bestimmen.

Auch bei der Ermittlung der Nutzungsdauer, die beim Thema Abschreibungen eine wichtige Rolle spielt, können Gutachten hilfreich sein. In der Regel gilt für die Abschreibung der meisten Gebäude, dass sich zwei Prozent des Kaufpreisanteils über einen Zeitraum von 50 Jahren abschreiben lassen, was der pauschalen Nutzungsdauer entspricht.

Hat das Gebäude beim Kauf aber eine verbleibende Nutzungsdauer, die weniger als 50 Jahre beträgt, ließe sich mithilfe eines Gutachtens die kürzere Abschreibungsdauer belegen, was sich in der Folge steuermindernd auswirkt (siehe Kasten Seite 6). „Sparen Sie also beim Immobilienkauf nicht an der falschen Stelle. Das Gutachten eines Sachverständigen, der die Immobilie verlässlich bewerten kann, zahlt sich in der Regel schnell aus“, sagt Priglmeier.



Was ist bei der Nachfolge zu beachten?

Wer bereits im Besitz von Immobilien ist, sollte sich frühzeitig darum kümmern, wer Haus und Hof später einmal bekommen soll. „Hier lassen sich ebenfalls durch rechtzeitiges Handeln Steuern sparen“, sagt Hannes Wunderlich, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht bei Ecovis in München. So lassen sich beispielsweise mittels einer Übertragung von Immobilienanteilen oder Gesellschaftsanteilen an einer immobilienbesitzenden Familiengesellschaft zu Lebzeiten gegebenenfalls sogar mehrfach die schenkung-

steuerlichen Freibeträge für Ehegatten und/oder Kinder ausschöpfen. Das spart unter Umständen später einmal Erbschaftsteuer und/oder Schenkungsteuer.

Dabei kommt es auf eine rechtzeitige Bestandsaufnahme an, in der die wichtigsten Fragen geklärt werden: Welches Vermögen ist vorhanden? Wer soll im Todesfall erben? „Anschließend lassen sich entsprechende Strategien erarbeiten, um Schenkungsteuerfreibeträge unter Umständen mehrfach voll auszuschöpfen, gegebenenfalls auch durch den Vorbehalt von Nießbrauchsrechten, um den Schenkungswert

der Immobilie zu mindern und dadurch den jeweiligen Freibetrag nicht zu überschreiten“, erklärt Wunderlich. Dabei kann es auch sinnvoll sein, über die Rechtsform der Vermögensverwaltung nachzudenken. So kann es mitunter klug sein, Immobilienvermögen zunächst auf eine Personen- oder Kapitalgesellschaft zu übertragen, um steuerliche Vorteile auszunutzen. Auch Wunderlich rät zu einer gut geplanten Vorgehensweise beim Immobilienkauf: „Wichtig ist immer: Lassen Sie sich im Vorfeld beraten – egal ob zu Kaufpreis, Vertragsgestaltung oder Fördermitteln. So können Sie das Beste aus der Immobilienanlage herausholen.“ ●

Foto: ©Robert Kneschke, stock.adobe.com

Beispielrechnung: Auswirkungen von Kaufpreisaufteilung und Nutzungsdauer beim Immobilienerwerb

Im Beispiel, wie sich die Kaufpreisaufteilung und Nutzungsdauer nicht optimiert/optimiert auswirkt, wird von einer Wohnimmobilie ausgegangen mit Baujahr 1987 und einem Kaufpreis von einer Million Euro. Der Käufer hat einen persönlichen Steuersatz von 42 Prozent.



„Denken Sie über eine passende Rechtsform bei der Vermögensverwaltung nach.“

Hannes Wunderlich
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Handels- und Gesellschaftsrecht
bei Ecovis in München

| | Nicht optimiert | Optimiert |
|---|-----------------|-----------------|
| Aufteilung Kaufpreis | | |
| Gebäudeanteil | 70 % | 80 % |
| Grundstücksanteil | 30 % | 20 % |
| AfA bei Nutzungsdauer | | |
| 50 Jahre | 2 % | |
| 25 Jahre | | 4 % |
| Mieteinnahmen (pro Jahr) | | |
| Kaltmiete | 50.000 € | 50.000 € |
| - nicht umlagefähige Nebenkosten | -1.000 € | -1.000 € |
| - Zinsaufwendungen | -20.000 € | -20.000 € |
| - Abschreibung 2 % | -14.000 € | |
| - Abschreibung 4 % | | -32.000 € |
| Mieteinkünfte | 15.000 € | -3.000 € |
| Steuerlast bzw. -erstattung (pro Jahr) | | |
| 15.000 € x 42 % | 6.300 € | |
| -3.000 € x 42 % | | -1.260 € |

Quelle: Ecovis



Jahressteuergesetz 2024

Für alle Steuerzahler etwas dabei

Wie jedes Jahr hat der Gesetzgeber einige neue steuerliche Regelungen im Jahressteuergesetz festgelegt: Die wichtigsten Punkte, die Unternehmerinnen und Unternehmer kennen sollten – und was bei diesen Änderungen zu beachten ist.

Foto: ©motorradcbr, stock.adobe.com

Lange war unsicher: Kommt es oder kommt es nicht, das Jahressteuergesetz 2024? Im November hat der Bundesrat den Gesetzesänderungen zugestimmt und damit den Weg für steuerliche Erleichterungen frei gemacht. „Wie jedes Jahr ist für alle etwas dabei“, sagt Alexandra Lautenbach, Steuerberaterin bei Ecovis in Düsseldorf. „Auch Unternehmen profitieren von einigen Neuerungen.“

Mehr Strom aus Sonne

Betriebe, die etwa auf Betriebsgebäuden Photovoltaik-(PV-)Anlagen installiert haben, können sich über die Erweiterung der objektbezogenen Prüfgrenze auf 30 Kilowatt peak (kWp) freuen. „PV-Anlagen mit einer zulässigen Bruttoleistung von bis zu 30 kWp (statt bisher 15 kWp) je Wohn- oder Gewerbeeinheit sind damit künftig von der Steuer befreit“, erklärt Lautenbach.

Eine weitere wichtige Änderung betrifft die Kleinunternehmerregelung. „Die Anpassung an EU-Recht führt dazu, dass sie kleine Betriebe von bestimmten umsatzsteuerlichen Pflichten und Rechten befreit“, erklärt Lautenbach. So ist beispielsweise kein Umsatzsteuerausweis in der Rechnung notwendig, gleichzeitig entfällt der Vorsteuerabzug. Unternehmerinnen und Unternehmer können die Kleinunternehmerregelung in Anspruch nehmen, wenn



„Wir zeigen Ihnen, wie Sie vom Jahressteuergesetz profitieren können.“

Alexandra Lautenbach
Steuerberaterin bei Ecovis in Düsseldorf

ihr Umsatz im Vorjahr nicht mehr als 25.000 Euro und im laufenden Jahr nicht mehr als 100.000 Euro beträgt. Übersteigt der Umsatz 100.000 Euro, führt das zum sofortigen Verlust des Kleinunternehmerstatus. „Achten Sie deshalb auf die Entwicklung Ihrer Umsätze“, empfiehlt Lautenbach.

Bürokratieentlastungsgesetz: verkürzte Aufbewahrungsfristen

Die Aufbewahrungsfrist für Buchungsbelege ist auf acht Jahre (bisher zehn Jahre) verkürzt. Sie gilt für alle Unterlagen, deren Aufbewahrungsfrist nach bisherigem Recht am 1. Januar 2025 noch nicht abgelaufen ist. Weiterhin zehn Jahre aufzubewahren sind beispielsweise Handelsbücher, Inventare,

Eröffnungsbilanzen oder Jahresabschlüsse, sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Arbeitsanweisungen und sonstigen Organisationsunterlagen.

Was sonst noch wichtig sein kann

Weitere Gesetzesänderungen betreffen unter anderem

- Bildungseinrichtungen: Sie können von einer Umsatzsteuerbefreiung nach EU-Recht profitieren.
- Vermieterinnen und Vermieter: Die Wohngemeinnützigkeit kommt wieder. Wer bezahlbare Wohnungen baut und langfristig vermietet, soll ab Januar 2025 gefördert werden.
- Familien: Der Kinderfreibetrag und das Kindergeld werden erhöht. ●

Sie haben Fragen?



Gern hilft Ihnen Ihr persönlicher Ecovis-Berater weiter.

Sie sind noch nicht bei Ecovis? Auf unserer Website finden Sie einen Berater in Ihrer Nähe www.ecovis.com/beratersuche





Ausschluss von Gesellschaftern

Auf den Streitfall vorbereitet sein

Ärger kommt in den besten Familien vor – und auch in Unternehmen. Wann Gesellschafter ausgeschlossen werden können und was es dabei zu beachten gibt, erklären die Ecovis-Experten.

Verlässt ein Gesellschafter das Unternehmen, führen die übrigen Gesellschafter die Gesellschaft fort – sofern nicht anders beantragt. Vor dem MoPEG (Gesetz zur Modernisierung des Gesellschaftsrechts) konnte der Fortgang eines Gesellschafters die Auflösung der Personengesellschaft zur Folge haben. Dabei ist es zunächst unerheblich, ob es sich um ein Familienunternehmen handelt oder nicht: „Vom Grundsatz her gelten bei allen Personengesellschaften nun die gleichen Regelungen – sowohl beim freiwilligen Ausscheiden als auch bei einem Ausschluss“, sagt Thomas Schinhärl, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht bei Ecovis in Regensburg.

Ausschluss: Nur mit wichtigem Grund

Weil Eigentumsrechte betroffen sind, ist der Ausschluss eines Gesellschafters gegen seinen Willen an enge Vorgaben geknüpft. Grundsätzlich gilt, dass der Ausschluss immer dem Ziel dienen soll, den Fortbe-

stand und die Funktionsfähigkeit der Gesellschaft zu sichern. In der Praxis kann das verschiedene wichtige Gründe haben, berichtet Schinhärl: „Das muss nicht immer ein Familienzwist sein.“ Der Ausschluss eines Gesellschafters kann beispielsweise sinnvoll sein, wenn dieser in eine finanzielle Schieflage geraten ist. Dann ist es im Interesse der



„Legen Sie vertraglich fest, wie Geschäftsanteile künftig zu bewerten sind.“

Thomas Schinhärl
Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Handels- und Gesellschaftsrecht
bei Ecovis in Regensburg

Gesellschaft, dass Gläubiger oder Insolvenzverwalter nicht plötzlich die Geschicke des eigenen Betriebs mitbestimmen.

Auch für den Todesfall eines Gesellschafters sollte es vertragliche Regelungen geben. „Schließlich sind nicht alle Erben automatisch geeignet, die unternehmerische Rolle des Erblassers zu übernehmen“, weiß Schinhärl. „Und sowohl bei Personen als auch bei Kapitalgesellschaften wird es dann äußerst schwierig, ungeeignete Erben aus der Gesellschaft auszuschließen.“

Die Abfindung rechtzeitig klären

Mit dem Ausschluss aus der Gesellschaft verliert der scheidende Gesellschafter seinen Anteil am Gesellschaftsvermögen. Dafür ist er angemessen zu entschädigen. Deshalb sollte bereits bei der Vertragsgestaltung das Thema Abfindung eine Rolle spielen. „Klären Sie im Vorfeld, wie Geschäftsanteile künftig zu bewerten sind“, rät Schinhärl. Je nach Geschäftstätigkeit ist es sinnvoll, hier unterschiedliche Bewer-

tungsverfahren zur Anwendung zu bringen, um zu einem passenden Ergebnis zu kommen. „Das ist bei einer Gesellschaft, die lediglich der familiären Vermögensverwaltung dient, naturgemäß anders als etwa bei einem produzierenden Betrieb, der über viele Anlagen verfügt.“ Es gilt also wie immer: Wie genau der Vertrag gestaltet sein sollte, hängt immer von der jeweiligen Situation des Unternehmens ab.

Den Abschlag im Vorfeld zu regeln, lohnt sich auch für den Fall des freiwilligen Ausscheidens von Gesellschaftern. Ecovis-Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht Michael Busching in Hamburg führt aus: „Nicht nur über die Höhe sollten die Gesellschafter Einigkeit erzielen, sondern auch über Zahlungszeitpunkt und eventuelle Verzinsung.“ Das ist gerade mit Blick auf die Steuer auch im Interesse des scheidenden Gesellschafters. Busching ergänzt: „Schließlich müssen diejenigen, die eine Abfindung erhalten, diese zum persönlichen Steuersatz versteuern. Mit einer auf die eigenen Verhältnisse abgestimmten Zahlungsweise lassen sich die Steuern optimieren.“

Gleiches gilt für die Abberufung eines Geschäftsführers, der keine Gesellschaftsanteile besitzt. „Auch hier sollten Abfindungen oder die Vergütung der Restlaufzeit bereits im Arbeitsvertrag geregelt werden, um juristische Auseinandersetzungen zu einem späteren Zeitpunkt zu vermeiden“, stellt Busching klar und rät: „Spielen Sie bereits bei Gründung der Gesellschaft alle



„Achten Sie darauf, dass der Gesellschaftsvertrag stets an die aktuelle Lage des Betriebs angepasst ist.“

Michael Busching

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht bei Ecovis in Hamburg

Szenarien durch. Denn im Vorfeld lassen sich die Dinge oftmals friedlicher regeln.“

Die Steuern im Blick behalten

„Aus steuerrechtlicher Perspektive ist der Ausschluss eines Gesellschafters leider nur bedingt vorzubereiten“, sagt Fachanwalt Busching. Erhebliche Auswirkungen aber hat das Ausscheiden dennoch – für das Unternehmen genauso wie für den ausscheidenden Gesellschafter. Denn mit seinem Fortgang kommt es zu einer Entnahme von Betriebsvermögen. Busching führt aus: „Da Gesellschaftsanteile nicht über eine bestimmte Nutzungsdauer abgeschrieben werden, führt das dann folglich zu einer Wertberichtigung des Unternehmens.“ Wenn der Beschluss, einen Gesellschafter auszuschließen, angefochten wird –

was nicht selten vorkommt –, hat das Unternehmen die Möglichkeit, Rückstellungen zu bilden. „So lassen sich die entstehenden Ausgaben über einen längeren Zeitraum mit den entsprechenden steuerlichen Auswirkungen auf den Gewinn des Unternehmens strecken.“

Bei Personengesellschaften hat das wiederum direkte Auswirkungen auf die Gesellschafter, die Geschäftseinnahmen über ihre eigene Einkommensteuer versteuern. „Wichtig ist es deshalb immer, den Gesellschaftsvertrag regelmäßig an die aktuellen Lebensumstände der Gesellschafter anzupassen, um auch für solche Unwägbarkeiten gerüstet zu sein.“ Ob aus steuerlicher oder aus juristischer Perspektive – die Experten von Ecovis sind sich einig: „Holen Sie sich in diesen Fällen immer einen Spezialisten mit an Bord.“

Sie haben Fragen?



Gern hilft Ihnen Ihr persönlicher Ecovis-Berater weiter.

Sie sind noch nicht bei Ecovis? Auf unserer Website finden Sie einen Berater in Ihrer Nähe
www.ecovis.com/beratersuche





Nießbrauch oder dauernde Last

Die Versorgung sichern

*Wer sein Vermögen übergibt, klärt am besten auch die eigene weitere Versorgung.
Welche Möglichkeiten gibt es? Welche Vor- und Nachteile bringen sie für den Übergebenden
und die Nachfolgerinnen oder Nachfolger?*

Die Nachfolge für ein Vermögen zu planen, ist eine komplexe Angelegenheit. Auch die Versorgung des Übergebers oder der Übergeberin ist meist Teil der vorausgehenden Verhandlungen. Häufig räumen Nachfolger dabei den Übergebenden ein Nießbrauchsrecht ein. Aber ebenso kann die Zahlung einer Versorgungsrente (dauernde Last) eine gute Option sein. „Dabei sollten die Beteiligten nicht nur die steuerlichen Folgen im Blick behalten, sondern sich auch über die erheblichen zivilrechtlichen Unterschiede im Klaren sein“, sagt Harald Schleicher, Rechtsanwalt bei Ecovis in Berlin.

Nießbrauch – worum geht es?

„Beim Vorbehaltsnießbrauch wird zwar das Eigentum auf den Nachfolger übertragen, das Nutzungsrecht aber bleibt ganz oder teilweise beim Übertragenden“, erklärt Teresa Geisler, Steuerberaterin bei Ecovis in Hof. Diese Vorgehensweise ist vor allem bei der Übertragung von Immobilien im Privatvermögen beliebt: „So können beispielsweise Eltern ihren Kindern das Elternhaus



„Die Versorgungsrente ist gut geeignet, wenn sich ein Übergeber komplett aus dem Betrieb zurückzieht.“

Harald Schleicher

Rechtsanwalt bei Ecovis in Berlin

übertragen, ohne ausziehen zu müssen. Gleichzeitig lassen sich so Freibeträge optimal ausschöpfen.“

Da beim Nießbrauch das Recht, die Immobilie wirtschaftlich zu nutzen, beim bisherigen Eigentümer bleibt, reduziert dies den Wert der übertragenen Immobilie. So profitieren Nachfolger durch den niedrigeren Wert bei der Schenkungsteuer. Die Übergebenden behalten dabei die volle wirtschaftliche Kontrolle über die Immobilie. „Sie können also auch – um beim Beispiel zu bleiben – die Immobilie vermieten und von den Mieteinnahmen eine andere, altersgerechte Wohnform finanzieren“, erklärt Schleicher. Im Gegenzug sind sie allerdings für alle laufenden Kosten verantwortlich. Nur größere Sanierungsmaßnahmen, die langfristig dem Erhalt des Stammwerts dienen, müssen die Nachfolger zahlen.

Versorgungsrente als Alternative zum Nießbrauch

Eine andere Möglichkeit, um die Versorgung der Übergeber sicherzustellen, ist die



„Übergeber sollten abwägen, ob Nießbrauch oder Versorgungsrente steuerlich günstiger ist.“

Teresa Geisler

Steuerberaterin bei Ecovis in Hof

Versorgungsrente beziehungsweise dauernde Last. Dabei überträgt der Übergebende das Eigentum gemeinsam mit dem vollen Zugriff auf die Nutzung. „Vermögen und Nutzung bleiben in diesem Fall also zusammen“, erklärt Steuerberaterin Geisler. „Das ist eine gängige Form bei Unternehmensübergaben, wenn der Übertragende sich ganz aus dem Geschäft zurückziehen möchte“, weiß Schleicher aus Erfahrung.

Als Gegenleistung können die Beteiligten dann eine Versorgungsleistung vereinbaren. Und diese muss nicht nach kaufmännischen Gesichtspunkten geregelt sein. Das bedeutet: Als dauernde Last können sie auch eine Rentenzahlung vereinbaren, die den Bedürfnissen des Übertragenden entgegenkommt und unabhängig vom Unternehmen mehr der Leistungsfähigkeit des Nachfolgers entspricht. „Gleichzeitig lässt sich die dauernde Last als Sonderausgabe steuerlich geltend machen“, erklärt Geisler. Die Versteuerung der Versorgungsrente und der gleichzeitige Abzug der dauernden Last als Sonderausgabe sind nur bei unternehmerischen Vermögen möglich.

Eine Anpassung der Versorgungsleistung an die Entwicklung des Unternehmenswerts oder an die Inflation ist ebenso möglich, erklärt Rechtsanwalt Schleicher: „Es kommt also sehr auf die individuelle Situation der Beteiligten, ihre eigenen Bedürfnisse nach Absicherung und Loslassen und nicht zuletzt auf eine gute vertragliche Gestaltung an.“ Und Steuerberaterin Geisler ergänzt: „Bei der steuerlichen Beratung werfen wir natürlich zudem einen Blick

auf die jeweiligen Steuerklassen und alle steuerlichen Konsequenzen rund um Erbschaft- und Schenkungsteuer, die im Fall von Unternehmensübertragungen natürlich höchst relevant sind.“

Grundbucheintrag nicht vergessen

Die Sicherung der Versorgungsleistung gegenüber dem Verpflichteten kann über die Eintragung einer Reallast im Grundbuch zum übertragenden Grundstück erfolgen. Zwar sind rein rechtlich bei der Eintragung der vereinbarten Lasten im Grundbuch Unterschiede zu beachten, die Übertragenden können sich aber ihre Ansprüche dadurch noch besser sichern. „Das schützt bei einer Insolvenz vor den Ansprüchen anderer Gläubiger“, erklärt Ecovis-Rechtsanwalt Schleicher. ●

Gut zu wissen

Sind Sie auf einen Erbfall vorbereitet? Wie Sie Ihr Unternehmen optimieren und Ihren Nachlass regeln, erfahren Sie auch in der Ecovis-Broschüre „Auf den Erbfall vorbereitet?“:

<https://de.ecovis.com/service/auf-den-erbfall-vorbereitet/>



Sie haben Fragen?

Gern hilft Ihnen Ihr persönlicher Ecovis-Berater weiter.

Sie sind noch nicht bei Ecovis? Auf unserer Website finden Sie einen Berater in Ihrer Nähe

www.ecovis.com/beratersuche





So formulieren Unternehmer Sonderzahlungen im Arbeitsvertrag richtig



Wer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Sonderzahlungen bei Laune halten will, der sollte einige Dinge beachten. Denn der Teufel steckt im Detail. Wer aber die Regeln kennt, kann damit Beschäftigte gewinnen und binden.

<https://de.ecovis.com/aktuelles/so-formulieren-unternehmer-sonderzahlungen-im-arbeitsvertrag-richtig/>



Überstunden bei Teilzeit: Auch Teilzeitkräfte bekommen Zuschläge gezahlt



Arbeitgeber dürfen Teilzeitbeschäftigte nicht benachteiligen. Arbeiten diese mehr als vertraglich vereinbart, müssen Arbeitgeber auch ihnen Überstundenzuschläge zahlen.

Die Entscheidung des Bundesarbeitsgerichts erklärt Ecovis-Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht Gunnar Roloff in Rostock.

<https://de.ecovis.com/aktuelles/ueberstunden-bei-teilzeit-auch-teilzeitkraefte-bekommen-zuschlaege-gezahlt/>



Mitarbeiter abwerben: Welchen rechtlichen Spielraum haben Unternehmer?

Ein Anruf während der Arbeitszeit bei einem potenziellen neuen Beschäftigten oder doch ein höheres Gehalt für einen Kollegen, der bereits gekündigt hat – Unternehmen tun viel, um die besten Mitarbeitenden bei sich zu halten. Doch was ist erlaubt und welche Konsequenzen drohen bei wettbewerbswidrigem Verhalten?



<https://de.ecovis.com/aktuelles/mitarbeiter-abwerben-welchen-rechtlichen-spielraum-haben-unternehmer/>



Erhaltungsrücklagen als Werbungskosten geltend machen

Wer als Eigentümer in Rücklagen zur Instandhaltung des Wohneigentums einzahlte, kann diese als Werbungskosten geltend machen. Aber immer wieder sind sich Immobilienbesitzer unsicher, wann diese Kosten abzugsfähig sind. Ein Verfahren beim Bundesfinanzhof könnte jetzt für Klarheit sorgen.



<https://de.ecovis.com/aktuelles/erhaltungsruecklage-wann-duerfen-eigentuemer-ruecklagen-zur-instandhaltung-als-werbungskosten-geltend-machen/>

Impressum

Herausgeber: ECOVIS AG Steuerberatungsgesellschaft, Bertha-Benz-Straße 5, 10557 Berlin, Tel. +49 89 5898-266

Konzeption und Realisation: Teresa Fach Kommunikationsberatung, 80798 München, DUOTONE Medienproduktion, 81241 München | **Redaktionsbeirat:** Ernst Gossert, Ulf Knorr (Steuerberater); Uwe Lange, Armin Weber (Wirtschaftsprüfer/Steuerberater); Prof. Dr. Tobias Schulze, Andreas Hintermayer (Rechtsanwälte); Matthias Laudahn, Rainer Priglmeier (Unternehmensberater); Michaela Diesendorf (Unternehmenskommunikation); presse@ecovis.com

Bildnachweis: Titel: ©Alexander Limbach, stock.adobe.com. Alle Bilder ohne direkt zugeordneten Bildnachweis: ©Ecovis ECOVIS info basiert auf Informationen, die wir als zuverlässig ansehen. Eine Haftung kann jedoch aufgrund der sich ständig ändernden Gesetzeslage nicht übernommen werden. | **Hinweis zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG):**

Wenn aus Gründen der besseren Lesbarkeit und/oder der Gestaltung des vorliegenden Magazins nur die männliche Sprachform gewählt worden ist, so gelten alle personenbezogenen Aussagen selbstverständlich für Frauen und Männer gleichermaßen.



Alles über Ecovis erfahren Sie hier: <https://de.ecovis.com/profil/>