

## **Unternehmensnachfolge mit Verbleib von Immobilienvermögen bei Altgesellschaftern - Praxisbericht**

Über die Jahre hat der Firmeninhaber sein Planungsbüro erfolgreich geführt, sich dem Tagesgeschäft gestellt sowie Gedanken über die strategische Ausweitung seines Unternehmens gemacht. Innerhalb der weiteren langfristigen und nachhaltigen Ausrichtung des Planungsbüros und aufgrund der mit der Familie abgesprochenen persönlichen Lebensplanung, ist der Punkt gekommen, dass man sich mit dem Stabwechsel innerhalb seines Lebenswerkes - der Unternehmensnachfolge - auseinandersetzen muss. Dabei stellt dies eine der schwierigsten unternehmerischen Entscheidungen und Aufgaben des Firmenlenkers dar. Um sich an das Thema heranzutasten, holt er sich, für die von ihm angedachte geregelte Nachfolge, Informationen durch Gespräche mit Kollegen sowie von seinen ihn steuerlich und rechtlich begleitenden Beratern ein. Oft erhält er abschreckende und widersprüchliche Informationen, was dazu führt, dass das Thema einer geregelten Unternehmensnachfolge verdrängt wird. Der nachfolgende Praxisbericht soll Ihnen aufzeigen, dass eine geregelte Unternehmensnachfolge kein Teufelswerk ist oder ein nicht zu überwindendes Gebirge darstellt, auch dann nicht, wenn mögliche Schwierigkeiten wie z. B. Sondereffekte durch Immobilienvermögen vorhanden sind.

### **Ausgangslage**

Bei dem von uns innerhalb des Nachfolgeprozesses begleiteten Unternehmen handelt es sich um eine größere mittelständige Architekturgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die beiden geschäftsführenden Gesellschafter (Übergeber) haben über 30 Jahre ihr Unternehmen erfolgreich am Markt etabliert. Der Unternehmenssitz (die Büroimmobilie) befindet sich im Betriebsvermögen der GmbH. Die beiden geschäftsführenden Gesellschafter sind von ihrem Alter rund fünf Jahre auseinander und stellen sich vor, dass sie sich jeweils mit rund 67 Jahren aus dem aktiven Geschäft zurückziehen. Wie uns während unserer Begleitung mitgeteilt wurde, hatten sich die beiden Übergeber schon mit dem Thema der Nachfolge im Vorfeld beschäftigt und sind zu dem Ergebnis gelangt, ihr Unternehmen stufenweise an drei jüngere Architekten aus der bestehenden Belegschaft zu übergeben. Dabei war einer der Zielkandidaten schon in der erweiterten Geschäftsleitung integriert und ein weiterer Kandidat kam aus der Familie des zuerst ausscheidenden Übergebers. Der dritte Nachfolger sollte auch aus den Reihen der Mitarbeiter kommen, wobei zu berücksichtigen war, dass bei der Auswahl des dritten Zielkandidaten, dieser, wie auch die beiden anderen, unternehmerische Fähigkeiten besitzen sollte, aber andere Mitarbeiter nicht das Gefühl erhalten, dass sie überholt werden. Ziel war es, den im Unternehmen bestehenden guten Teamgeist weiter zu erhalten und auszubauen.

Da die Finanzierungsmodelle der Übergeber für ihren Lebensabend Mieteinnahmen aus der Vermietung der Büroimmobilie des Firmensitzes vorgesehen haben, sollte nur der reine Architekturgeschäftsbetrieb an die potenziellen Nachfolger übergeben werden und die Immobilie sollte weiterhin bei den Übergebern verbleiben.

### **Grobkonzept und Vorgehen**

Aufgrund der Tatsache, dass nur der reine Geschäftsbetrieb zur Übergabe an die ausgewählten Zielkandidaten stand und die Büroimmobilie weiterhin bei den Übergebern verbleiben sollte, waren zuerst der Architekturgeschäftsbetrieb und separat die Büroimmobilie zu bewerten. Dabei sollte die Bewertung des Architekturbetriebs zur Ermittlung einer objektiven Preisindikation für die Ableitung des Kaufpreises dienen. Die Bewertung erfolgte nach dem steuerlich und rechtlich anerkannten

Ertragswertverfahren gemäß IDW S1, das um alle branchenrelevanten harten und weichen Faktoren ergänzt wurde. Ferner erfolgte die Bewertung der Büroimmobilie durch einen entsprechenden Sachverständigen. Auf Basis der Ergebnisse war dann das Grobkonzept mit den Übergebern zu entwickeln.

Es wurden Szenarien aufgestellt, ob es sich unter betriebswirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Gesichtspunkten als sinnvoll darstellt, die Büroimmobilie aus der bestehenden GmbH herauszulösen, um dann nur noch den reinen Geschäftsbetrieb in der bestehenden GmbH zu belassen. Ferner wurde überlegt, den Architekturgeschäftsbetrieb in eine neue Gesellschaft auszugliedern sowie die Büroimmobilie in der heutigen GmbH zu belassen und diese dann, als reine Immobiliengesellschaft zu betreiben. Aufgrund der Tatsache, dass bei beiden Varianten stille Reserven aufgedeckt worden wären, wurde nach entsprechender Abwägung beschlossen, den Geschäftsbetrieb in eine neue Gesellschaft auszugliedern. Bei den Überlegungen zu den einzelnen Varianten wurden neben der Gesellschaftsform der GmbH auch Personengesellschaftsformen, wie die Partnerschaftsgesellschaft mbB und die GmbH & Co. KG miteinbezogen. Innerhalb des Findungsprozesses wurde dann als Ergebnis beschlossen, den Architekturgeschäftsbetrieb in eine neue Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH-Neu) auszugliedern. Dabei verbleibt die Büroimmobilie in der bestehenden GmbH.

### **Umsetzung**

Auf Basis der zuvor beschriebenen Sachverhalte lässt sich die Umsetzung der Nachfolge grob in vier Schritte darstellen:

#### **1. Schritt – Schaffung der Voraussetzungen**

Die GmbH gliedert ihren Architekturgeschäftsbetrieb in die GmbH-Neu aus. Dazu gründet die GmbH per Bargründung die GmbH-Neu als Tochtergesellschaft der GmbH. Der Architekturgeschäftsbetrieb wird mit Hilfe einer - von einem Wirtschaftsprüfer aufgestellten - Werthaltigkeitsbescheinigung, durch eine Sachkapitalerhöhung in die GmbH-Neu eingelegt. Somit ist die Voraussetzung geschaffen, dass die Nachfolgekandidaten an dem reinen Architekturgeschäftsbetrieb durch Erwerb von Geschäftsanteilen der GmbH-Neu beteiligt werden können.

Die Büroimmobilie bleibt weiterhin als Anlagevermögen mit ihren Finanzierungsverbindlichkeiten in der GmbH, an der nur die Übergeber beteiligt sind. Es wird ein Mietvertrag zwischen der GmbH-Neu und der GmbH für die Anmietung der Geschäftsräume der Büroimmobilie geschlossen. Aufgrund der Tatsache, dass bei dem vorliegenden Fall, die GmbH nur noch die Verwaltung der Büroimmobilie als Geschäftsgegenstand hat, erfolgte vom Steuerberater eine entsprechende steuerrechtliche Würdigung, die auch ausführt, dass nach § 9 Abs. 1 Satz 1 GewStG eine Gewerbesteuerbefreiung vorliegt.

#### **2. Schritt - Erste Beteiligung der Nachfolgekandidaten**

Nach der erfolgten Gründung der GmbH-Neu und der anschließenden Sachkapitalerhöhung verkaufte die GmbH ihre Anteile an der GmbH-Neu an die Übergeber sowie an die Nachfolgekandidaten. Im ersten Veräußerungsschritt sind die Übergeber an der GmbH-Neu noch zu gleichen Teilen mit in Summe 60 % beteiligt. Aufgrund dessen, dass der erste ausscheidende Übergeber seinem Sohn 15 % der von ihm gehaltenen Geschäftsanteile, in Form der vorweggenommenen Erbfolge, übergeben wird, wurden die zum Verkauf stehenden 40 % nicht zu gleichen Anteilen auf die drei Übernehmer aufgeteilt. Der schon in der Geschäftsleitung tätige wird mit 20 % und die beiden anderen mit jeweils 10 % an der GmbH-Neu beteiligt.

### 3. Schritt – Ausscheiden des ersten Übergebers

Nachdem die Nachfolgekandidaten Gesellschafter der GmbH-Neu geworden sind, steht aufgrund des Alters und der persönlichen Lebensplanung des einen Übergebers sein Ausscheiden aus dem operativen Architekturgeschäftsbetrieb samt Abgabe seiner gehaltenen Anteile an seinen Sohn und die beiden neuen Mitgesellschafter an. Dabei erhält der Sohn wie zuvor erwähnt auf dem Wege der vorweggenommenen Erbfolge weitere 15 % der Geschäftsanteile. Der schon mit 20 % an der GmbH-Neu beteiligte neue Mitgesellschafter erwirbt weitere 5 % und der andere erwirbt weitere 10 % der Anteile von der GmbH-Neu. Somit halten dann die neuen Mitgesellschafter 25 %, 25% bzw. 20 % und der verbleibende Übergeber hält auch weiterhin 30 % der Gesellschaftsanteile an der GmbH-Neu. Das Gesellschaftsverhältnis der GmbH, welche die Büroimmobilie an die GmbH-Neu vermietet hat, hat sich nicht verändert. Es sind weiterhin nur die Übergeber Gesellschafter der GmbH.

### 4. Schritt – Ausscheiden des zweiten Übergebers

In fünf Jahren ist das Ausscheiden des verbliebenen Übergebers geplant. Diesbezüglich ist angedacht, dass zu diesem Zeitpunkt jeder der schon beteiligten Neugesellschafter jeweils so viele Anteile von dem Übergeber an der GmbH-Neu erwirbt, dass dann alle Übernehmer zu gleichen Anteilen an der GmbH-Neu beteiligt sind. Somit ist dann der Geschäftsbetrieb in vollem Umfang an die Übernehmer übergegangen.

Da sich hier, wie auch im vorigen Schritt, das Gesellschaftsverhältnis bei der Büroimmobilie vermietenden GmbH nicht verändert hat, sind auch weiterhin die Übergeber Gesellschafter der GmbH mit den von ihnen jeweilig gehaltenen GmbH-Anteilen.

### **Schlussbemerkung**

Unsere Ausführungen sollten nur einen ersten Eindruck darüber vermitteln, dass es auch bei sich abzeichnenden Schwierigkeiten oder Unüberwindbarem, Gestaltungsmöglichkeiten bei der Nachfolgeregelung von Planungsbüros gibt, die zu einer erfolgreichen Umsetzung des Gewollten führen. Daher können die Ausführungen nur exemplarischen Charakter haben. Je nach Einzelfall ist zu prüfen, welche gestalterischen Modelle für Sie die Richtigen sind, damit in der Gestaltung das Gewollte zur Umsetzung kommt.

Zeichen (ohne Leerzeichen): 8.072