

# WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

## Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

### Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler Stefan Sandrini  
Stefan Engele  
Martina Malfertheiner Oskar Malfertheiner  
Stefano Seppi Massimo Moser  
Andrea Tinti Michael Schieder  
Stephanie Vigl Roberto Cainelli

### Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

### Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte Iwan Gasser  
Thomas Sandrini

## Rundschreiben

Nummer:	90
vom:	2021-11-10
Autor:	Andrea Tinti

An alle Unternehmen des Hotel- und Wellnessbereichs

## Hotels und Thermalbetriebe - Aufwertung im Jahr 2021 der Unternehmensgüter - Erinnerung

Wir erinnern daran<sup>1</sup>, dass der Gesetzgeber im Laufe des Jahres 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie die **neue unentgeltliche Aufwertung** der Unternehmensgüter und Beteiligungen für **Hotels und Thermalbetriebe**<sup>2</sup> vorgesehen hat, die auch für das **Jahr 2021** möglich ist, wenn sie im Jahr 2020 noch nicht (oder nur teilweise) durchgeführt wurde.

Diese Aufwertungsmöglichkeit weist insbesondere die folgenden Eigenschaften auf:

- sie kann von Unternehmen jeglicher Rechtsform durchgeführt werden<sup>3</sup>, sofern nicht die IFRS-Standards für die Erstellung des Jahresabschlusses angewandt wurden; die für das Unternehmen gewählte Buchhaltungsform (vereinfachte, ordentliche) ist unerheblich;
- die genannte Aufwertung ist in den Bilanzen 2020 und/oder **2021** durchzuführen und kann Anlagegüter (materielle und immaterielle) und Beteiligungen in beherrschten oder verbundenen Unternehmen betreffen<sup>4</sup>, die im Jahresabschluss zum **31.12.2019** aufscheinen;
- die Aufwertung muss **die gesamte homogene Kategorie der Anlagegüter** betreffen und muss im entsprechenden Inventar und im Anhang zur Bilanz vermerkt werden;
- für die Aufwertung ist **keine Ersatzsteuer** (oder andere Steuer) **geschuldet**, wobei die steuerliche Anerkennung (Einkommenssteuern und Wertschöpfungssteuer) trotzdem gewährt wird;
- die **erhöhten Werte** werden für die Zwecke der Einkommensteuer und der regionalen Wertschöpfungssteuer (IRAP) **sofort anerkannt** (d.h. ab dem Geschäftsjahr, in welchem die Aufwertung erfolgt ist) und können demnach gleich z.B. für die steuerlichen Abschreibungen verwendet werden<sup>5</sup>;
- es gilt eine **Sperrfrist** für einen etwaigen **Verkauf, Eigenverbrauch** oder für die unternehmensfremde Verwendung der aufgewerteten Anlagegüter: diesbezüglich gilt die steuerliche Anerkennung erst ab dem **vierten** Geschäftsjahr nach der Aufwertung

1 Siehe unser Rundschreiben Nr. 108/2020 und 29/2021

2 Siehe Art. 6-bis des Gesetzesdekrets DL Nr. 23 vom 8.04.2020; in der Doktrin wurde vorgeschlagen, dass Unternehmen, die im Hotel- und Thermalbereich tätig sind, diejenigen sind, deren ATECO-Code in der Abteilung 55 "Beherbergung" enthalten ist oder 96.04.20 "Wellnesseinrichtungen" entspricht.

3 siehe die Absätze 1 und 7 des Art. 6-bis DL 23/2020

4 gemäß Kapitel I, Sektion II Gesetz Nr. 342/2000

5 Pkt. 3, Art. 6- bis, Gesetzesdekret DL Nr. 23 vom 8.04.2020

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: [info@winkler-sandrini.it](mailto:info@winkler-sandrini.it), zertifizierte E-Mail PEC: [winkler-sandrini@legalmail.it](mailto:winkler-sandrini@legalmail.it)

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano - IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

(also ab 2024 oder 2025, je nachdem, ob die Aufwertung im Abschluss 2020 oder 2021 vorgenommen wird);

- für die Aufwertung ist eine Aufwertungsrücklage zu bilden<sup>6</sup> oder der Wert der Aufwertung ist dem Stammkapital zuzuschreiben;
- die Aufwertungsrücklage bleibt weiterhin unter Steueraussetzung. Sie kann mit einer Ersatzsteuer von 10 % freigestellt werden<sup>7</sup> (gilt für Einkommenssteuer und Wertschöpfungssteuer);
- wurde bereits schon eine frühere entgeltliche Aufwertung<sup>8</sup> durchgeführt, erfolgt die steuerliche Anerkennung der neuen Wertansätze (Aufwertung und der eventuellen Freistellung) bereits ab der letzten Bilanz des zum 31.12.2020 laufenden Geschäftsjahres<sup>9</sup>;
- es wurde klargelegt<sup>10</sup>, dass die gegenständliche "unentgeltliche-gratis"-Aufwertung auch von Gesellschaften vorgenommen werden kann, die lediglich im **Besitz** der Immobilie (Hotel) und des Hotelbetriebes sind, aber letztere an eine andere Gesellschaft **vermietet/verpachtet** haben, die den Hotelbetrieb in der Immobilie selbst betreibt<sup>11</sup>;
- insofern kompatibel, finden die restlichen bisherigen Aufwertungsbestimmungen Anwendung<sup>12</sup>.

## 1 Überlegungen für IRES-Subjekte

Die Tatsache, dass die gegenständliche Aufwertung **unentgeltlich** ist, führt daher in den meisten Fällen, selbst wenn man sich für die Freistellung der Aufwertungsreserve (10% Ersatzsteuer) entscheiden würde, zu einem erheblichen Steuervorteil. Dies obwohl man berücksichtigen muss, dass die gesamte homogene Kategorie der betroffenen Unternehmensgüter aufgewertet werden muss.

## 2 Kritische handelsrechtliche Aspekte

Allgemein ist mit Bezug auf die Aufwertung festzuhalten, dass diese mit Bedacht anzuwenden ist. Durch die Aufwertung verbessern sich zwar die Vermögensparameter bzw. Verluste können abgedeckt werden. Durch die Aufwertung ergeben sich jedoch **höhere Abschreibungen** bzw. die höheren Werte der Anlagegüter müssen auf die (restliche) Nutzungsdauer des betreffenden Gutes aufgeteilt werden. Bei kritischen Ertragsituationen können demnach die erhöhten Abschreibungen die Ertragslage zusätzlich verschlechtern. Dies gilt auch für die Vermögenssituation, wenn die aufgewerteten Güter (insbesondere die Anlagen) zu einem späteren Zeitpunkt **abgewertet** werden müssen<sup>13</sup>.

Eine weitere negative Auswirkung der Aufwertung betrifft die Berechnungen für Zwecke der Anwendung der Bestimmungen der sog. „**nicht operativen Gesellschaften**“ (Scheingesellschaften). Insbesondere führt die Erhöhung des Wertes der Aktiva ab dem Geschäftsjahr, das auf das Jahr der Aufwertung folgt, zu einer Erhöhung der Mindestschwelle der Erlöse der Gesellschaft, um nicht als Scheingesellschaft zu gelten<sup>14</sup>.

Eine Verlängerung der Abschreibungsdauer ist nur zulässig, wenn sie der Nutzungsdauer entspricht, und dies ist im Anhang entsprechend zu begründen. Es kann dies beispielshalber Fälle betreffen, in denen bislang zu hohe Abschreibungen angesetzt wurden.

Gegebenenfalls könnte die Aufwertung auch auf Grundstücke oder auf nicht betrieblich ge-

6 benannt nach Abs. 5, Art. 6-bis Gesetzesdekret DL Nr. 23 vom 8.04.2020,

7 abzuführen gemäß Art. 1, Abs. 701, Gesetz 27.12.2019, Nr. 160.

8 Gemäß Art. 1, Abs. 696 Gesetz 160/2019

9 Art. 6-bis, Abs. 9 DL 23/2020

10 Antwort auf Auskunftsverfahren vom 31.12.2020 Nr. 637 und vom 23.3.2021 Nr. 200

11 Siehe auch Art. 5-bis del DL 41/2021

12 Pkt. 7, Art. 6-bis, DL Nr. 23 vom 8.04.2020,

13 aufgrund der geltenden Rechnungslegungsgrundsätze

14 Gemäß Art. 30, Gesetz Nr. 724/1994

nutzte Vermögenswerte (z.B. Wohnungen) vorgenommen werden, für welche keine Abschreibung erforderlich ist, weil kein Wertverlust anzunehmen ist.

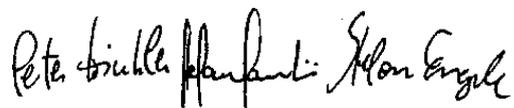
Bei größeren Vermögenswerten und auch als Schutz für den Verwaltungsrat empfiehlt es sich die höheren Werte durch eine Schätzung zu belegen.

Sollten Sie an einer Aufwertung der Unternehmensgüter interessiert sein, bitten wir Sie mit unserer Kanzlei Kontakt aufzunehmen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

*Mit freundlichen Grüßen*

*Winkler & Sandrini  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater*

Handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Buehler Pfander" and "Alan Engeli".