



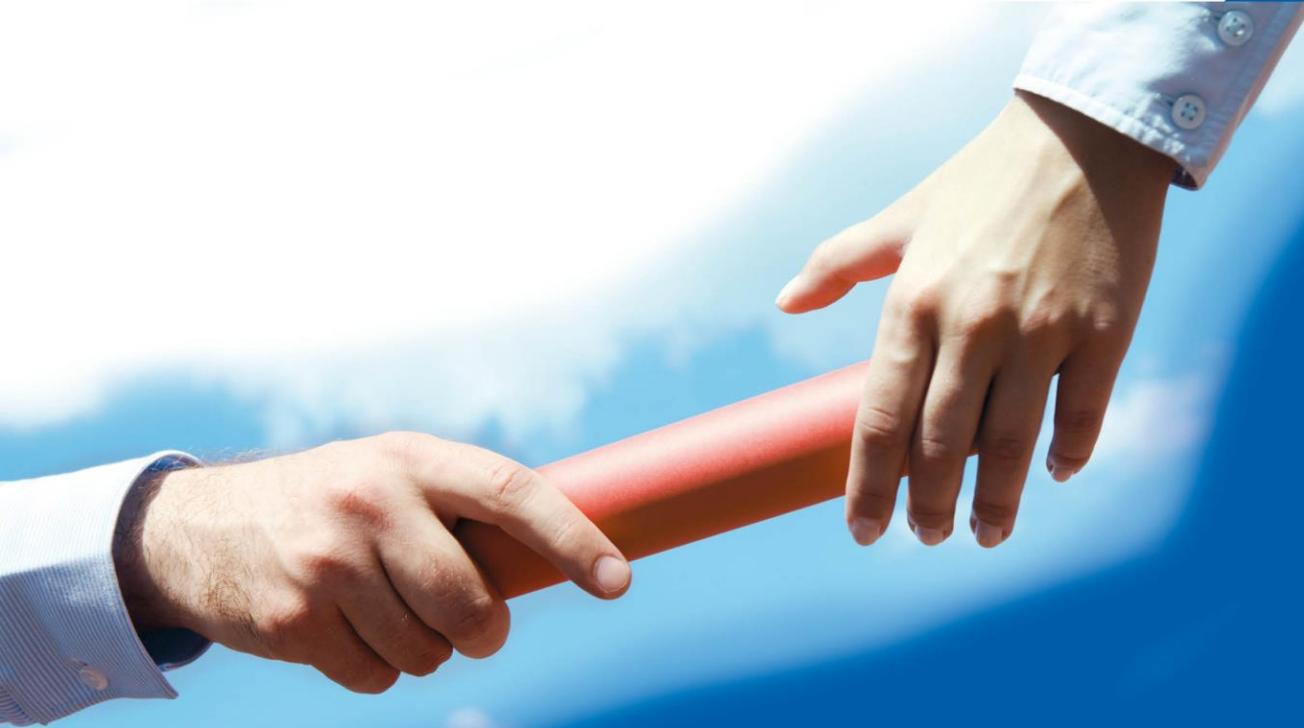
Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung

25.10.2018



Agenda

- Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung erfolgreich gestalten Eine Herausforderung
Andreas Lang
- Rechtliche Aspekte beim Verkauf/Kauf von Immobilienverwaltungsunternehmen
André Leist
- **Kaffeepause**
- Wie finde ich den richtigen Käufer und wie laufen die Verhandlungen ab? Was ist die richtige Strategie im Umgang mit eigenen Mitarbeitern und Kunden des Unternehmens? Ein Bericht aus der Praxis.
Andreas Breitenstein
- Sichtweise und Motivation eines Käufers. Bericht aus der betrieblichen Praxis
Claus-Michael Zwiebel
- Steuerliche Aspekte im Rahmen der Nachfolgeregelung von Immobilienverwaltungsunternehmen
Julia Hübner
- **Podiumsgespräch und Fragen**
- **Imbiss und Networking**



www.vr-meissen.de/veranstaltung-nachfolge



**Volksbank Raiffeisenbank
Meissen Großenhain eG**



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

**LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE**



Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung erfolgreich gestalten - Eine Herausforderung

Andreas Lang

Unternehmensnachfolge in der Immobilien- verwaltung erfolgreich gestalten - eine Herausforderung

Agenda:

1. Die Marktsituation und Marktentwicklung
2. Die Nachfolgeszenarien
3. Die Wertermittlung
4. Die Analyse- und Optimierungsphase
5. Die Vorbereitungsphase
6. Der (passende) Nachfolger
7. Die Kaufvertragsverhandlung und Kaufpreiszahlung

Die Marktsituation und Marktentwicklung

Die Fakten



7

- 17.000 bis 22.000 Immobilienverwaltungsunternehmen (je nach Statistik)
- Leistungsspektrum: WEG-, SE- und Miethausverwaltung, Maklertätigkeiten, HM-Dienste
- 88 % der Unternehmen verwalten maximal 3.000 Einheiten
- 60 % der Unternehmen beschäftigen 1 bis 5 Mitarbeiter
- überwiegend Inhaber geführte Unternehmen - Einzelfirmen und Kapitalgesellschaften
- überalterte Unternehmerstruktur
- Gründergeneration steht vor der Aufgabe, ihre Nachfolge zu regeln

Besondere Situation in den neuen Bundesländern:

- erste Unternehmergegeneration nach der Wiedervereinigung!
- Neugründung nach 1989 meist ohne Eigenkapital!

Die Marktsituation und Marktentwicklung

GroKo Ziel: 1,5 Mio. neue Wohnungen



8

- Beschleunigte Bauplanverfahren
- Verdichtung, Erhöhung und Bauen „in der zweiten Reihe“
- Entbürokratisierung
- Einführung der degressiven AfA für den Wohnungsbau
- Wiedereinführung Baukindergeld (KV nach 01.07.2017)
- Einführung von Grunderwerbssteuer – Freibeträge bei Erstkauf
- Überarbeitung der Mietpreisbremse
- Reform des WEG

Notwendige gesetzliche Regelungen für Baulandmobilisierung, finanzielle Anreize und Eigentumsbildung folgen

Die Marktsituation und Marktentwicklung

Die Fakten

- Der Bauboom geht weiter – im Jahr 2016 wurden in Deutschland 375.400 Wohnungen genehmigt (in 2017 leichter Rücklauf)



- Damit wurden ca. 22 % mehr Bescheide erlassen als im Vorjahr – das ist der höchste Stand an Genehmigungen seit dem Jahr 1999



- Ausschlaggebend hierfür sind u.a. niedrige Hypothekenzinsen und die Unterbringung von Flüchtlingen

Die Marktsituation und Marktentwicklung

Sicherheit für den Verwalter



10

- Stabiler und wachsender Immobilienmarkt und der Wertzuwachs der Immobilie sichert gute Auftragslage und Stabilität der Unternehmen
- Langfristige Kunden- und Vertragsbindung sichert Arbeitsplätze

Wirklich realistisch?

„gut etabliertes Verwaltungsunternehmen steht vor dem aus“

Ja aber warum?

Verwaltungsbestand 800 Einheiten, Inhaber mit 2 Mitarbeiterinnen, gleichbleibende pauschale Verwaltergebühr, kleinteilige Objektstruktur

- Pflichtaufgaben aus dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 27 WEG)
- Zusatzaufgaben aus dem Verwaltervertrag / Leistungskatalog
- Politisch motivierte Zusatzaufgaben
 - § 35a EstG
 - Zensus
 - Trinkwasserverordnung
 - Meldepflicht / Eichgesetz
 - SEPA
 - Freistellungsbescheinig.
 - Mindestlohngesetz
 - Rauchwarnmelder
- Kundenmotivierte Zusatzaufgaben

Aufgaben der Verwaltung

12

Ein Verwalter ist Treuhänder in Sachen Vermögen und Vertrauen.
Gesetze, Verordnungen und Vorschriften muss er kennen und einhalten.

WEG

GO /
TE

HOAI

HKVO

EStG

TWVO

MessEG

MiLOG

VOB

GBO

BKVO

SEPA

BGB

Die Marktsituation und Marktentwicklung

Herausforderungen für den Verwalter



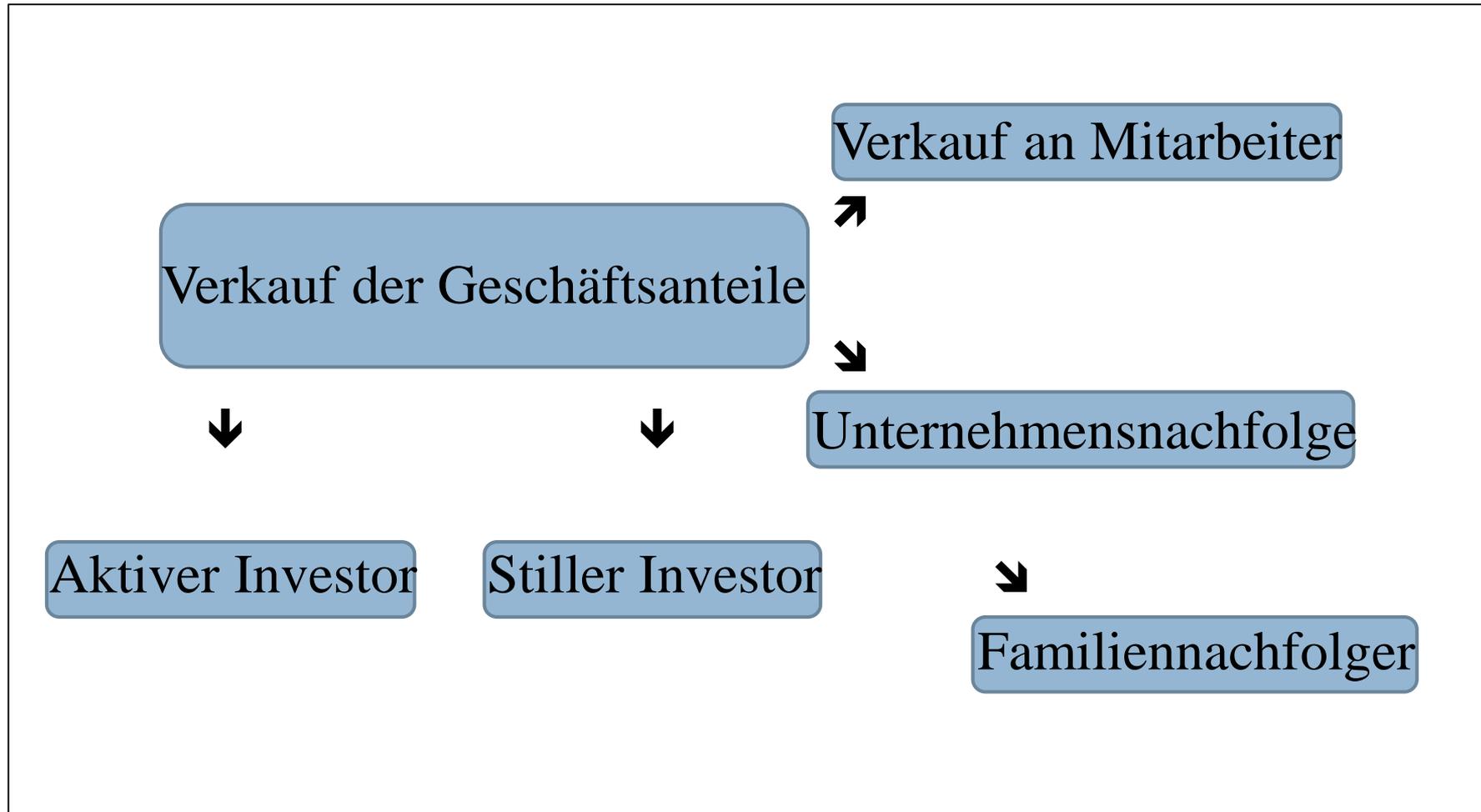
13

- Steigende Kundenanforderungen und wachsender Aufgabenumfang
- Fehlende Fachkräfte und steigende Personalkosten
- Professionalisierung durch Zulassungskriterien
 - Fortbildungsnachweis
 - Haftpflichtversicherung
- Investitionen in Büroorganisation, EDV und Produkte zur Kundenbindung
- Digitalisierungskonzepte – steigender IT-Aufwand

Fazit → Verwalter allein aus Leidenschaft reicht nicht mehr aus
Herausforderungen sind extenziell und kosten Anstrengungen/Geld
Konzentrationsprozesse finden statt

- Große übernehmen Kleine
- Große fusionieren
- Kleine fusionieren

Die Nachfolgeszenarien - Überblick



Die Nachfolgeszenarien - Anlässe

15

- Unternehmensnachfolge aus Altersgründen
- Verkauf durch Erben oder Erbengemeinschaft
- Wechsel in andere Branche
- Fusion mit anderem Verwaltungsunternehmen – Aufbau Managementbetrieb
- Trennung von Eigentum und Unternehmensführung – Einsatz Fremdgeschäftsführer

Die Nachfolgeszenarien - Ziele

16

Eine beispielhafte Aufzählung:

- Bestand des Unternehmens muss gesichert werden
- Arbeitsplätze dürfen nicht gefährdet sein
- Altersversorgung muss gewährleistet sein
- Kaufpreis muss dem Wert des Unternehmens entsprechen
- Vorteile aus Verkauf / Übergabe sollen möglichst hoch sein
- Unternehmensnachfolge sollte steuerlich und erbrechtlich möglichst günstig sein

➔ Formulieren Sie Ihre persönlichen Zielstellungen!

Vorteile → Lebenswerk wird fortgesetzt
Unternehmen bleibt im Familienbesitz
viele Gestaltungsmöglichkeiten
entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung
in der Regel steuerfreie Übertragung möglich

Nachteile → höhere Erwartungen als bei Dritten
emotionale Bindung überlagert rationale Überlegungen
fehlende Unternehmerpersönlichkeiten

Hinweis:

Die Familiennachfolge ist die schwierigste Form der Nachfolge.

Der Wunschnachfolger ist nicht immer „der Richtige“.

Die Nachfolgeszenarien – Familiennachfolge am Beispiel der Firma Mietplan GmbH



18

Ziele des Change-Prozesses:

- Unternehmen für den Ausfall des Unternehmers A. Lang absichern
- A. Lang vom operativen Tagesgeschäft entlasten
- Einführung und Einarbeitung von Th. Lang in die Unternehmensführung
- Zeitplanung einhalten

Empfehlungen:

- Ziele und Zeitablauf definieren, Familienplan aufstellen
- Abstimmung von Testament und Gesellschaftsvertrag
- Berater hinzuziehen, evtl. Coach / Mediator einschalten
- Mitarbeiter, Kunden und Firmenpartner informieren

- a) Ertragswertverfahren
- b) Substanzwertverfahren

Komplexe Materie der Unternehmensbewertung mit Wertgutachten durch Steuerberater, Wirtschaftsprüfer auf Basis Jahresabschlüsse (letzte 3 Jahre)

Beide Verfahren sind ungeeignet – warum?

- Betrachtung von Vergangenheitszahlen
- Dienstleister hat in der Regel keine Vermögenswerte (Betriebs- und Anlagevermögen)

c) Praktikermethode – einzigste objektive Bewertungsmethode

- Bewertung durch Analyse des Unternehmens
- Ermittlung der Erwerbskosten (Käufersicht)
- Amortisierung der Erwerbskosten in 6-8 Jahren

Zitate:

„Das Unternehmen ist so viel wert, wie ein Käufer bereit ist zu bezahlen.“

„Letztendlich ist es der Preis, auf den sich Käufer und Verkäufer einigen.“

„Einen objektiven Preis gibt es nicht.“

c) Praktikermethode – Beispielrechnung:

durchschnittlich bereinigter Gewinn			100.000,00 €
Eigenkapitalverzinsung	5%	25.000,00	1.250,00 €
Ertragswert			101.250,00 €
Multiplikator	7		
Firmenwert			708.750,00 €
Substanzwert (lt. Bilanz)			90.000,00 €
Firmenwert		gerundet	<u>800.000,00 €</u>

- Ertragslage der letzten 3 Jahre
- Rechtsform
- Größe des Unternehmens
- Kundenstruktur
- Objektstruktur
- Investitionsbedarf
- Personal/Qualifikation/Gehälter
- Aktualität Vertragswesen
- Rechtssicherheit von Beschlüssen / Protokolle
- Aktualität Forderungen
- Vertragslaufzeiten
- Gebührenniveau

Faktoren bewirken Werterhöhung oder Minderung des Kaufpreises.

Die Analyse- und Optimierungsphase

Bestandsaufnahme



23

Objektive Analyse aller Bewertungsfaktoren ↓

Einzelbetrachtung des Bewertungsfaktors ↓

Branchenvergleich und Effizienzcheck ↓

Maßnahmeplanung zur Effizienzsteigerung

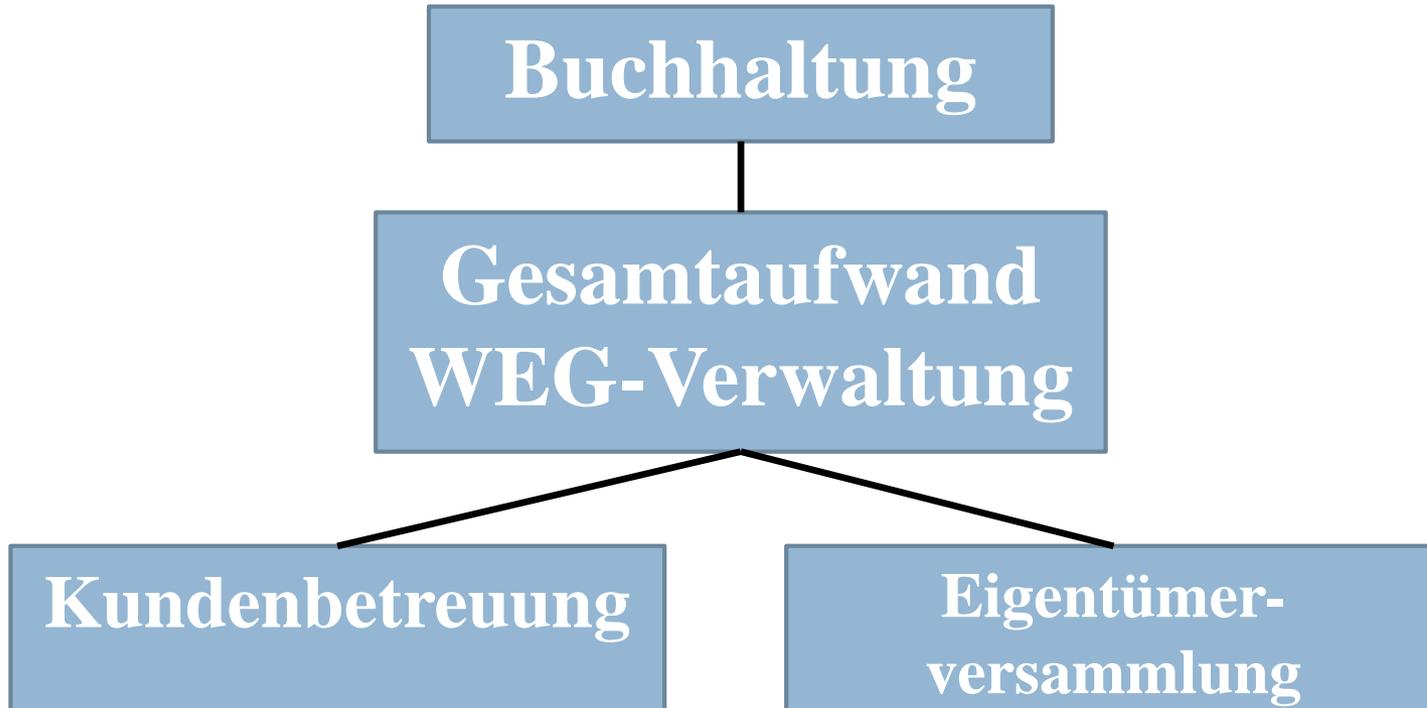
Tipp: Firma InRaCon

Tel. 0221-9435961

erken@inracon.de

www.inracon.de

Die Analyse- und Optimierungsphase - Beispiel Vergütung



Ermittlung Zeitaufwand Personal

25

	Jährlicher Aufwand	Jährlicher Aufwand	Jährlicher Aufwand	Kalkulation
Zeitaufwand Personal	10 WE	20 WE	30 WE	
Buchhaltung	20 Std.	30 Std.	40 Std.	10 Std. pauschal, 1 Std. je Einheit
Objekt- und Kundenbetreuung	35 Std.	45 Std.	55 Std.	25 Std. pauschal. 1 Std. je Einheit
Eigentümergeversammlung	10,50 Std.	13,00 Std.	15,50 Std.	8 Std. pauschal, 15 min je Einheit
Summe Personal	65,50 Std.	88,00 Std.	110,50 Std.	

Ermittlung Personalkosten je WEG (p.a.)



26

Zeitaufwand Personal	10 WE	20 WE	30 WE
Buchhaltung	20 Std.	30 Std.	40 Std.
Objekt- und Kundenbetreuung	35 Std.	45 Std.	55 Std.
Eigentümerversammlung	10,50 Std.	13,00 Std.	15,50 Std.
Personalstunde	42,00 € / Mitarbeiter / Teamleiter / Geschäftsführer		
Summe Personalkosten	2.751,00 €	3.696,00 €	4.641,00 €

Ermittlung Fixkostenanteil je WE / TE

Basis 1.000 WE

	10 WE	20 WE	30 WE	Aufwand p.a.
Miete / Nebenkosten	150,00 €	300,00 €	450,00 €	15.000,00 €
Büromöbel / EDV / Technik	120,00 €	240,00 €	360,00 €	12.000,00 €
Telefon / Porto / Internet / Bürobedarf	120,00 €	240,00 €	360,00 €	12.000,00 €
Fuhrpark / Mobilität / Kfz-Versicherungen	150,00 €	300,00 €	450,00 €	15.000,00 €
Versicherungen / Verbände / IHK	60,00 €	120,00 €	180,00 €	6.000,00 €
Sonstige / Stb. / Werbung	100,00 €	200,00 €	300,00 €	10.000,00 €
Seminare / Weiterbildung	60,00 €	120,00 €	180,00 €	6.000,00 €
Festkosten Bürobetrieb	760,00 €	1.520,00 €	2.280,00 €	76.000,00 €

Ermittlung Soll-Verwaltergebühr / WE



28

	10 WE	20 WE	30 WE
Summe Personalkosten	2.751,00 €	3.996,00 €	4.641,00 €
Festkosten Bürobetrieb	760,00 €	1520,00 €	2.280,00 €
Selbstkosten WEG	3.511,00 €	5.516,00 €	6.921,00 €
je WE / Monat netto	29,26 €	22,98 €	19,23 €
Kalkulatorischer Gewinn	jeweils 15 %		
je WE / Monat netto	33,65 €	26,43 €	22,11 €

- Verbraucherpreisindex Januar 2014 = 105,9
- Verbraucherpreisindex Januar 2018 = 109,8
- Wertverlust in Euro innerhalb von 5 Jahren je
€ 100,00 → 3,68 €

Staffelung / Indexierung

- Vereinbarung fester Erhöhungssätze von 1,5 % / Jahr
- Anpassung an Verbraucherpreisindex

	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018
Index	105,9	105,6	106,1	108,1	109,8

Branchenvergleich zertifizierte und nicht zertifizierte Verwalter

→ bereinigter Gewinn vor Steuern		15 – 20 %
→ Anteil Zusatzgebühren am Jahresumsatz		15 – 20 %
→ Anteil Personalkosten am Gesamtumsatz	max.	65 %
→ Anteil Sachkosten am Gesamtumsatz		15 – 20 %

Weitere Kennzahlen: Einheiten pro Objekt	20 – 25
Einheiten pro Mitarbeiter	280 – 350

Die Vorbereitungsphase

31

- verbindlichen Zeitplan erstellen und Maßnahmen festlegen
- rechtzeitig mit der Umsetzung beginnen!
- Prüfung / Gestaltung der Rechtsform
 - Share Deal / Asset Deal
- Fachleute hinzuziehen
 - Fachanwalt, Steuerberater, Vermittler, Coach
- Aufbereitung der Unternehmensdaten
 - Objektlisten, Bilanzen, BWA
 - Aufstellung aller Mitarbeiter
 - Aufstellung aller Firmenverträge

Die Vorbereitungsphase

32

→ Kommunikationsstrategie festlegen

- Mitarbeiter
- Banken
- Gesellschafter
- Kunden
- Familie
- Geschäftspartner

Wichtig: Stillschweigen vereinbaren!

Kommunikation erst nach Vertragsabschluss!

Aus Käufersicht: schlüssiges Expansionskonzept erarbeiten
schlüssiges Integrationskonzept erarbeiten
Analyse des Kaufunternehmens
Kaufpreisfindung und Finanzierung

Der (passende) Nachfolger

33

- Haus- und Immobilienverwaltung zum Kauf oder zur Beteiligung gesucht!
- Unternehmerbörse BVI e.V. (www.bvi-verwalter.de)
 - Registrierung anonym
 - komplette Beratung durch erfahrene Unternehmer
 - Coach und Mediatoren
- direkte und persönliche Ansprache von Mitbewerbern regional und überregional
- Berater und Vermittler
- IHK

EINGEGANGEN

30. März 2017

Erl.....



34

ADVA ICON GmbH | Maxstraße 8 | 01067 Dresden
Mietplan GmbH
Gesellschaft für Haus- und Mietverwaltungen
persönlich z. Hdn. Herr Wilfried Krüger
Tittmannstr. 1
01309 Dresden

Dresden, 28.03.2017

Es schreibt Ihnen:
Christian Brade

Telefon: +49 351 82129617

E-Mail: christian.brade@adva-berater.de

Haus- und Immobilienverwaltung zum Kauf oder zur Beteiligung gesucht!

Sehr geehrter Herr Krüger,

für einen unserer Mandanten aus der Immobilienbranche sind wir auf der Suche nach einem Unternehmen der Haus- und Immobilienverwaltung zum Erwerb oder zur aktiven Beteiligung. Dabei sind wir auf Ihr Unternehmen aufmerksam geworden.

ADVA BERATER hat sich in den vergangenen Jahren darauf spezialisiert, Unternehmen der sächsischen Wirtschaft in Kauf- und Verkaufsprozessen gesamtheitlich zu betreuen.

Beabsichtigen Sie in naher Zukunft den Verkauf Ihres Unternehmens? Planen Sie die Erweiterung ihrer Kernkompetenzen mit neuen Geschäftspartnern? Sind Sie auf der Suche nach aktiver Unterstützung und Entlastung im Tagesgeschäft?

Dann senden Sie den auf der Rückseite dieses Schreibens befindlichen Antwortbogen an uns zurück:

- Ihnen entstehen **keine** Kosten durch unsere Vermittlungstätigkeit.
- Unser Interessent ist kein Finanzinvestor, sondern langjährig als mittelständischer Unternehmer tätig.
- Der Interessent verfügt über faire, realistische Kaufpreisvorstellungen und ist bonitätsgeprüft.
- Eine Interessenbekundung Ihrerseits wird streng vertraulich behandelt.

Für weitere Fragen steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner, Herr Christian Brade, gern unter Telefon + 49 351 821296 -17 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Karsten Lorenz
Geschäftsführer
Fachberater für Unternehmensnachfolge (DSIV e.V.)


Christian Brade
Diplom-Betriebswirt (WA)
Autorisierter Berater Offensive Mittelstand

Aus Sicht des Verkäufers:

sicherstellen das man den „Wunsch“ Kaufpreis erhält

Aus Sicht des Käufers:

sicherstellen das man erhält, was man meint zu kaufen

→ Kaufvertrag mit Fachanwalt für Gesellschaftsrecht nach Vorlage aller Verhandlungsergebnisse

- Garantievereinbarungen treffen

- Anlagen zum Vertrag (z.B. Objektlisten, Verträge ...)

→ Erstgespräch führen - prüfen ob „Chemie“ stimmt

Achtung:

75 % der Firmenübernahmen scheitern oder erreichen nicht des gewünschte Ziel

Typischer Ablauf:

- Kaufinteressent legt Liste mit gewünschten ersten Informationen und Einsichten vor → bei Übereinstimmung Übergabe
- Festlegung der Bewertungsmethode → bei Übereinstimmung Ermittlung des Preisangebotes
- Abschluss „Letter of Intent“ – Absichts- und Geheimhaltungsvereinbarung
- Übergabe von weiteren „sensiblen Daten“ und diversen Unterlagen
- Kaufpreisverhandlung evtl. mit externen Beratern
- endgültige Vereinbarung über den Kaufpreis

Zahlungsmodalitäten bei Share Deal:

- Einmalzahlung komplett zum Übergabezeitpunkt
- Anzahlung zum Übergabezeitpunkt, Schlusszahlung nach endgültiger Preisberechnung
- Ratenzahlungen (max. 6 Jahre)
- Rentenzahlungen
- Beratervergütung

Zahlungsmodalitäten bei Asset Deal:

- Vergütung erfolgt für jedes Objekt nach der Neubestellung in Abhängigkeit der Vertragslaufzeit und Verwaltervergütung

Bleiben Sie erfolgreich!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE



Rechtliche Aspekte beim Verkauf/Kauf von Immobilienverwaltungsunternehmen

André Leist

LEIST — PIWARZ
RECHTSANWÄLTE

Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung

LEIST ■ PIWARZ

Eine
Übersicht

Von der Fähigkeit WEG-Verwalter zu sein

Welche Eigenschaften der Verwalter erfüllen muss, ist im WEG nicht ausdrücklich bestimmt. Die notwendigen Eigenschaften ergeben sich jedoch aus dem Sinn und dem Zweck der Aufgaben des Verwalters. Dieser hat die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr sicherzustellen.

Von der Fähigkeit WEG-Verwalter zu sein

Die Person muß folglich § 27 WEG genannten Aufgaben erfüllen. Dazu gehört es insbesondere,

- Zahlungen entgegenzunehmen,
- Willenserklärungen abzugeben bzw. zu empfangen
- Leistungen der Gemeinschaft zu bewirken.

Wohnungseigentümer und Dritte müssen hierbei darauf vertrauen können, dass an den Verwalter erbrachte Leistungen oder diesem gegenüber abgegebene Erklärungen gegen die Eigentümergemeinschaft wirken, bzw. umgekehrt wirksam sind.

Die Fähigkeit WEG-Verwalter zu sein

Diese Voraussetzungen sind bei Bestellung einer natürlichen Person zum Verwalter ohne weiteres gegeben.

Auch bei Bestellung einer in ein Register eingetragenen juristischen Person, einer OHG oder KG als Verwalter kann insoweit keine Unklarheit aufkommen. Wer für diese handeln kann, ist dem Handelsregister zu entnehmen.

Von der Fähigkeit WEG-Verwalter zu sein

Anders verhält es sich bei einer GbR. Für diese wird kein Register geführt. Das Vertrauen in die Gesellschaftereigenschaft und die im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Vertretungsregelungen wird von der Rechtsordnung nicht geschützt

BGH, Beschluß vom 26. 1. 2006 - V ZB 132/05

Von der Fähigkeit WEG-Verwalter zu sein ordnungsgemäße Verwaltung

Bestellung einer juristischen Person:

Rechtlich ist die Bestellung einer GmbH zum Verwalter mit einer Haftungsbeschränkung verbunden, da die GmbH nach § 13 Absatz 2 GmbHG nur mit dem Gesellschaftsvermögen haftet.

Die gesetzliche Pflicht ein ausreichendes Stammkapital vorzuhalten, trägt aber ausreichend Vorsorge dafür getroffen, dass etwaige Ansprüche der Eigentümer gegen den Verwalter realisiert werden können.

BayObLG, Beschl. V. 05.05.1993 (Az. 2Z BR 29/93)

Von der Fähigkeit WEG-Verwalter zu sein ordnungsgemäße Verwaltung

Auf die Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) lässt sich diese Argumentation nicht übertragen. Bei dieser muss zwar das Stammkapital sofort in voller Höhe als Bareinlage eingezahlt werden (§ 5a Abs. 2 GmbHG), allerdings muss es lediglich mindestens einen Euro betragen.

Davon, dass bei einer UG (haftungsbeschränkt) ausreichend Vorsorge dafür getroffen wäre, dass etwaige Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter realisiert werden können, kann daher im Regelfall keine Rede sein.

LG Karlsruhe, Urteil vom 28.06.2011 - 11 S 7/10

Von der Fähigkeit WEG-Verwalter zu sein ordnungsgemäße Verwaltung

Ob die Bestellung zum Verwalter den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht, darf sich bei solchen Unternehmen aber nicht nach der Rechtsform bestimmen, sondern beurteilt sich danach, ob sie fachlich qualifiziert und ausreichend finanziell ausgestattet sind.

Die Eigentümer überschreiten ihren Beurteilungsspielraum, bestellen sie ein Unternehmen zum Verwalter, der nicht über die dazu notwendigen finanziellen Mittel verfügt und auch keine ausreichenden Sicherheiten stellen kann.

BGH, Urt. v. 22. 6. 2012 – V ZR 190/11

Übertragung der Verwaltung Einzelunternehmen

Beispiel:

Die Tochter des Verwalters will die Verwaltung ihres Vaters (als Einzel-unternehmer) übernehmen.

Es besteht Einigkeit in der Rechtsprechung und Literatur darin, dass der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesen zur Ausübung überlassen kann.

Das Verwalteramt ist „**höchstpersönlich**“

Übertragung der Verwaltung Einzelunternehmen

Zur Übertragung bedarf es zwei getrennter Beschlüsse (Abberufung und Neubestellung), wobei bei der Neubestellung nur die Person zur Wahl ansteht, die das Einzelunternehmen fortführen möchte.

Dies birgt aber die Gefahr, dass der Abberufungsbeschluss mehrheitlich verkündet und damit in Bestandskraft erwächst, hingegen die Neubestellung entweder keine Mehrheit in der Versammlung findet und damit überhaupt nicht beschlossen werden.

Übertragung der Verwaltung Einzelunternehmen

Um die bisherige Verwaltung zu sichern, ist es unerlässlich, den Abberufungsbeschluss des bisherigen Verwalters unter die **auflösende Bedingung** zu stellen, dass die Neubestellung nicht gerichtlich angefochten bzw. für ungültig erklärt, d.h. wirksam wird.

Problem: *ordnungsgemäße Verwaltung*

Die Neubestellung ist nur dann ordnungsgemäß, wenn Alternativangebote vorhanden sind.

BGH, Urteil v. 01.04.2011 V ZR 96/10

Übertragung der Verwaltung Einzelunternehmen

Beispiel:

Vereinbarung mit dem Erwerber:

Pro erfolgreichem WEG-Beschluss erhält der der
Altverwalter eine Provision i.H.v. € xy, zzgl MwSt.

Übertragung der Verwaltung Einzelunternehmen

Ordnungsgemäße Verwaltung ?

Versicherungsprovisionen die der Verwalter in der lfd. Verwaltung erhält, gebühren der WEG wenn sie ihm in seiner Eigenschaft als Verwalter zugeflossen sind und zu besorgen ist, der Beauftragte könne sich veranlaßt sehen, die Interessen seines Geschäftsherrn außer acht zu lassen.

LG Köln, Beschluss v. 25.06.1992, 30 T 64/92

Übertragung der Verwaltung

Wechsel des Einzelunternehmers in eine juristische Person ?

Bei einem Einzelkaufmann ist nach § 17 Abs.2 HGB die Firma nur der Name unter der der Kaufmann im Handelsverkehr auftritt. Der Kaufmann selbst bleibt jedoch Träger der Rechte und Pflichten.

Zwischen dem bisherigen und dem neuen Verwalter besteht keine Personenidentität „wenn auch die handelnden Personen dieselben geblieben sein“. Wird daher das Vermögen eines einzelkaufmännischen Unternehmens in eine neugegründete juristische Person eingebracht, so geht dies wirksam nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümer.

BayObLG, Beschluss vom 24. 1. 2001 - 2 Z BR 112/00

Übertragung der Verwaltung

Der Verkauf/Abtretung von Geschäftsanteilen einer GmbH

Der Erwerb von Geschäftsanteilen löst keine Rechtsformveränderung aus und stellt daher keinen zustimmungspflichtigen Vorgang dar. Der Verkauf bzw. die Abtretung von Geschäftsanteilen durch Dritte hat keine Auswirkungen auf die Verwalterstellung. Der Verwaltervertrag besteht zwischen dem Verband und der GmbH.

Ein Wechsel im Gesellschafterbestand oder in der Geschäftsführung berührt die Verwalterstellung nicht.

BGH, Urteil vom 21.2.2014 - V ZR 164/13

Übertragung der Verwaltung

Verschmelzen zweier juristischer Personen

Die Verschmelzung zweier juristischer Personen ist kein zustimmungspflichtiger Vorgang mit Blick auf die WEG.

Durch die Verschmelzung geht – jedenfalls bei juristischen Personen – die Organstellung und der Verwaltervertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über; der Verwaltervertrag erlischt damit nicht.

BGH, Urteil vom 21.2.2014 - V ZR 164/13

Übertragung der Verwaltung

Verschmelzen zweier Personengesellschaften

„Ob sich die Gesamtrechtsnachfolge auch bei der Verschmelzung von übertragenen Personenhandels- gesellschaften auf den Verwaltervertrag erstreckt, bedarf keiner Entscheidung“

BGH, Urteil vom 21.2.2014 - V ZR 164/13

Aus den gesetzlichen Regelungen kann eine Differenzierung zwischen der Verschmelzung juristischer Personen und Personengesellschaften jedoch nicht erkannt werden. Die Rechtsprechung des BGH ist daher auch auf die Verschmelzung von Personengesellschaften anzuwenden.

Sommer in ZWE 2017, 203ff.

Übertragung der Verwaltung

Ausgliederung in eine neue GmbH

Mit der Ausgliederung wird der übertragende Rechtsträger Anteilsinhaber der neuen Tochtergesellschaft. Die Ausgliederung in einen neu gegründeten Rechtsträger hat daher einen Identitätswechsel zur Folge und ist daher durch die Eigentümer zustimmungspflichtig.

BayObLG, Beschluss v. 07.02.2002 2 Z BR 161/01

Übertragung der Verwaltung

Kündigungsmöglichkeit

Die Ausgestaltung des Kündigungsrechts muss das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümern und Verwalter gewährleisten.

Daher reicht es aus, wenn die Wohnungseigentümer aufgrund der Umstrukturierung mit konkreten nachteiligen Änderungen in der Zusammenarbeit rechnen müssen, die nicht ganz unerheblich sind.

BGH, Urteil v. 21.2.2014 – V ZR 164/13

!! Aufweichung des sonst wichtigen Grundes !!

Übertragung der Verwaltung

Kündigungsmöglichkeit

Daran wird es regelmäßig fehlen, wenn die sachliche Betreuung aus Kundensicht im Wesentlichen unverändert bleibt, weil das Interesse des Verwalters an der Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen der nach § 314 Absatz 1 Satz 2 BGB erforderlichen Abwägung höher zu gewichten sein wird.

BGH, Urteil v. 21.2.2014 – V ZR 164/13

Übertragung der Verwaltung

Zusammenfassung

Die Übertragung einer WEG-Verwaltung ist möglich an:

- natürliche Personen
- Personengesellschaften (außer GbR)
- juristische Personengesellschaften

Übertragung der Verwaltung

Zusammenfassung

Eine Zustimmung der WEG zu der Übertragung ist notwendig bei der Übertragung, bei der ein Identitätswechsel in der Person des Verwalter stattfindet.

Danke für´s zuhören



Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE



Kaffeepause



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE



Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE



**Wie finde ich den richtigen Käufer
und wie laufen die Verhandlungen ab?
Was ist die richtige Strategie im Umgang mit eigenen
Mitarbeitern und Kunden des Unternehmens?**

Ein Bericht aus der Praxis

Andreas Breitenstein



Wie finde ich den richtigen Käufer und wie laufen die Verhandlungen ab?

Was ist die richtige Strategie im Umgang mit den eigenen Mitarbeitern und Kunden des Unternehmens?

Ein Bericht aus der betrieblichen Praxis.

Einleitung:

Die Firma Breitenstein Immobilien wurde 1991 als Einzelunternehmen gegründet.

Seit Beginn sind die Tätigkeitsschwerpunkte die Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten und Wohnungseigentümer-gemeinschaften sowie die Maklertätigkeit bei der Vermittlung von Kauf- und Mietobjekten.

Die Verwaltungstätigkeit begann 1993 mit der Verwaltung eines 3- Familienhauses. Ab 1995 kamen dann die ersten 4 WEG Verwaltungen dazu. Der Verwaltungsbestand baute sich kontinuierlich von Jahr zu Jahr auf. Derzeit wird ein Bestand von ca. 2300 Wohnungen in 50 Wohn- und Geschäftsobjekten und 52 WEG Anlagen Verwaltet.

Im Jahr 2003 erfolgte die Umfirmierung vom Einzelunternehmen mit dem Zwischenschritt eingetragener Kaufmann zur GmbH. Bis zum Jahr 2013 war diese auf Gesellschafterebene eine klassische Ein- Mann GmbH.

Ab dem Jahr 2013 wurde mit der Volksbank Raiffeisenbank eine strategische Partnerschaft in Form einer Beteiligung als Gesellschafter der Breitenstein Immobilien GmbH begründet.

Das gemeinsame Ziel des bestehenden und des neuen Gesellschafters ist die Zusammenarbeit, Kooperation und Ergänzung in den Geschäftsfeldern die beide Partner am besten können.

Das betrifft vor allem die Geschäftsfelder der Immobilienvermittlung, Immobilienverwaltung, Baufinanzierungen, Versicherungen und sonstige Finanzdienstleistungen rund um die Immobilie.

Wie finde ich den richtigen Käufer und wie laufen die Verhandlungen ab?

mögliche Käufergruppen:

- **Interne Käufer**
- **Externe Käufer**

Interne Käufer:

- Eigene Mitarbeiter
- Eigene Familienmitglieder

Externe Käufer:

- Andere Hausverwaltungsunternehmen
- Kapitalinvestoren
- Immobilienfachleute die sich mit einer HV selbständig machen wollen
- Unternehmen die sich eine strategische Beteiligung suchen

Käuferfindung:

Interne Käuferfindung:

- Feststellung der Eignung in der täglichen Praxis, insbesondere wo Mitarbeiter schon mit Führungsaufgaben betraut sind
- Konkrete Gespräche mit diesen Mitarbeitern
- Prüfung und Gespräche in der Familie, ob Eignung und Interesse für eine zukünftige Firmenübernahme besteht

Externe Käuferfindung:

- Industrie- und Handelskammer
- Unternehmensbörsen für Kauf- und Verkauf von Unternehmen z.B. www.nexxt-change.org
- Spezialisierte Unternehmensberater für den Hausverwaltungsbereich z.B. Verwalter-Berater Michael Friedrich www.HausLehrer.com
- Firmenmakler
- Inserate (Internet, Fachzeitschriften)

Ablauf der Verhandlungen:

- Erstgespräch – Kennenlernen
- Weitere Gespräche – Vertiefung vom Kennenlernen bis zur konkreten Kaufabsicht
- Gemeinsames Ziel: Verkauf bzw. Kauf des Unternehmens bzw. von Unternehmensanteilen
- Gemeinsamer Auftrag zur Bewertung des Unternehmens inkl. Plausibilitäts-Beurteilung des letzten Jahresabschlusses durch eine Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft als Basis für die Kaufpreisfindung

- Gemeinsamer Auftrag zur fachlichen Bewertung des Unternehmens durch den BVI (Überprüfung aller bestehenden Verträge, Bewertung des Verwaltungsbestandes, fachliche Eignung u. Abschlüsse der Mitarbeiter, sind die Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne, BK-Abrechnungen fachlich in Ordnung, Überprüfung der Effizienz des Unternehmens)
- Endverhandlung und Einigung über den Kaufpreis
- Vorbereitung Notarvertrag, Anpassung des Gesellschaftsvertrages, Anpassung des Geschäftsführervertrages, Erstellung einer Geschäftsordnung und eines Geschäftsverteilungsplanes, sonstige Vereinbarungen
- Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages und Unterzeichnung aller relevanten Verträge

Was ist die richtige Strategie im Umgang mit den eigenen Mitarbeitern und Kunden des Unternehmens?

Umgang mit den eigenen Mitarbeitern:

- Nach Vertragsabschluss sollten alter und neuer Inhaber unbedingt zusammen die Mitarbeiterinformation durchführen
- offene Kommunikation mit allen Mitarbeitern zu allen relevanten Details, wer ist der neue Eigentümer, welche Ziele verfolgt das Unternehmen in der Zukunft, was ändert sich eventuell für die Mitarbeiter, wie ist die arbeitsrechtliche Situation usw.
- Der neue Inhaber sollte danach zeitnah zusätzlich Einzelgespräche mit allen Mitarbeitern führen
- Die Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital im Unternehmen

- In unserer Firma wurde zur Mitarbeiterinformation eine Mitarbeiterversammlung mit der Teilnahme des bisherigen und neuen Gesellschafters einberufen.
- Die Mitarbeiter wurden über die strategische Beteiligung der Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG an der Breitenstein Immobilien GmbH informiert, welche Ziele verfolgt das Unternehmen in der Zukunft, was ergibt daraus für Mitarbeiter, welche arbeitsrechtlichen Auswirkungen hat die Beteiligung
- Information, dass in Zukunft die Firma auch weiterhin von den bisherigen Geschäftsführen geleitet wird

Umgang mit den Kunden:

- Zeitpunkt der faktischen Übernahme klären (möglichst weit vor den nächsten ETV's), Profil der einzelnen Kunden (Gruppen) erstellen und nach sensiblen Gesichtspunkten kategorisieren
- Informationsfluss und Vorgehensweise sowohl individuell als auch insgesamt im Rahmen eines Zeit- und Arbeitsplans festlegen
- Sprachregelung für die Gespräche mit Beiräten und Eigentümern
- Der Grund für die Aufgabe der Verwaltungstätigkeit des bisherigen Inhabers sollte ausführlich erläutert werden.
- Die enge Zusammenarbeit und die auf einen Zeitraum von mindestens 18 Monate dauernde „Beratertätigkeit“ des bisherigen Inhabers, auch nach Beendigung seiner Tätigkeit im Unternehmen, ist ein eminent wichtiger und positiver Faktor

- Die berufliche Laufbahn und die fachlichen Kenntnisse des neuen Inhabers sind in den Vordergrund zu stellen.
- Insgesamt gehört ein gutes „Fingerspitzengefühl“ zu den Eigenschaften des neuen Inhabers, in diesen Gesprächen situationsbedingt - ähnlich wie in vielen Eigentümerversammlungen nötig - zu reagieren.
- Gespräche mit allen Beiräten und wichtigen Kunden vor den ETV's abhalten
- schriftliche Info an alle Eigentümer über die Übernahme
- persönliche Vorstellung des neuen Inhabers in allen ETV's; der bisherige Inhaber leitet diese noch
- Kommunikation für die Öffentlichkeit

Literaturhinweis:



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**



Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE



Sichtweise und Motivation eines Käufers. Bericht aus der betrieblichen Praxis

Claus Michael Zwiebel



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG

Sichtweise und Motivation eines Käufers

Bericht aus der betrieblichen Praxis



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

25.10.2018



1855: Eine Idee wird geboren

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.



Gustav Moritz Hallbauer

17. März 1855:
Gründung des
Creditverein zu Meißen
=
erste Volksbank in Sachsen



Meißen im 19. Jahrhundert



Unser Geschäftsgebiet

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Unsere Standorte

- 11 Geschäftsstellen (inkl. 4 BetreuungCenter)
- 3 SB-Geschäftsstellen

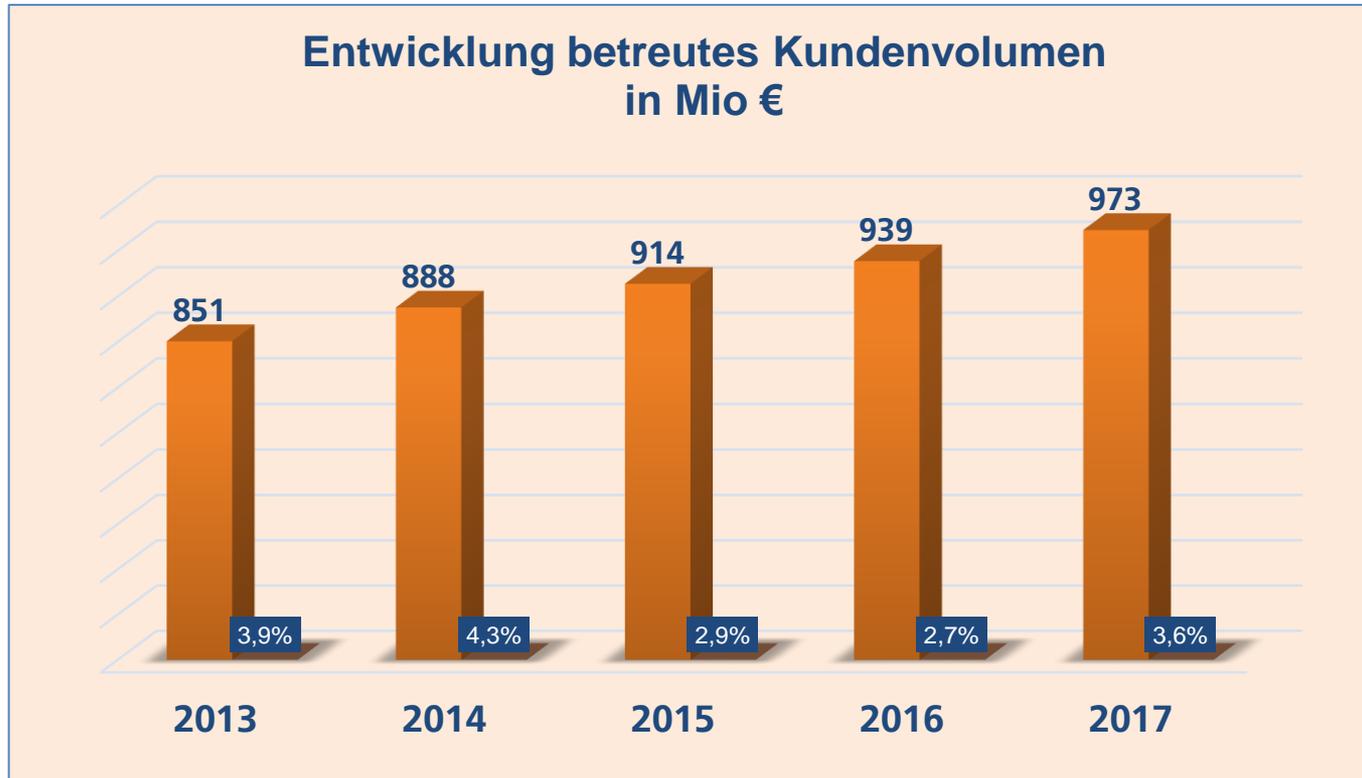


Entwicklung im Geschäftsjahr 2017 betreutes Kundenvolumen



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.





- konsequente Ausrichtung des Geschäftsfeldes „Baufinanzierung“:
- ✓ Kurzfristige Kreditzusage für den privaten Wohnungsbau möglich
- ✓ Hohe Flexibilität bei den Finanzierungskonzepten
- ✓ Erhalt des TÜV- Siegels „Geprüfte Kundenberatung“ für Baufinanzierung
Anfang 2006 → 2007-2018 jährlich bestätigt



Überlegungen der Investoren in Wohnimmobilien

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

- Eigennutzung u.a. mietfrei im Alter
- Geldanlage in der Region
- Sachwerte sind gefragt – Vermögensschutz auch in der Krise
- Qualitätserwartung
- Dresden etablierte Bevölkerungsentwicklung

„Immobilienbesitz und Mieteinnahmen sichern das Einkommen über das Berufsleben hinaus.“

„**Gut wohnen: Für Bundesbürger höchste Priorität**
Fast 70 % der Deutschen ist eine gute Wohnung wichtiger als Freizeit, Auto, Urlaub, Internet und Kleidung. . . “ (creditreform 6|2012)

Wenn es heißt: "Essen und Trinken müssen die Menschen immer" gilt dies noch viel mehr für "das Dach über dem Kopf".

Stellung des Investors:

- Eigennutzer
- Kapitalanleger aus der Region
- Kapitalanleger mit Wohnsitz außerhalb des Geschäftsgebietes

Ausgangssituation:

- Investor sucht Objekt
- Investor ist Eigentümer eines Objekt
- Kunde will Objekt kaufen bzw. verkaufen



Erwartungen der Eigennutzer an die genossenschaftlich Bank vor Ort:

- Kompetente Beratung vor Ort
- marktgerechte Konditionen
- zeitnahe Entscheidungen und Vertragsabwicklung

Erwartungen des Kapitalanlegers an die genossenschaftliche Bank vor Ort:

- Kompetente Beratung vor Ort
- marktgerechte Konditionen
- zeitnahe Entscheidungen und Vertragsabwicklung
- Nachhaltigen Erträge
- „kein Ärger“ mit Mietern, Eigentümergemeinschaft etc.
- regionale Erfahrungen



Erwartungen der Bank an die Wohnimmobilie:

- langfristige Geschäftsverbindung mit Privatkunden und hoher Produktnutzenquote = Hausbank (Aktiv-, Passiv- und Provisionsertrag aus der Geschäftsverbindung)
- nachhaltiges Aktivgeschäft d.h. nachhaltige Kapaldienstfähigkeit
- neue Kunden (Eigentümer und Mieter)
- hohe Erlösquoten im Verwertungsfall



... in der Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG:

- kundenorientierte und risikojustierte Prozesse
- marktfähige Produktpalette
- kompetente Kundenberater/in
- Zusammenarbeit mit Vermittlern
- Präsenz in relevanten Medien z.B. Internet, Immonet, ...
- marktfähiges Kontomodell Hausverwalter



Offene Themen:

- Objektangebote
- Objektverwaltung
- Internet-Produktabschluss



Immobilien

Kauf

Verkauf

Verwaltung

Vermietung



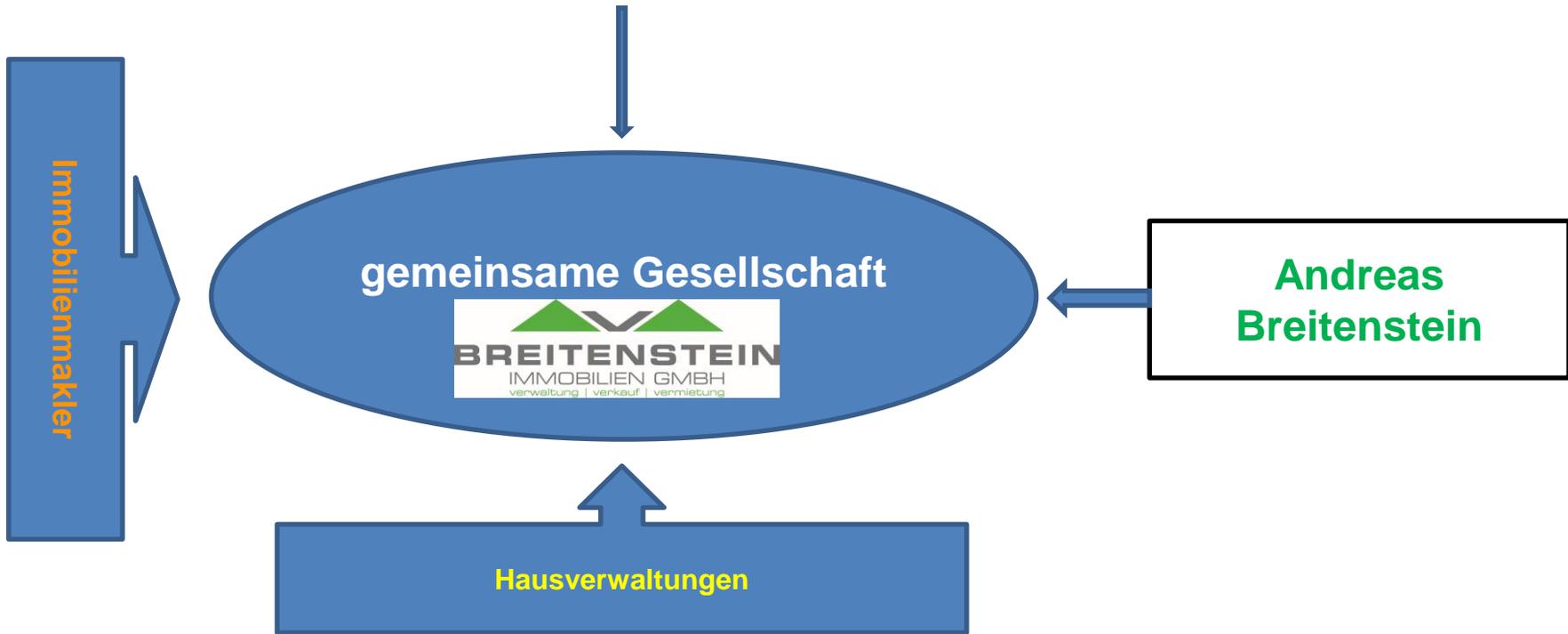
Beteiligungskonzept



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

 Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG





Vorteile für



als Verkäufer

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

- gute Bonität mit ausgezeichnetem Ruf der Bank
- Präsenz im Geschäftsgebiet der Bank mit ca. 200.000 Einwohnern
- 11 stationäre interessante Standorte der Bank
- Zusammenarbeit 50 Kundenberater der Bank
- 28.000 Privatkunden, davon ca. 5.000 vermögende Privatkunden
- 4.500 Firmenkunden
- Medienpräsenz im gesamten Geschäftsgebiet der Bank z.B. Anzeigen, Kundenzeitung €Ibland aktuell mit einer Auflage von ca. 100.000 Stück in 2 Auflagen pro Jahr
- Komplettanbieter für Immobiliennachfrager vom Objekt: Finanzierung - Versicherung – Verwaltung – Vermietung
- Eigentümerversammlungen in den Räumlichkeiten der Bank

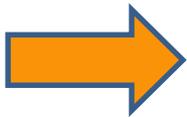
Vorteile für die Bank als Käufer



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

- Neukundengewinnung (Eigentümer und Mieter)
- interessantes Kreditgeschäft mit Privatkunden
- Gewinnung von Einlagen (Hausverwalter, Eigentümergemeinschaften, Rücklagen)
- Steigerung Provisionsertrag (Zahlungsverkehr, cross-selling Geschäft, Versicherungsgeschäft)
- Imagegewinn bei erfolgreicher Umsetzung
- Ausbau Marktstellung der Bank



nachhaltige Stärkung des Kerngeschäftes der Bank



Hausverwaltung

- Rechtsform: GmbH
- Beteiligungsverhältnis: 50 % Bank und 50 % Andreas Breitenstein
- Geschäftsführung: Andreas Breitenstein und angestellter Geschäftsführer
- Präsenz in den Standorten: Meißen, Radebeul, Coswig, Großenhain, Radeberg

Immobilienmakler

- Vermittlungsvereinbarung
- Präsenz in allen 11 Standorten der Bank



Konzept zur Bindung und Beteiligung von wichtigen Mitarbeitern (leitende Angestellte z. B. angestellte Geschäftsführer, Prokuristen) im Unternehmen

- Gewinnbeteiligung
- bis zu 15% vom Stammkapital
- Partizipation am Wertzuwachs



> Privatkunden > Immobilien

Immobilien

Wir bringen Sie in die eigenen vier Wände

In unserer Immobiliensuche finden Sie eine große Auswahl an Objekten. Als Immobilienexperte in der Region bringen wir Sie gemeinsam mit unserem Partner Breitenstein Immobilien GmbH in die eigenen vier Wände. Sollte keine passende Immobilie dabei sein, sprechen Sie uns einfach an.

Kaufen



Beim Kauf einer Immobilie sind verschiedene Dinge zu beachten.



Mieten



Wenn Sie eine Immobilie mieten, bleiben Sie flexibel.



Verkaufen



Als kompetenter Partner sorgen wir für einen realistischen Preis Ihrer Immobilie.



Vermieten



Vertrauen Sie auf die Erfahrungen unserer Experten bei der Vermittlung Ihrer Immobilie.



Kontakt



Breitenstein Immobilien GmbH

☎ 03521 719590

@ Schreiben Sie uns

☎ Wir rufen Sie zurück

🕒 Vereinbaren Sie einen Termin

Service

☑ Karte und Online-Banking sperren



Kundenzeitschrift Elbland aktuell

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG
AKTUELLES AUS DER REGION
NEUES RUND UM IHRE FINANZEN

€LBLEND aktuell

Ausgabe 01/2018

Modern und komfortabel wohnen im Neumarktquartier

BREITENSTEIN
 IMMOBILIEN GMBH
 Vermarktung & Verwaltung

Noch einzelne Wohnungen frei.
 Sprechen Sie uns an: Telefon: 03521 719590

Ihr persönliches Finanzhaus

- Liquidität: Digitales Banking - praktische Extras die das Leben leichter machen
- Absicherung: Besonderer Schutz für Ihre eigene Welt
- Vermögen: Geldanlage - schützen Sie Ihre Ersparnisse vor der Inflation
- Vorsorge: Vorsorgeatlas Deutschland - So steht's um die Rente
- Immobilien: Fünf Tipps für eine solide Baufinanzierung

www.vr-meissen.de

Angebote

Verwaltung • Verkauf • Vermietung

BREITENSTEIN
 IMMOBILIEN GMBH
 Vermarktung & Verwaltung

Großenhainer Straße 23 • 01662 Meißen • Telefon: 03521 719590 • Telefax: 03521 7195990
 Mail: firm@breitenstein-immobilien.de • www.breitenstein-immobilien.de

01683 Nossen (1)
 Geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Nossen
 Energieeffizient, gut gepflegt mit Balkon, ca. 110 m² Grundst. Kasse C
 erwerb 12.08.18, gültig bis 11.08.18, Kasse C

01558 Großenhain (2)
 3-Zi.-Dachgeschosswohnung mit EBK in Großenhain
 Energieeffizient 130 m² Grundst. mit Balkon, ca. 110 m² Grundst. Kasse C
 erwerb 16.03.18, gültig bis 16.03.18, Kasse C

01662 Meißen (3)
 Eigentumswohnung oberhalb der Meißner Altstadt
 Energieeffizient 100 m² Grundst. mit Balkon, ca. 110 m² Grundst. Kasse C
 erwerb 16.03.18, gültig bis 16.03.18

01445 Badelbeul (4)
 Schöne Dachgeschosswohnung sucht neuen Eigentümer
 Energieeffizient 100 m² Grundst. mit Balkon, ca. 110 m² Grundst. Kasse C
 erwerb 21.08.18, gültig bis 21.08.18, Kasse C

01683 Nossen (5)
 Ruhige Lage - 2-Zi.-Wohnung mit Balkon u. Garage in Nossen
 Energieeffizient 140 m² Grundst. mit Balkon, ca. 110 m² Grundst. Kasse C
 erwerb 11.03.18, gültig bis 11.03.18

01689 Weinböhla (6)
 Langjährig vermietet - Eigentumswohnung in Weinböhla
 Energieeffizient 110 m² Grundst. mit Balkon, ca. 110 m² Grundst. Kasse C
 erwerb 21.03.18, gültig bis 21.03.18

01662 Meißen (7)
 Ruhig gelegenes Baugrundstück in Meißner Ballwitzsch
 Die Baurechtung erfolgt nach Angaben des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Preis und Baukosten sind vorab zu vereinbaren.

01689 Weinböhla (8)
 Große Gewerbehalle in Weinböhla zur Vermietung
 Energieeffizient 200 m² Grundst. mit Balkon, ca. 110 m² Grundst. Kasse C
 erwerb 11.11.18, gültig bis 11.11.18

Objekt	Grundst. (m ²)	Wohnfl. (m ²)	Zimmer	Bezug	Kaufpreis (EUR)	Wärmekoste (EUR)	Kaution
1	65,0	62,65	3	Juni	360,00	500,00	2 Kalmotten
2	---	---	---	sofort	410,00	540,00	2 Kalmotten
3	---	63,91	3	sofort	58.000,00	48.000,00	Provision
4	---	34,6	2	nach Kaufpreiszahlung	58.000,00	58.000,00	5,95 % inkl. MwSt v. Käufer
5	---	53	1	nach Kaufpreiszahlung	58.000,00	58.000,00	5,95 % inkl. MwSt v. Käufer
6	---	56,7	2	nach Kaufpreiszahlung	58.000,00	58.000,00	5,95 % inkl. MwSt v. Käufer
7	536	---	---	Bezug	68.000,00	---	3 Kalmotten
8	500	---	---	nach Vereinbarung	---	---	---

Ansprechpartner: Thomas Köhne - Telefon: 03521 719590 - E-Mail: firm@breitenstein-immobilien.de

Die Beschreibung erfolgt nach Angaben der Eigentümer. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Preis und Baukosten sind vorab zu vereinbaren.

1.750,00 / NK nach Abgabe
 7 inkl. MwSt. v. Käufer
 5,95 % inkl. MwSt v. Käufer

12

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG

Claus-Michael Zwiebel

Vorstandsmitglied

Hahnemannsplatz 21
01662 Meißen
Telefon 03521 467610
Telefax 03521 452534

claus-michael.zwiebel@vr-meissen.de
www.vr-meissen.de



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG



Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE



Steuerliche Aspekte im Rahmen der Nachfolgeregelung von Immobilienverwaltungs- Unternehmen

Julia Hübner

connex

Steuer- und Wirtschaftsberatung

Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung

Steuerliche Aspekte im Rahmen der Nachfolgeregelung von
Immobilienverwaltungs-Unternehmen

Julia Hübner

Diplom-Kauffrau • Steuerberaterin

Niederlassungsleiterin Radebeul und Meißen

- + Entscheidungsfaktoren der Unternehmensnachfolge
- + Allgemeine Rechtsformüberlegungen
- + Steuerarten bei Veräußerung
- + Überblick Erbschaft- und Schenkungsteuer
- + Was steckt drin im Unternehmen?

Entscheidungsfaktoren der Unternehmensnachfolge

Weg der Unternehmensnachfolge ist abhängig von:

- Wird der Betrieb an Verwandte oder Fremde übergeben?
- Ist die Altersversorgung des Übergebenden ausreichend?
- Welchen Wert hat der Betrieb?
- Welche erbrechtlichen Konsequenzen sind zu beachten?
- Welchen Kapitaldienst kann das zukünftige Unternehmen leisten?
- Wie viel Eigenkapital besitzt der Übernehmende?
- Wie alt und vital ist der Übergebende?
- Welche Qualifikation / Berufserfahrung besitzt der Übernehmende?
- Sind betriebsnotwendige Investitionen erforderlich?

Entscheidungsfaktoren der Unternehmensnachfolge

Möglichkeiten der Unternehmensnachfolge

- **Familieninterne Unternehmensnachfolge**
 - unentgeltlich – Vererbung / Schenkung
 - entgeltlich – Verkauf / Teilentgeltlich
- **Familienexterne Unternehmensnachfolge**
 - Management Buy – Out (MBO)
 - Management Buy – In (MBI)

Entscheidungsfaktoren der Unternehmensnachfolge

Möglichkeiten der Unternehmensnachfolge

- **Unentgeltlich – Vererbung / Schenkung**

- Ziel der Vererbung muss es sein: **sofort** handlungsfähiges Geschäftsführungsorgan nach dem Tod des Erblassers zu haben
- sinnvoll → Schenkung zu Lebzeiten

Vorteile:

- ✓ Geringe oder keine finanziellen Belastungen für den Übernehmenden
- ✓ viele steuerrechtliche Vorteile
- ✓ Kundenstamm bleibt auch bei Schenkung erhalten

Nachteile:

- Schenkung und Erbe innerhalb 10 Jahren – Ausgleich
- Schenkung kann mit Auflagen verbunden sein (Wohnrecht, Nießbrauch, etc.)
- Steuerrechtlich – Fortführung der Buchwerte → geringes AfA-Volumen

Entscheidungsfaktoren der Unternehmensnachfolge

Möglichkeiten der Unternehmensnachfolge

- **Entgeltlich – Verkauf / Teilentgeltlich**

- unzureichende Altersversorgung bzw. mehrere Kinder und
- Vermögen steckt allein im Unternehmen

Vorteile:

- ✓ Verkauf schafft klare Eigentumsverhältnisse
- ✓ Kundenstamm bleibt beim Verkauf erhalten
- ✓ Verkäufer kann mit Erlös betriebliche und private Verbindlichkeiten ablösen bzw. Kaufpreis für Altersabsicherung
- ✓ Käufer braucht keine Erbauseinandersetzungen zu befürchten
- ✓ Käufer kann Zukunft planen und ist entscheidungsfrei

Nachteile:

- Aufdeckung stiller Reserven durch den Verkäufer und i.d.R. sofort Versteuerung
- Verkaufsentscheidung kann nicht rückgängig gemacht werden
- Verkäufer kann im Betrieb nicht mehr mitbestimmen
- Käufer muss den Kaufpreis aufbringen

Allgemeine Rechtsformüberlegungen

Wahl zwischen Personen- und Kapitalgesellschaft

- Grundsätzlich Abwägung einer Vielzahl von Parametern unter Berücksichtigung der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse
- Allgemein gültige Aussagen zur Vorentscheidung:
 - ✓ Beschränkung der Haftung im Vordergrund → KapGes oder GmbH & Co. KG
 - ✓ Ertragsteuerbelastung bei PersGes geringer,
Ausnahme: ertragreiches Unternehmen, das Gewinne im Wesentlichen thesauriert
 - ✓ Verlustverrechnung mit anderen Einkünften nur bei PersGes möglich
 - ✓ Formeller Aufwand hinsichtlich laufender Verwaltung (z.B. Anhang, Veröffentlichung Jahresabschluss) und beim Gesellschafterwechsel bei PersGes geringer
 - ✓ Einlagen und Entnahmen bei KapGes nicht möglich (hier immer Darlehen)
 - ✓ flexible Gewinnverteilung nur bei PersGes möglich

Fazit: OHG oder GmbH & Co. KG sind geeignete Rechtsformen für Familiennachfolge, GmbH generell zu empfehlen unter Dritten

Allgemeine Rechtsformüberlegungen

Vom Einzelunternehmen zur Kapitalgesellschaft

- Im Wege der partiellen Gesamtrechtsnachfolge (Einzelübertragungen nicht erforderlich)
 - Einbringung eines (Teil-)Betriebs oder Mitunternehmeranteils gegen Gewährung von GmbH-Anteilen
 - Voraussetzung: Einzelkaufmann ist im Handelsregister eingetragen („e.K.“) und nicht bilanziell überschuldet (positives Eigenkapital)
 - Steuerlicher Übertragungstichtag kann bis zu 8 Monate zurückliegen (Antrag erforderlich), gilt nicht für USt u. GrdESt
 - Antrag auf Buchwertfortführung von der übernehmenden GmbH mit erster Steuererklärung
-
- ✓ Keine **einkommensteuerlichen / körperschaftsteuerlichen** Auswirkungen (wegen Buchwertfortführung)
 - ✓ Keine **gewerbsteuerlichen** Auswirkungen
 - ✓ Keine **umsatzsteuerlichen** Auswirkungen, da Geschäftsveräußerung im Ganzen nicht steuerbar
 - ✓ **Grunderwerbsteuer** auf Grundstückswert nach § 138 BewG, Aktivierung als Anschaffungskosten bei GmbH
-
- ✓ Achtung: neue GmbH-Anteile sind 7 Jahre steuerverstrickt → bei Veräußerung ist Gewinn rückwirkend zu versteuern

Steuerarten bei Veräußerung

Verkauf von Unternehmen

- **Einkommensteuer**
 - ✓ Ab 55. Lebensjahr Freibetrag EUR 45.000 und Tarifiermäßigung auf 56% des Ø-Steuersatzes (gilt für PersGes und Einzelunternehmen)
 - ✓ Teileinkünfteverfahren bei GmbH-Anteilen (60% steuerpflichtiger Gewinn)
 - Auflösung stiller Reserven
- **Umsatzsteuer**
 - ✓ Geschäftsveräußerung im Ganzen ist nicht steuerbar, gilt auch unter Zurückbehaltung von einzelnen Wirtschaftsgütern und Vermietung auf Lebenszeit (Bsp. Grundstück)
- **Gewerbesteuer**
 - ✓ wenn GmbH-Anteile im Betriebsvermögen gehalten werden (Bsp. GmbH & Co. KG)
- **Grunderwerbsteuer**
 - ✓ Vom Erwerber zu tragen (3,5% - 4,5% des Wertes nach BewG)

Steuerarten bei Veräußerung

Steuerbelastung: Share Deal vs. Asset Deal

	Voraussetzung	ESt*	KSt*	GewSt
1) Einzelperson verkauft Mitunternehmer-Anteile	> 55. Lebensjahr, gesamter MU-Anteil wird veräußert	individueller Steuersatz, Freibetrag TEUR 45 (bis Gewinn TEUR 181), Tarifbegünstigung (56% des \emptyset -Steuersatz, Grenze EUR 5 Mio. ↳ max. $45\% \times 56\% = 25,2\%$	---	keine (bei unmittelbarer Beteiligung)
2) Einzelperson verkauft GmbH-Anteile	Anteile im Privatvermögen oder Betriebsvermögen EU/ PersG gehalten	individueller Steuersatz, Teileinkünfteverfahren (40% steuerfrei, 60% steuerpflichtig), Freibetrag EUR 9.060 (anteilig, Kappungsgrenze EUR 36.100) ↳ max. $45\% \times 60\% = 27\%$	---	<ul style="list-style-type: none"> PV: keine BV: $3,5 \times 400\% = 14\%$ (Hebesatz Meißen)
3) KapGes verkauft Mitunternehmer-Anteile oder einzelne Wirtschaftsgüter	---	Bei Ausschüttung: Abgeltungssteuer 25%*	15% Keine Steuerbegünstigung!	$3,5 \times 400\% = 14\%$
4) KapGes verkauft Anteile an KapGes	---	Bei Ausschüttung: Abgeltungssteuer 25%*	Steuerfrei aber: 5% des Gewinns = nicht abzugsfähige Betriebsausgabe ↳ $5\% \times 15\% = 0,75\%$	keine

* zzgl. 5,5% SoliZ

Überblick Erbschaft- und Schenkungsteuer

Steuerbefreiung für Betriebsvermögen und Freibeträge

- **Betriebsvermögen:**
 - ✓ Option 85% oder 100% steuerfrei (in Abhängigkeit von Behaltensfrist (5-7 Jahre) und ggf. Lohnsummen (> 5 Arbeitnehmer, 250% bis 700%))
 - ✓ Abzugsbetrag in Höhe von EUR 150.000
 - ✓ Neu: schädliches Verwaltungsvermögen immer steuerpflichtig

- **Persönliche Freibeträge** (für gesamten Erwerb):

✓ Ehegatte, eingetragene Lebenspartner	EUR	500.000
✓ Kinder	EUR	400.000
✓ Enkel	EUR	200.000
✓ Eltern oder Großeltern im Erbfall	EUR	100.000
✓ Alle anderen Personen	EUR	20.000

Was steckt drin im Unternehmen?

Unternehmen und Grundstück

- **Unternehmensbewertung**

- ✓ Entscheidend ist der „nachhaltig erzielbare Gewinn“
- ✓ Ausgangspunkt ist der handels- oder steuerrechtliche Jahresüberschuss der letzten drei bis fünf Jahre
- ✓ durch Korrekturen von Sondereinflüssen (z.B. Sonderabschreibungen, Geschäftsführergehalt, außerordentliche Erträge und Aufwendungen) wird ein Zukunftswert abgeleitet

- **Grundstücksbewertung**

- ✓ Anwendung verschiedener Verfahren in Abhängigkeit der Grundstücksart (Ein-/ Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, etc.)
 - Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren
- ✓ Unbebaute Grundstücke mit Bodenrichtwerten

Was steckt drin im Unternehmen?

Steuerliche Aspekte

- Grundstück im Privat- oder Betriebsvermögen?
 - Soll Grundstück zurückbehalten werden? Betriebsaufspaltung?
 - Eigentumsverhältnisse von Grundstücken?
 - Firmenwert?
 - Gewinnoptimierung, um Kaufpreis zu optimieren?
 - Zahlung Kaufpreis in Raten?
 - Steuerliche Verlustvorträge und Untergang durch Übertragung?
- ✓ **Grundsätzlich:** Faktoren abhängig von der Rechtsform des übertragenden Unternehmens

HERZLICH
WILLKOMMEN

connex
Steuer- und Wirtschaftsberatung

Julia Hübner

Steuerberaterin • Diplom-Kauffrau • Niederlassungsleiterin

Niederlassungen Radebeul und Meißen

Julia.huebner@connex-stb.de

www.connex-stb.de

Beispiel Steuerbelastung

Laufende Besteuerung GmbH vs. OHG

Annahmen:

- 2 ledige, konfessions- und kinderlose Hausverwalter haben sich in einer a) GmbH bzw. b) OHG zusammengeschlossen
- Unternehmen erzielt Gewinn vor Steuern u. vor Abzug der GF-Vergütungen i.H.v. 140.000 €
- in GmbH erhalten die beiden GF Jahresgehalt von je 50.000 € (abzgl. AN-Pauschbetrag 1.000 €)
- nach Steuern verbleibender Gewinn der GmbH wird vollständig ausgeschüttet
- Gewerbesteuerhebesatz beträgt 400%
- Jeder Gesellschafter setzt Sonderausgaben i.H.V 12.000 € ab
- Sparerpauschbetrag (801 €) wird anderweitig verwendet

Beispiel Steuerbelastung – laufende Besteuerung GmbH vs. OHG

Gesellschaftsebene

	a) GmbH	b) OHG
Gewinn vor Steuern	40.000,00 €	140.000,00 €
Körperschaftsteuer (15%)	./. 6.000,00 €	0,00 €
Solidaritätszuschlag (5,5%)	./. 330,00 €	0,00 €
Gewerbsteuer (14%) (Messzahl: 3,5%; Hebesatz: 400%)	./. 5.600,00 € (Basis: 40.000,00 €)	./. 16.170,00 € (Basis: 140.000 ./. 24.500 €)
GmbH: ausschüttbarer Restbetrag OHG: einkommensteuerpflichtiger Gewinn (GewSt nicht abzugsfähig)	28.070,00 €	140.000,00 €

Beispiel Steuerbelastung – laufende Besteuerung GmbH vs. OHG

Gesellschafterebene

	a) GmbH	b) OHG
Einkünfte Gewerbebetrieb		70.000,00 €
Einkünfte Arbeitnehmertätigkeit	49.000,00 €	
Sonderausgaben	./. 12.000,00 €	./. 12.000,00 €
Zu versteuern	37.000,00 €	58.000,00 €
▪ Einkommensteuer	7.771,00 €	15.965,00 €
▪ Gewerbesteueranrechnung	0,00 €	./. 7.680,00 € (3,8 x 3,5% x ½ x [140.000 ./. 24.500])
▪ Solidaritätszuschlag	427,40 €	455,67 €
Kapitalerträge	14.035,00 €	
▪ Abgeltungsteuer	3.508,00 €	
▪ Solidaritätszuschlag	192,94 €	

Beispiel Steuerbelastung – laufende Besteuerung GmbH vs. OHG

Gesamtsteuerbelastung

	a) GmbH	b) OHG
Gesellschaftsebene	11.930,00 €	16.170,00 €
Gesellschafterebene (für beide)	23.798,68 €	17.481,34 €
Summe	35.728,68 €	33.651,34 €

Fazit:

- ✓ Gesamtsteuerbelastung der OHG geringer, insbesondere aufgrund der Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer
- ✓ Im Regelfall wird die GmbH mit zunehmender Höhe des Gewerbesteuer-Hebesatzes und der abzugsfähigen Geschäftsführer-Vergütungen vorteilhafter



Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung



Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE



www.vr-meissen.de/veranstaltung-nachfolge



**Volksbank Raiffeisenbank
Meissen Großenhain eG**



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE



Literaturhinweis



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Volksbank Raiffeisenbank
Meißen Großenhain eG**



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

**LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE**