

Artikel in der

# Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 21.09.2007

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Sprißler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

## Regeln für Gebäude

Verpachtungen an Branchenfremde nicht zwingend Betriebsaufgabe

---

Zum Vorteil der Steuerzahler hat sich bei Verpachtungen von Betrieben ein günstiger Wandel in der Rechtsprechung im Jahr 2003 ergeben. Vorher war es nämlich immer ein Risiko, wenn der Betrieb an Branchenfremde verpachtet wurde. Dann nahm die Finanzverwaltung oft eine Betriebsaufgabe an und kassierte deswegen teilweise kräftig Steuern für die Versteuerung der stillen Reserven.

Im Jahr 2003 hat der Bundesfinanzhof eine günstige Entscheidung gefällt. Eine Großhandels-OHG hatte ihr Betriebsgebäude (einzige wesentliche Betriebsgrundlage) an eine Druckerei vermietet. In diesem Mietvertrag verpflichtete sich die OHG, diverse Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten durchführen zu lassen. Vertraglich war des Weiteren vereinbart, dass die Mieterin lediglich kleinere bauliche, unwesentliche Umgestaltungen vornehmen durfte. In diesem Fall bejahte der Bundesfinanzhof aber eine Betriebsverpachtung im Ganzen, weil ja auch der Großhandels-OHG grundsätzlich die Möglichkeit verblieb, den vorübergehend eingestellten Betrieb irgendwann wieder selbst aufzunehmen und fortführen zu können.

### Betriebsverpachtung im Ganzen

Die Richter des Bundesfinanzhofes stellten sich auf den Standpunkt, dass die Annahme einer Betriebsverpachtung nicht entgegensteht, wenn die OHG ihr bisheriges Betriebsgrundstück nicht an ein Unternehmen des Großhandels, sondern an eine Druckerei vermietet. Früher hat die Rechtsprechung diese Sache hier enger gesehen und Vermietungen an branchenfremde Unternehmer führten stets zur Betriebsaufgabe, so dass oft unerträgliche Steuerlasten in Folge der Betriebsaufgabe und der Nutzungsänderung entstanden. Hier änderte der Bundesfinanzhof aber jetzt seine Rechtsauffassung. Die Richter des obersten Steuergerichts halten es jetzt nicht mehr für entscheidend, dass der Mieter oder Pächter den bisherigen Betrieb fortführt, sondern ob der Vermieter oder Verpächter den Betrieb nach Ablauf des Nutzungsverhältnisses ohne wesentliche Änderung wieder fortführen kann. Des Weiteren halten es die Richter für nicht entscheidungserheblich, wenn bei der branchenfremden Verpachtung der good-will des bisherigen Unternehmens verloren geht.

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Sprißler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

### Bauliche Umgestaltung ist schädlich

Wenn aber bei der Betriebsverpachtung das verpachtete Betriebsgebäude derart baulich umgestellt wird, dass es nicht mehr zu den vorherigen betrieblichen Zwecken in der gleichen Branche genutzt werden kann, führt dieses steuerlich zu der teuren Betriebsaufgabe mit den entsprechenden negativen steuerlichen Konsequenzen. Im Übrigen kann es auch immer zur Betriebsaufgabe kommen, wenn andere Beweisanzeichen darauf hindeuten, dass die Absicht, den Betrieb später wieder fortzuführen, endgültig entfallen ist.

In vielen Branchen sind die Betriebsinhaber bei ihrer Pensionierung oder Betriebsschließung darauf angewiesen, einen branchenfremden Pächter zu akzeptieren, weil z. B. in der bisherigen Branche kein Geld mehr verdient werden kann. Dieses ist jetzt nicht mehr gefährlich, wenn grundsätzlich immer noch die Möglichkeit besteht, dass der Pächter den Betrieb wieder aufnehmen kann. Hüten soll man sich aber eben vor baulichen Veränderungen oder anderen deutlichen Indizien, die gegen eine Wiederaufnahme eines Betriebes sprechen.

(AZ: Bundesfinanzhof, 28.08.2003, IV R 20/02 und Bundesfinanzhof, 15.10.1987, BStBl. II 88, Seite 257)

Stand September / 2007

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner