

Der Boom des Schlüsselgeldes

Mieter von Läden und von Wohnungen an begehrten Lagen können durch Abtretung des Mietvertrages ein happiges Schlüsselgeld verdienen. Doch der Handel mit Mietverträgen ist heikel. Der Präsident des Verbandes der Geschäftsmieter, Dr. Armin Zucker, nimmt Stellung.

Dürfen Mietverträge «verkauft» werden?

Erlaubt ist bei Abtretung eines Mietvertrages der Verkauf von Mobiliar, Einbauten und des Kundenstammes zu einem marktgerechten Preis. Knifflig wird es, wo Geld ausschliesslich für den Standort bezahlt wird.

Wann ist ein Schlüsselgeld ok, wann verboten?

Kassiert der Vermieter das Schlüsselgeld, liegt ein nichtiges Geschäft vor. Dasselbe gilt, wenn der Vermieter von dem Schlüsselgeld weiss und ihm zustimmt. Ist der Vermieter am Schlüsselgeld dagegen gänzlich unbeteiligt, so ist das Schlüsselgeld zulässig.

Was sind die Folgen einer nichtigen Schlüsselgeldvereinbarung?

Die Bezahlung des Schlüsselgeldes kann vom neuen Mieter verweigert werden. Wurde das Schlüsselgeld schon bezahlt, kann es der neue Mieter zurückfordern. Die Übertragung des Mietvertrages bleibt hingegen gültig.

Was kann der Vermieter gegen ein nichtiges Schlüsselgeld tun?

Der Vermieter darf seine Zustimmung zur Abtretung des Mietvertrages verweigern, wenn er von einem Schlüsselgeld erfährt, das nur zum Kauf des Standortes dient.

Wie rechnet sich das Schlüsselgeld?

Die Höhe des Schlüsselgeldes ist abhängig von der Attraktivität des Standortes, der Differenz zwischen derzeit bezahltem und marktüblichem Mietzins und der Restlaufzeit des Vertrages. Hochgetrieben werden Schlüsselgelder von internationalen Handelsketten, die unbedingt einen Topstandort haben wollen.

Gibt es Steuerfallen?

Statt den Mietvertrag zu übertragen, können die Aktien der mietenden Firma an den Nachfolgemietler verkauft werden. Der bisherige Mieter kann dadurch einen steuerfreien Kapitalgewinn erzielen. Doch Vorsicht: Der bisherige Mieter riskiert die volle Besteuerung seines Profits and darüber hinaus die Verrechnungssteuer von 35%, wenn die Firma anschliessend zu rasch stillgelegt wird.

Welche Tipps geben Sie zum Schlüsselgeld?

Entscheidend für die Zulässigkeit eines Schlüsselgeldes ist, dass der Vermieter daran nicht beteiligt ist. Beim Kauf einer Firma mit laufendem Mietvertrag darf kein Aktienmantel übertragen werden. Durch den Kauf einer operativ tätigen Gesellschaft und deren Weiterführung für mindestens ein Jahr lassen sich die Steuerrisiken reduzieren.



Dr. Armin Zucker
Verband der Geschäftsmieter
Postfach 1432, CH-8032 Zürich
Telefon +41 44 396 91 00
Fax +41 44 396 91 01
info@geschaeftsmieter.org
www.geschaeftsmieter.org