

# Hotelimmobilien

Seit jeher gelten Hotelimmobilien für Projektentwickler, Grundstückseigentümer, Investoren und Hotelbetreiber als ein faszinierendes Investment. Gleichwohl ist eine Investition in Hotelimmobilien für alle Beteiligten mit nicht unerheblichen Risiken verbunden. Beispielsweise wird der klassische Fixpachtvertrag zunehmend von moderneren Vertragstypen abgelöst, bei denen der Betreiber das Hotel im Namen und auf Rechnung des Eigentümers betreibt. Vor diesem Hintergrund ist der wirtschaftliche Erfolg eines Hotels nicht nur von der Immobilie und von der Lage abhängig, sondern wird auch – wie für Betreiberimmobilien typisch – von der Qualität des Betreibers und seinem Hotelkonzept maßgebend beeinflusst. Überdies werden die zugrunde liegenden Verträge regelmäßig mit langen Laufzeiten abgeschlossen, so dass trotz vorausschauender Gestaltung der Verträge immer wieder einzelne Regelungen an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen sind.

Dementsprechend verlangen die komplexen Abhängigkeiten bei Hotelimmobilien nicht nur eine umfassende Branchenkenntnis, sondern auch eine individuelle Beratung, die Besonderheiten im Lebenszyklus eines Hotels berücksichtigt und sowohl die steuerlichen als auch rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten in vollem Umfang ausschöpft. Dies gilt nicht nur für die Entwicklung von Hotelprojekten, sondern auch für den laufenden Betrieb eines Hotels, die Umsetzung neuer Konzepte oder den Erwerb bereits bestehender Objekte.

## Am Anfang steht eine Idee...

Sobald eine Idee für die Entwicklung eines Hotelprojekts wirtschaftlich machbar erscheint, sind vielfältige Aspekte abzuwägen, da einmal getroffene Entscheidungen später nur schwer zu korrigieren sind.

### Rechtliche und steuerliche Grundkonzeption

Gemeinsam mit unseren Mandanten überlegen wir, ob der Erwerb eines geeigneten Grundstücks im Wege eines Asset Deals erfolgen sollte oder ob sich insbesondere unter steuerlichen Gesichtspunkten der Erwerb von Anteilen an einer grundbesitzenden Gesellschaft (Share Deal) anbietet. Denkbar sind in diesem Zusammenhang nicht nur Gestaltungen, die Grunderwerbsteuer vermeiden und die ertragsteuerliche Belastung optimieren, sondern beispielsweise auch die Rechtsnachfolge in bereits abgeschlossene Verträge und/oder gewährte Fördermittel ermöglichen. Wichtig ist auch, in welcher Rechtsform unsere Mandanten ihre Ziele am besten umsetzen können.

### Vertragsgestaltung

Darüber hinaus kommt es ganz entscheidend darauf an, wie die Chancen und Risiken des Hotelbetriebs zwischen dem Eigentümer des Hotels und dem Betreiber verteilt werden sollen. In Betracht kommt eine ganze Palette vertraglicher Gestaltungsmöglichkeiten. Diese reicht vom klassischen Fixpachtvertrag über hybride Verträge bis zum Managementvertrag mit variabler Vergütung oder zielt allein auf die Verwendung eines erfolgreichen Hotelkonzepts über einen Franchisevertrag. Vorzugswürdig ist in den meisten Fällen der Abschluss eines Vertrages, der sowohl Elemente des Pachtvertrages als auch des Managementvertrages in sich vereinigt und so an die individuellen Bedürfnisse unserer Mandanten angepasst werden kann.

## Finanzierung und öffentliche Fördermittel

Neben der Bereitstellung von Eigen- und Fremdkapital haben öffentliche Fördermittel bisher einen wichtigen Baustein für die Finanzierung von Hotelprojekten dargestellt. Zu beachten ist jedoch, dass sowohl die Investitionszulage als auch die bisherige EU-Strukturförderung voraussichtlich im Jahr 2013 auslaufen werden und bereits jetzt einige Bundesländer wie beispielsweise Mecklenburg-Vorpommern öffentliche Fördermittel nur noch für saisonverlängernde Maßnahmen (z. B. Wellness-Angebote) und für besonders innovative Beherbergungseinrichtungen gewähren. Vor diesem Hintergrund sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, um für die verbleibende Zeit öffentliche Fördermittel zu beantragen.

## ...die sich in der Praxis bewähren muss!

Nach der Eröffnung eines Hotels zeigt sich im laufenden Betrieb sehr schnell, ob das Zusammenspiel zwischen allen Beteiligten reibungslos funktioniert.

## Rechnungswesen und Buchhaltung

Wir unterstützen unsere Mandanten bei der Einrichtung einer leistungsfähigen Buchhaltung, die nicht nur den handels- und steuerrechtlichen Anforderungen genügt, sondern sich an dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI) orientiert und maßgeschneidert die vertraglichen Regelungen zwischen Eigentümer und Hotelbetreiber berücksichtigt. Zudem müssen häufig verschiedene Buchungskreise (z. B. Eigentümer- und Betreiberbuchhaltung) aufeinander abgestimmt werden und zukünftige Anforderungen, wie die Ableitung einer E-Bilanz, berücksichtigt werden. Bei Bedarf übernehmen wir auch vollständig die Buchhaltung.

## Steuerberatung und Jahresabschlusserstellung

Wir beraten unsere Mandanten in allen steuerlichen Fragen, erstellen ihre Steuererklärung und vertreten ihre Interessen gegenüber der Finanzverwaltung sowohl bei der laufenden Veranlagung, als auch bei Außenprüfungen sowie im Rechtsbehelfs- und Klageverfahren. Darüber hinaus stehen wir bei allen Fragen rund um die Bilanzierung und Bewertung nach nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards (HGB, IFRS, US-GAAP) zur Verfügung und erstellen Jahres- und/oder Konzernabschlüsse.

## Wirtschaftsprüfung und Bewertung von Hotelimmobilien

Wir führen gesetzlich vorgeschriebene oder freiwillige Prüfungen von Jahres- und/oder Konzernabschlüssen durch. Dabei arbeiten wir eng mit unseren Experten für Immobilien- und Unternehmensbewertung zusammen, um nicht nur unseren Mandanten sondern auch allen anderen Beteiligten mit einer fundierten Bewertung Sicherheit zu geben und Vertrauen zu schaffen.

## ...die an aktuelle Entwicklungen anzupassen ist!

Bei bereits bestehenden Hotels sind die Eigentümer und vor allem die Hotelbetreiber gezwungen, immer schneller zu reagieren und die Strukturen anzupassen, da sich in den letzten Jahren nicht nur der Wettbewerb in der Hotelbranche zunehmend verschärft hat sondern auch das Marktumfeld ständig weiterentwickelt.

### Stichwort „MICE“ und Wellness

Eine Möglichkeit, die Attraktivität des Hotels zu erhöhen und die Auslastung zu stabilisieren, bieten Spezialisierungen auf bestimmte Zielgruppen und zusätzliche Angebote, wie beispielsweise die Organisation und Durchführung u. a. von Tagungen und Veranstaltungen (Stichwort „MICE“ - Meetings, Incentives, Conventions, Events) oder die Integration von Wellness-Angeboten. Unter Einbindung externer Spezialisten unterstützen wir unsere Mandanten, neuartige Konzepte zu verwirklichen und mit allen Beteiligten abzustimmen.

### IFRS-Reform

Insbesondere für international tätige Gesellschaften, die nach IFRS bilanzieren, kann die bevorstehende IFRS-Reform dazu führen, dass Pachtverträge mit einer langen Laufzeit die Eigenkapitalquote nicht unerheblich mindern. Dies kann beispielsweise die Finanzierung erschweren, wenn sog. Covenants in bestehenden Verträgen gebrochen werden. Wir analysieren die daraus resultierenden Risiken und sind unseren Mandanten behilflich, bestehende Verträge entsprechend anzupassen.

### Restrukturierung und Sanierung

Auch in einer Unternehmenskrise oder bei drohender Insolvenz beraten und begleiten wir unsere Mandanten, um gemeinsam mit allen Beteiligten die Restrukturierung und Sanierung des Hotels zu ermöglichen. Unser Ziel ist es, Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die auch langfristig Erfolg versprechen, und unseren Mandanten bei der Umsetzung ihrer Planungen zu helfen.

## ...die der Beginn einer neuen Idee ist!

Um neue Ideen zu verwirklichen und die wirtschaftlichen Ziele zu erreichen, bietet es sich manchmal an, bereits bestehende Hotelimmobilien zu übernehmen. Schon bevor die ersten Gespräche mit potentiellen Vertragspartnern geführt werden, bereiten wir für unsere Mandanten den Erwerb oder auch die Veräußerung von Hotelimmobilien vor, entwerfen die erforderlichen Verträge und stehen unseren Mandanten bei den Vertragsverhandlungen aktiv zur Seite.

Wir untersuchen für Käufer oder Verkäufer die Zielgesellschaft unter finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Gesichtspunkten (Financiel, Tax und Legal Due Diligence) und ermöglichen unseren Mandanten, die Risiken besser einschätzen zu können.

Selbstverständlich stehen wir unseren Mandanten auch außerhalb der Abschlussprüfung mit unserer Erfahrung und Kompetenz bei der Bewertung von Hotelimmobilien und Beteiligungen zur Verfügung und schaffen so die Grundlage für eine erfolgreiche Transaktion.

## Wir begleiten Sie bei der Umsetzung Ihrer Ideen

Seit mehr als vier Jahrzehnten vertrauen nicht nur Projektentwickler, Grundstückseigentümer, Investoren und geschlossene Immobilienfonds sondern auch namhafte nationale und internationale Hotelbetreiber auf die Kompetenz unserer Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Rechtsanwälte.

## Unsere Leistungen im Überblick:

- Vertragsgestaltung
- Rechtliche und steuerliche Gestaltungsberatung
- Steuerberatung, insbesondere im Bereich der Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer
- Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung
- Prüfung von Jahres- und Konzernabschlüssen
- Transaktionsberatung
- Bewertung von Hotelimmobilien
- Unternehmensbewertung

## Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Rechtsberatung – die drei Disziplinen unseres Handelns

TRINAVIS ist ein mittelständisches Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsunternehmen mit über 200 Mitarbeitern und Sitz in Berlin. Der interdisziplinäre Ansatz unserer Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Rechtsanwälte ermöglicht eine ganzheitliche Perspektive auf die Fragestellungen unserer Mandanten. So finden wir effektive Lösungen und unterstützen unsere Mandanten darin, auch schwierige Situationen in ihrem Interesse zu gestalten.

## Ihre Ansprechpartner



Joachim Peter  
Rechtsanwalt  
Steuerberater  
Tel.: +49 30 89 04 82 – 205  
joachim.peter@trinavis.com



Albrecht Richard  
Wirtschaftsprüfer,  
Steuerberater  
Tel.: +49 30 89 04 82-226  
albrecht.richard@trinavis.com



Thomas Goebel  
Vereidigter Buchprüfer,  
Steuerberater  
Tel.: +49 30 89 04 82-221  
thomas.goebel@trinavis.com



Thorsten Schmidt  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater  
Tel.: +49 30 89 04 82-162  
thorsten.schmidt@trinavis.com



Nils Neuwerth  
Rechtsanwalt  
Tel.: +49 30 89 04 82 – 173  
nils.neuwerth@trinavis.com



Sabine Hoffmann  
Steuerberaterin  
Tel.: +49 30 89 04 82-147  
sabine.hoffmann@trinavis.com