



Handreichung Unternehmensnachfolge

Betriebsimmobilie und wesentliche Vermögenswerte

Die Immobilie als Teil der Übergabestruktur

In vielen mittelständischen Unternehmen zählt die Betriebsimmobilie zu den größten Vermögenswerten. Ob sie mitübertragen, vermietet oder getrennt gehalten wird, beeinflusst Struktur, Finanzierung und wirtschaftliche Ausgestaltung der Unternehmensnachfolge.

Ziele und Interessen frühzeitig klären



Je nach Ausgestaltung der Übergabe wirkt sich die Betriebsimmobilie unterschiedlich auf die Beteiligten aus. Auf Nachfolgeseite betrifft dies vor allem Kaufpreis, Finanzierung und laufende Belastungen; auf Übergeberseite Kapitalzufluss, laufende Einnahmen und Versorgungsperspektive.

Vor der Entscheidung über die Einbindung der Immobilie sollte die Übergeberseite daher klären, welche Ziele im Vordergrund stehen. Dazu können ein einmaliger Kapitalzufluss und eine klare Trennung nach der Übergabe gehören oder das Ziel, die Nachfolge so zu gestalten, dass sie für die Nachfolgeseite langfristig finanzierbar bleibt. Auch die steuerlichen Auswirkungen der jeweiligen Lösung sollten frühzeitig mit betrachtet werden.

Gestaltungsoptionen in der Praxis



Mitverkauf der Immobilie

Wird die Immobilie gemeinsam mit dem Unternehmen übertragen, entstehen klare Eigentumsverhältnisse. In der Regel erhöht sich damit jedoch auch der Gesamtkaufpreis und der Finanzierungsbedarf auf Nachfolgeseite. Für die Übergeberseite kann dieses Modell einen einmaligen Kapitalzufluss ermöglichen. Zu prüfen ist insbesondere, ob Kaufpreis, Immobilienwert und Finanzierungsrahmen in einem tragfähigen Verhältnis stehen.

Vermietung oder Verpachtung

Bleibt die Immobilie im Eigentum der Übergeberseite und wird vermietet oder verpachtet, reduziert sich der Finanzierungsbedarf der Übernahme. Gleichzeitig entsteht eine fortbestehende Verbindung zwischen den Parteien. Damit gehen laufende Einnahmen, aber auch eine langfristige vertragliche Bindung einher. Wird ein Miet- oder Pachtmodell gewählt, sollten insbesondere Laufzeit, Miethöhe, Instandhaltung, Kündigungsregelungen, Wertsicherung und Übertragbarkeit klar geregelt werden.

Mischformen und Übergangsmodelle

In der Praxis kommen zudem Mischformen vor, etwa mit späteren Kaufoptionen, Vorkaufsrechten, einem schrittweisen Erwerb oder einer Trennung in Betriebs- und Besitzgesellschaft. Solche Lösungen können Spielräume eröffnen, erfordern aber klare Regelungen zu Rechten, Pflichten und wirtschaftlichen Wirkungen. Besondere Aufmerksamkeit verdienen Vereinbarungen für spätere Veränderungen, etwa zu Kaufzeitpunkten, Zuständigkeiten oder späteren Verkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Gefördert durch:



IHK NRW – Die Industrie- und Handelskammern
in Nordrhein-Westfalen



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Auswirkungen auf Finanzierung und Struktur



Die Einbindung der Immobilie beeinflusst die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Nachfolge, indem sie den Kapitalbedarf erhöhen, die Liquidität belasten oder zusätzliche Sicherheiten bieten kann. Für Finanzierungspartner ist relevant:

- wie sich Kaufpreis und Immobilienwert zueinander verhalten
- welche laufenden Belastungen entstehen (z. B. Miete oder Finanzierung)
- welcher Immobilienwert als Sicherheit angesetzt werden kann

Eine hohe Immobilienkomponente im Kaufpreis erhöht die Kapitalbindung, laufende Mietzahlungen beeinflussen die Liquidität. Für die Finanzierung zählt daher nicht allein der Immobilienwert, sondern auch die laufende Belastung.

Vorbereitung der Betriebsimmobilie



Bei einer Betriebsimmobilie erwartet die Nachfolgesseite nicht immer einen idealen Zustand. Wichtig ist vor allem, Zustand, Nutzbarkeit, Belastungen und absehbaren Investitionsbedarf einschätzen zu können. Eine gute Informationsgrundlage erleichtert Gespräche über Kaufpreis, Miet- oder Pachtmodelle sowie mögliche spätere Anpassungen. Dazu gehören:

- Eigentumsverhältnisse und Belastungen klären
- Vertrags- und Grundbuchlage prüfen
- Zustand realistisch einordnen
- Investitions- und Modernisierungsbedarf erfassen
- mögliche Nutzungs- und Übergabemodelle durchdenken

Immobilie und Übergabestrategie



Die Betriebsimmobilie prägt die Struktur der Übergabe, die wirtschaftliche Ausgestaltung und die persönliche Situation der Beteiligten. Eine getrennte Betrachtung von Unternehmenswert, Immobilienwert und eigener Versorgungsperspektive hilft, Kaufpreisvorstellungen realistischer zu entwickeln, Zahlungsmodalitäten gezielter zu prüfen und mögliche Zielkonflikte früher zu erkennen.

Praxistipps



Praxistipp I: Eigentums- und Nutzungssituation klären

Verschaffen Sie sich frühzeitig Klarheit über Eigentum, Belastungen und bestehende Vertragsverhältnisse.

Praxistipp III: Vertragsgestaltung bewusst wählen

Miet-, Pacht- oder Kaufmodelle sollten klar geregelt und aufeinander abgestimmt sein.

Praxistipp II: Immobilie und Finanzierung gemeinsam betrachten

Prüfen Sie, wie sich die Einbindung der Immobilie auf Kaufpreis, Liquidität und Tragfähigkeit auswirken könnte.

Praxistipp IV: Zustand transparent darstellen

Neben dem Zustand der Immobilie ist für Nachfolgende auch relevant, ob Belastungen, Investitionsbedarf und Nutzbarkeit nachvollziehbar dargestellt sind.

Weitere Informationen finden Sie unter www.nachfolge.nrw

Hinweis: Diese Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und dienen der allgemeinen Orientierung. Sie ersetzen keine individuelle rechtliche, steuerliche oder betriebswirtschaftliche Beratung und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



Impressum

Herausgeber:

IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern
in Nordrhein-Westfalen e. V.
Berliner Allee 12
40212 Düsseldorf

Stand: Mai 2026

☎ 0211 36702-0
🌐 ihk-nrw.de

Alle Rechte vorbehalten. Jede Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Zugänglichmachung – auch auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Downloads und Kopien sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.



IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern
in Nordrhein-Westfalen

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages