

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Kapitel 1 Zivilrecht</b>	
1.1 Zivilrechtliche Grundbegriffe .....	13
1.1.1 Rechtsnachfolge (Abgrenzung Gesamt- und Einzelrechtsnachfolge) .....	13
1.1.2 Formen der Rechtsgeschäfte .....	15
1.1.3 Abgrenzung Vorvertrag – Option – Punktation .....	15
1.1.4 Gestaltungsmöglichkeiten der Unternehmens- und Anteilsübertragung ...	17
1.2 Haftungen bei Betriebsübergaben, Vertragsübernahme .....	20
1.2.1 Schuldenhaftung nach § 1409 ABGB .....	21
1.2.2 Übernahme von Rechtsverhältnissen .....	22
1.2.2.1 Unternehmensbezogene (nicht höchstpersönliche) Rechtsverhältnisse	22
1.2.2.2 Übernahme von Gesetzes wegen .....	23
1.2.2.3 Besonderheiten bei den Überlassungsverträgen, insbesondere bei der Verpachtung .....	23
1.2.2.4 Zeitpunkt des Unternehmensübergangs .....	23
1.2.2.5 Mitteilung an Dritten .....	24
1.2.2.6 Widerspruch gegen eine Vertragsübernahme .....	24
1.2.3 Haftung für unternehmensbezogene Verbindlichkeiten .....	25
1.2.3.1 Haftung des Übergebers .....	25
1.2.3.2 Haftung des Erwerbers .....	26
1.2.4 Rechtsstellung des Erben bei Unternehmensfortführung .....	26
1.2.5 Haftung für Sozialversicherungsbeiträge nach dem ASVG .....	26
1.2.6 Haftung aufgrund von Abgaben- und Steuerschulden (§§ 14 und 19 BAO) .	27
1.2.7 Haftung des Übergebers und Übernehmers nach AVRAG .....	29
1.2.7.1 Haftung für Löhne und Gehälter gem § 3 AVRAG .....	29
1.2.7.2 Haftung für Abfertigungs- und Pensionsansprüche .....	30
1.2.7.3 Praxishinweise – Ummeldung, Zwischenabfertigung .....	31
1.2.8 Haftung aus Umweltaltlasten .....	31
1.2.9 Versicherungsverträge .....	31
1.2.10 Sonstige Rechtsverhältnisse .....	32
1.2.11 Praxishinweise – Due Diligence Prüfung, Vertragsgestaltung .....	32

Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1.3 Unternehmens- und gesellschaftsrechtliche Überlegungen .....	33
1.3.1 Unternehmensrechtliche Überlegungen bei Verkauf .....	33
1.3.2 Unternehmensrechtliche Überlegungen bei unentgeltlicher Übertragung unter Lebenden .....	35
1.3.3 Unternehmensrechtliche Überlegungen bei unentgeltlicher Übergabe von Todes wegen .....	35
1.4 Arbeitsrechtliche Überlegungen bei Betriebsübergaben .....	36
1.4.1 Wer fällt unter den Anwendungsbereich des AVRAG? .....	38
1.4.2 Arbeitsbedingungen bei Betriebsübergabe .....	38
1.4.3 Möglichkeit der Beendigung von Arbeitsverhältnissen bei Betriebsübertragungen .....	41
1.4.4 Informationspflicht des Veräußerers und Erwerbers für Betriebsübergänge .....	42
1.4.5 Betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse .....	42
1.4.6 Betriebsratsfonds .....	42
1.5 Mietrechtliche Besonderheiten bei Betriebsübergaben .....	43
1.5.1 Allgemeines – Einleitung .....	43
1.5.2 Für welche Gebäude gilt § 12a MRG? .....	44
1.5.3 Tatbestand „Unternehmensveräußerung“ .....	44
1.5.4 Tatbestand „Machtwechsel“ .....	45
1.5.5 Ausnahmen von der Anwendung des § 12a MRG .....	46
1.5.6 Das „Erbenprivileg“ nach § 46a MRG oder die 15-tel Anhebung .....	46
1.5.7 Anzeigepflicht – Konsequenzen .....	47
1.5.8 Erhöhung des Mietzinses durch den Vermieter – 6-Monats-Frist .....	47
1.5.9 Gilt eine Verpachtung als „Veräußerung“ iSd MRG? .....	47
1.6 Gewerberechtliche Überlegungen bei Betriebsübergaben .....	48
1.6.1 Allgemeines zur Gewerbeberechtigung .....	48
1.6.2 Gewerberecht und Rechtsform .....	48
1.6.2.1 Einzelunternehmen .....	48
1.6.2.2 Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) .....	49
1.6.2.3 Personengesellschaft (OG, KG) .....	49
1.6.2.4 GmbH & Co KG .....	49
1.6.2.5 Gesellschaft mit beschränkter Haftung .....	49
1.6.3 Gewerberechtlicher Geschäftsführer .....	49
1.6.4 Verkauf eines Personenunternehmens .....	51
1.6.5 Unentgeltliche Übergabe eines Personenunternehmens, Mitunternehmeranteils und Kapitalanteils .....	51
1.6.6 Gewerberechtliche Besonderheiten iZm Umgründungen .....	52

	Seite
1.7 Erbrechtliche Überlegungen bei Betriebsübergaben .....	52
1.7.1 Grundsätzliches .....	52
1.7.2 Testamentarische Erbfolge – Testament (§ 533 ABGB) .....	53
1.7.3 Erbvertrag .....	54
1.7.4 Gesetzliches Erbrecht – Parentelsystem .....	54
1.7.5 Erbverzicht .....	55
1.7.6 Schenkung auf den Todesfall .....	55
1.7.7 Pflichtteilsanspruch (§§ 756 – 792 ABGB) .....	56
1.7.8 Erbantrittserklärung .....	56
1.7.9 Einantwortung .....	57
1.8 Das neue Erbrecht seit 1.1.2017 .....	57
1.8.1 Pflichtteilsberechtigte Personen .....	57
1.8.2 Stundung des Pflichtteils .....	58
1.8.3 Enterbung .....	59
1.8.4 Außerordentliches Erbrecht für Lebensgefährten .....	59
1.8.5 Automatische Aufhebung von Testamenten durch Scheidung .....	60
1.8.6 Neue Formvorschriften beim Testament .....	60
1.9 Checkliste relevanter wirtschaftlicher und rechtlicher Punkte für eine erfolgreiche Betriebsübergabe .....	61

## **Kapitel 2 Steuerrecht**

2.1 Die entgeltliche Betriebsübergabe .....	65
2.1.1 Abgrenzung der Betriebsveräußerung zu anderen Sachverhalten .....	66
2.1.2 Überblick über die steuerlichen Vorschriften .....	67
2.1.3 Übertragbares Vermögen .....	67
2.1.3.1 Veräußerung eines Betriebes .....	67
2.1.3.2 Veräußerung eines Teilbetriebes .....	68
2.1.3.3 Veräußerung eines Mitunternehmeranteils .....	68
2.1.3.4 Veräußerung von Kapitalanteilen .....	69
2.1.4 Ermittlung des Veräußerungs- bzw Aufgabegewinnes .....	69
2.1.4.1 Realisierung des Veräußerungs- bzw Aufgabegewinnes .....	70
2.1.4.2 Veräußerungspreis bzw Veräußerungserlöse .....	70
2.1.4.3 Veräußerungsgewinn bei der Betriebsaufgabe .....	72
2.1.4.4 Unterschied Veräußerungsgewinn/laufender Gewinn .....	73
2.1.4.5 Methoden der Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungs-/ Aufgabegewinnes .....	73

Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
2.1.4.6 Grundstücke im Betriebsvermögen .....	74
2.1.4.7 Bewertungsregeln für den Erwerber (beim entgeltlichen Erwerb) .....	76
2.1.5 Sonderfälle im Zuge einer Betriebsübergabe .....	77
2.1.5.1 Ausscheiden eines lästigen Gesellschafters .....	77
2.1.5.2 Vermeidung der Aufdeckung von stillen Reserven im Grundvermögen ..	78
2.1.5.3 Ausscheiden eines Gesellschafters mit negativem Kapitalkonto .....	79
2.1.5.4 Fruchtgenuss bei Betriebsübertragung .....	80
2.1.6 Steuerliche Begünstigungen bei der Betriebsveräußerung bzw -aufgabe ..	82
2.1.6.1 Hälftesteuersatz (Altersbegünstigung; § 37 Abs 5 EStG) .....	82
2.1.6.2 Verteilungsbegünstigungen (§ 37 Abs 2 und Abs 3 EStG) .....	85
2.1.6.3 Freibetrag von € 7.300,-- (§ 24 Abs 4 EStG) .....	85
2.1.6.4 Anrechnung der Erbschafts- und Schenkungssteuer (§ 24 Abs 5 EStG) ..	86
2.1.6.5 Gebäudebegünstigung (Hauptwohnsitzbefreiung; § 24 Abs 6 EStG) ....	86
2.1.6.6 Verlustabzug bei Betriebsübergabe .....	89
2.1.6.7 Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften .....	90
2.1.6.8 Checklisten .....	91
2.1.7 Zahlungsmodalitäten bei (entgeltlichen) Betriebsübergaben .....	92
2.1.7.1 Barzahlung .....	92
2.1.7.2 Kaufpreisstundung und Ratenzahlung .....	92
2.1.7.3 Veräußerung gegen Rente .....	93
2.2 Die unentgeltliche Betriebsübergabe .....	96
2.2.1 Einkommensteuerrechtliche Besonderheiten .....	97
2.2.1.1 Gewinnermittlungsarten .....	97
2.2.1.2 Buchwertfortführung (§ 6 Z 9 lit a EStG) .....	98
2.2.1.3 Verlustvortrag .....	98
2.2.1.4 Absetzbarkeit von Nebenkosten .....	99
2.2.1.5 Ehegattengrundstück .....	99
2.2.1.6 Zurückbehalten von Wirtschaftsgütern (wirtschaftliches Eigentum) ....	99
2.2.1.7 Abschreibungen .....	100
2.2.1.8 Übertragungsrücklagen (§ 12 EStG) .....	100
2.2.1.9 Wertpapierdeckung für Abfertigungsrückstellungen (EStR 2000, Rz 3348, 3359) .....	100
2.2.2 Besonderheiten bei unentgeltlicher Übertragung .....	101
2.2.2.1 Ruhender Nachlass .....	101
2.2.2.2 Legate .....	102
2.2.2.3 Erbauseinandersetzung .....	102
2.2.2.4 Gemischte Schenkung (EStR 2000, Rz 5571 ff) .....	103

---

	Seite
2.3 Verpachtung als Form der Betriebsübergabe .....	104
2.3.1 Allgemeines .....	104
2.3.2 Abgrenzungsfälle .....	105
2.3.2.1 Abgrenzung Betriebsunterbrechung – Betriebsaufgabe .....	105
2.3.2.2 Abgrenzung Verpachtung – Betriebsaufgabe .....	105
2.3.3 Umsatz- und Verkehrssteuern .....	108
2.3.4 Gestaltungsüberlegungen .....	108
2.3.5 Exkurs: Betriebsübergabe und Registrierkasse .....	109
2.4 Umsatzsteuer bei Betriebsübergaben .....	109
2.4.1 Allgemeines zur Umsatzsteuer bei Betriebsübergaben .....	109
2.4.2 Umsatzsteuer bei (entgeltlicher) Geschäftsveräußerung .....	110
2.4.2.1 Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	110
2.4.2.2 Bemessungsgrundlage .....	110
2.4.2.3 Kleinunternehmer .....	111
2.4.2.4 Soll-Besteuerung bei Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	111
2.4.3 Umsatzsteuer bei unentgeltlicher Betriebsübergabe .....	111
2.4.3.1 Unentgeltliche Betriebsübergabe von Todes wegen .....	112
2.4.3.2 Unentgeltliche Betriebsübergabe unter Lebenden .....	112
2.4.4 Umsatzsteuerliche Besonderheiten bei Grundstücken bei Betriebsübergaben .....	114
2.4.5 Umsatzsteuer bei Gesellschafterwechsel .....	115
2.4.6 Umsatzsteuer bei Umgründungen nach dem UmgrStG .....	115
2.4.7 Umsatzsteuer bei Betriebsaufgabe und -verpachtung .....	116
2.5 Grunderwerbsteuer bei Betriebsübergaben .....	116
2.5.1 Allgemeines zur Grunderwerbsteuer .....	116
2.5.2 Begriff des Grundstückes iSd GrEStG .....	117
2.5.3 Tatbestände – Steuergegenstand (§ 1 GrEStG) .....	117
2.5.4 Ausnahmen von der Besteuerung, Freibetrag für Betriebsübergaben .....	119
2.5.5 Bemessungsgrundlage, Steuersatz, Steuerschuld, Erstattung (Nichtfestsetzung) .....	120
2.6 Betriebsübergabe und Privatstiftung .....	122
2.6.1 Privatstiftung als Instrument für eine Betriebsübergabe .....	122
2.6.2 Steuerliche Aspekte bei einer Privatstiftung .....	123
2.6.3 Gestaltungsüberlegungen .....	125
2.7 Betriebsübergabe unter Ausnützung des Umgründungssteuergesetzes .....	125
2.7.1 Allgemeines zum UmgrStG .....	125
2.7.2 Unternehmensrechtliche Rahmenbedingungen bei Umgründungen .....	126

Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
2.7.3 Ertragsteuerliche Grundsätze bei Umgründungen .....	127
2.7.3.1 Grundsatz der Buchwertfortführung .....	127
2.7.3.2 Grundsatz der Steuerneutralität von Buchgewinnen/-verlusten .....	127
2.7.3.3 Grundsatz der objektbezogenen Verlustvortragsverwertung .....	127
2.7.3.4 Rückwirkungsfiktion .....	127
2.7.3.5 Äquivalenzproblem .....	127
2.7.4 Umsatzsteuer und Umgründungen .....	128
2.7.5 Gebühren und Verkehrssteuern bei Umgründungen .....	128
2.7.6 Umgründungsformen nach dem UmgrStG .....	128
2.7.7 Die Einbringung nach Art III UmgrStG .....	129
2.7.7.1 Anwendungsvoraussetzungen – Kurzcharakteristik .....	129
2.7.7.2 Vorteile einer Einbringung nach Art III UmgrStG iZm einer Betriebsübergabe .....	130
2.7.7.3 Rückwirkende Vermögensänderungen – Gestaltungsmöglichkeiten ...	130
2.7.7.4 Checkliste für eine Einbringung nach Art III UmgrStG .....	133
2.7.8 Zusammenschluss nach Art IV UmgrStG .....	136
2.7.8.1 Anwendungsvoraussetzungen – Kurzcharakteristik .....	136
2.7.8.2 Mögliche Anwendungsfälle iZm einer Betriebsübergabe .....	137
2.7.8.3 Problem der Steuerlastverschiebung – Gestaltungsüberlegungen .....	137
2.7.8.4 Sonderbetriebsvermögen .....	138
2.7.8.5 Anwendungsbeispiele für eine Betriebsübergabe .....	138
2.7.8.6 Checkliste für einen Zusammenschluss nach Art IV UmgrStG .....	138

### **Kapitel 3    Begünstigungen und Förderungen bei Betriebsübergaben**

3.1 Neugründungsförderungsgesetz (NeuFÖG) für Betriebsübernehmer .....	141
3.1.1 Begünstigte Neugründung im Sinne des NeuFÖG .....	141
3.1.2 Begünstigte Betriebsübertragung im Sinne des NeuFÖG .....	141
3.1.3 Befreiungen von Abgaben .....	142
3.1.4 Voraussetzung der tatsächlichen „Betriebsübertragung“ .....	143
3.1.5 Besonderheiten für die Befreiung von der Grunderwerbsteuer .....	144
3.1.6 Betriebsverpachtung .....	145
3.1.7 Umgründungen .....	145
3.1.8 Prozedere zur Erlangung der Befreiung, Anti-Missbrauchsregel .....	146
3.1.9 Wechsel des Betriebsinhabers nach begünstigter Neugründung .....	146

	Seite
<b>Kapitel 4 Praxisüberblick zur Unternehmensbewertung</b>	
4.1 Grundlagen .....	147
4.2 Wertbestimmende Faktoren für den Unternehmenswert .....	147
4.3 Maßgebliche Faktoren und Verfahren bei der Unternehmensbewertung .....	148
4.3.1 Ertragswertverfahren .....	149
4.3.2 Discounted Cashflow Verfahren (DCF) .....	150
4.3.3 Multiplikatorverfahren .....	151
4.3.3.1 Übersicht für Gewinnmultiplikatoren .....	152
4.3.3.2 Übersicht für Umsatzmultiplikatoren .....	152
4.3.4 Liquidationswert .....	155
4.3.5 Sonstige Verfahren .....	155
4.3.5.1 Substanzwertverfahren .....	155
4.3.5.2 Übergewinnverfahren .....	155
4.3.5.3 Wiener Verfahren .....	155
4.4 Besonderheiten bestimmter Unternehmen .....	156
4.4.1 Wachstumsunternehmen .....	156
4.4.2 Ertragsschwache Unternehmen .....	156
4.4.3 Besonderheiten bei kleinen und mittleren Unternehmen .....	156
4.5 Abschließende Praxishinweise zur Unternehmensbewertung .....	157
<b>Kapitel 5 Erfolgreiche Beispiele aus der Praxis</b>	
5.1 Betriebsübergabe eines Einzelunternehmens iVm UmgrStG .....	158
5.1.1 Ziele und Vorstellungen des Betriebsübergebers .....	158
5.1.2 Problembereich stille Reserven und Firmenwert .....	158
5.1.3 Gestaltungsmöglichkeit zur optimalen Betriebsübertragung .....	159
5.1.4 Sonstige (steuerliche) Überlegungen und Maßnahmen .....	159
5.2 Betriebsübergabe mit Privatstiftung .....	160
5.2.1 Ausgangssituation .....	160
5.2.2 Steuerliche Überlegungen .....	160
5.2.3 Optimale Lösungsmöglichkeit .....	160
5.3 Betriebsübergabe mit Beanspruchung der „Gebäudebegünstigung“ .....	161
5.3.1 Ausgangssituation und Ziel .....	161
5.3.2 Steueroptimale Gestaltung und Umsetzung .....	161
5.4 Betriebsübergabe bei Freiberuflern (Ärzte) .....	162
5.4.1 Ausgangssituation .....	162

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
5.4.2 Steuerliches Problem – Lösungsansatz .....	162
5.4.3 Vorteile der ärztlichen Gruppenpraxis OG .....	162
5.4.4 Weitere Gestaltungsüberlegungen .....	163
5.5 Betriebsübergabe innerhalb der Familie unter Ausnützung des UmgrStG ....	163
5.5.1 Ausgangssituation .....	163
5.5.2 Steuerliche Konsequenzen der Veräußerung .....	163
5.5.3 Gestaltungsmöglichkeit – Probleme .....	163
5.6 Betriebsübergabe und Verpachtung innerhalb der Familie .....	164
5.6.1 Ausgangssituation .....	164
5.6.2 Überlegungen und Gestaltungsmöglichkeit .....	164

## Anhang

Stichwortverzeichnis .....	165
Paragrafenverzeichnis .....	172



Zusätzlich stehen Käufern die mit dem Downloadsymbol gekennzeichneten Downloads im Anhang unter [www.dbv.at/downloads/](http://www.dbv.at/downloads/) im Menüpunkt „Ergänzungen zu dbv-Werken“ zur Verfügung.