

bdp aktuell

bdp Fachforum in Hamburg 23.11.2016:
Investments zwischen Europa und China

- Neue Arbeitsstättenverordnung fordert möglichst viel Licht – S. 2
- Steuerstrafverfahren: Was den Fiskus neugierig macht – S. 4
- Change Management durch Interim Manager – S. 6

Ohne Spind ist auch eine Lösung
Jetzt kommt die neue Arbeitsstättenverordnung in revidierter Form

BESTE
STEUERBERATER
2016

bdp
Bormann · Demant & Partner
Internationales Steuerrecht

Handelsblatt

Handelsblatt · 12.02.2016
Im Test: 1.500 Steuerberater
aus den 10 größten dt. Städten
Kooperationspartner S.W.I.

- Einzelhandel: bdp berät bei Wachstumsfinanzierung – S. 8
- bdp baut Brücken für chinesische Investoren – S. 10

Es werde (möglichst viel) Licht

Die Arbeitsstättenverordnung, die letztes Jahr nach massiver Kritik noch ausgesetzt wurde, kommt nun in revidierter Form. Der Bundesrat hat sie bereits verabschiedet.

Im vergangenen Jahr war die Arbeitsstättenverordnung aufgrund des Widerstands der Arbeitgeberverbände zunächst ausgesetzt worden. Jetzt kommt sie doch, und zwar in einer revidierten Form. Was ist nun zu erwarten?

Die Arbeitsstättenverordnung schreibt als Teil des Arbeitsschutzrechts Arbeitgebern vor, wie Betriebe und Arbeitsplätze zu gestalten sind, um gesundheitliche Gefahren und Beeinträchtigungen der Arbeitnehmer nach Möglichkeit zu vermeiden.

Rückblick: Was stand eigentlich in der Kritik?

Die Arbeitgeberverbände hatten massive Kritik an den ursprünglich geplanten Regelungen der Arbeitsstättenverordnung geübt, so beispielsweise an der sogenannten Spind-Vorschrift, nach der jedem Arbeitnehmer ein abschließbarer Spind hätte zur Verfügung gestellt werden müssen. Eine solche Regelung diene weder dem Gesundheitsschutz noch der Arbeitssicherheit, sei teuer und teilweise

auch gar nicht tatsächlich umsetzbar, lautete die Kritik.

Auch die geplante Ausweitung des Arbeitsplatzbegriffs auf „Bereiche, in denen Beschäftigte im Rahmen ihrer Arbeit tätig sind“, könnte, so der Einwand, zu einem erheblichen Anstieg der Anforderungen an Raumtemperatur, Lichtverhältnisse und Bewegungsfreiheit führen, die teils gar nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umsetzbar seien.

Gleiches gilt für die ursprünglich geplante Regelung der Versorgung aller betrieblichen Räume mit Tageslicht und einer Sichtverbindung nach außen. Diese sei aufgrund baulicher Gegebenheiten für viele Betriebe gar nicht umsetzbar, auch wenn gerade Tageslicht am Arbeitsplatz für Gesundheit und

Leistungsfähigkeit der Arbeitnehmer von großer Bedeutung ist.

Überarbeitete Version geht auf Kritik ein

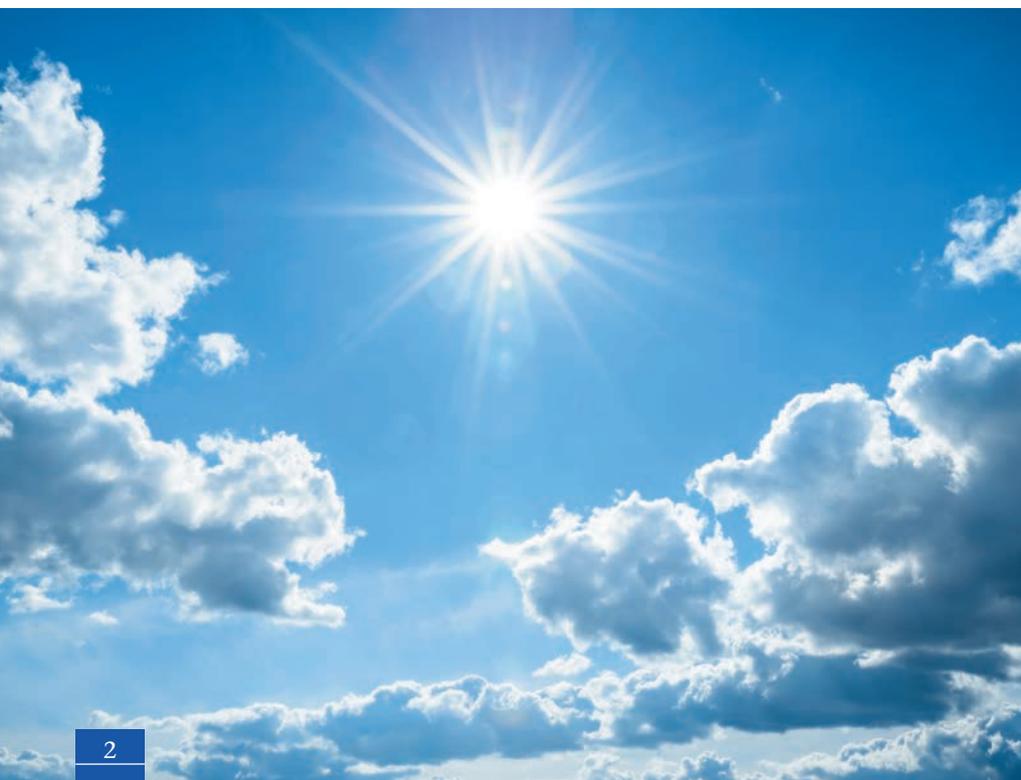
Nunmehr sind die geplanten Regelungen erneut überarbeitet und Änderungen eingearbeitet worden, die den Anregungen und der Kritik der Arbeitgeberseite Rechnung tragen und die neue Arbeitsstättenverordnung, die die bisherige Regelung aus dem Jahr 2004 ablösen wird, nun umsetzbar erscheinen lässt.

Die bislang eigenständige Bildschirmarbeitsverordnung wird aufgehoben und geht in die Arbeitsstättenverordnung ein. Sie wurde dabei an moderne Arbeitsbedingungen angepasst. Das hat unter anderem zur Folge, dass Arbeitgeber auch dafür Sorge tragen müssen, dass Telearbeitsplätze, die sich im Privatbereich befinden (Homeoffice), nicht gesundheitsgefährdend sind. Diese Prüfung muss allerdings nur einmalig bei Einrichtung des Heimarbeitsplatzes geschehen.

Die eingangs beschriebene „Spind-Vorschrift“ ist ersatzlos gestrichen worden. Nicht entfallen ist damit jedoch die individual-rechtliche Pflicht jeden Arbeitgebers, den Schutz des vom Arbeitnehmer berechtigterweise in den Betrieb eingebrachten Arbeitnehmereigentums in zumutbarer Weise sicherzustellen. Diese Pflicht leitet sich aus dem allgemeinen Fürsorgegrundsatz ab.

Tageslicht wird gefordert, aber nicht immer

Weiter ist die Definition von Arbeitsräumen und deren Beleuchtung neu geregelt worden. Vor allem ist auch die ergonomische Gestaltung der Arbeitsplätze ein Thema. Die grundsätzliche Forderung nach Tageslicht und einer



Sichtverbindung nach draußen wurde allerdings entschärft. Sie gilt prinzipiell weiter, aber es gibt Ausnahmen, wo dies praktisch nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu bewerkstelligen wäre, bspw. in Flughäfen, Gaststätten, Sporthallen etc.

Insgesamt hat der Arbeitgeber dafür zu sorgen, dass Arbeitsstätten so eingerichtet und betrieben werden, dass Gefährdungen der Sicherheit und der Gesundheit der Beschäftigten möglichst vermieden und verbleibende Gefährdungen möglichst gering gehalten werden. Ergänzend dazu sind alle nach der Gefährdungsbeurteilung gemäß § 3 der Arbeitsstättenverordnung erforderlichen Maßnahmen durchzuführen und dabei der Stand der Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene, die ergonomischen Anforderungen sowie insbesondere die vom BMAS bekannt gemachten Regeln und Erkenntnisse zu berücksichtigen.

Psychische und körperliche Belastungen werden gleichgestellt

Des Weiteren ist ergänzend klargestellt, dass psychische Belastungen am Arbeitsplatz körperlichen Beanspruchungen gleichgestellt sind. Der Gesundheitsbegriff umfasst die physische und die psychische Gesundheit; beide Elemente sind im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung zu berücksichtigen.

Da nun die Hinweise aus der betrieblichen Praxis in wesentlichen Punkten aufgegriffen worden sind und in die weitere Überarbeitung der Arbeitsstättenverordnung Eingang gefunden haben, ist mit einem alsbaldigen Inkrafttreten dieser Verordnung zu rechnen, denn die Bundesregierung soll bereit sein, dem Verordnungsantrag des Bundesrates ihre uneingeschränkte Zustimmung zu erteilen.

Barbara Polley
ist Rechtsanwältin und Steuerberaterin sowie Hamburger Teamleiterin der bdp Management Consulting GmbH.



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

die Arbeitsstättenverordnung schreibt als Teil des Arbeitsschutzrechts Arbeitgebern vor, wie Betriebe und Arbeitsplätze zu gestalten sind, um gesundheitliche Gefahren und Beeinträchtigungen der Arbeitnehmer nach Möglichkeit zu vermeiden.

Im vergangenen Jahr war die Arbeitsstättenverordnung aufgrund des Widerstands der Arbeitgeberverbände zunächst ausgesetzt worden. Jetzt kommt sie doch, und zwar in einer revidierten Form. Was nun zu erwarten ist, weiß Barbara Polley.

Rechtsanwalt Martin Plett, unser langjähriger Kollege bei bdp Hamburg, verstarb Anfang Oktober völlig unerwartet. Der streitbare Anwalt verfasste 2010 für bdp aktuell einen dreiteiligen „Grundkurs Steuerstrafverfahren“, dessen Kernaussagen uneingeschränkte Gültigkeit haben, und den wir zum ehrenden Gedenken an Martin Plett hier in einer durchgesehenen Version nachdrucken.

Besonders hohe Ansprüche an das Management werden in Krisen, Restrukturierungssituationen oder auch bei der Integration von Unternehmen nach M&A-Prozessen gestellt. Hier bleibt in der Regel nur wenig Zeit, eine strategische Neuausrichtung im Rahmen von Change Management Prozessen zu etablieren. In solchen Situationen greifen immer mehr Unternehmen auf Interim Manager, auch Manager auf Zeit genannt, zurück. Steffen Russ berichtet aus der Praxis.

Wir laden Sie am 23.11.2016 herzlich ein zu einem bdp Fachforum in Hamburg: Chinas Politik der „Neuen Seidenstraße“ ist keine Einbahnstraße, sondern bereitet den Weg für eine Zusammenarbeit von Unternehmen nach China ebenso wie nach Europa. In praxisorientierten Vorträgen zu den Rahmenbedingungen in China, Deutschland und Italien sowie durch Erfahrungsberichte erhalten Sie aus erster Hand Informationen über das Verhandeln von Kooperationen.

Seit über zehn Jahren informieren wir Sie mit bdp aktuell monatlich über

- Steuern,
- Recht,
- Wirtschaftsprüfung,
- Unternehmensfinanzierung,
- Restrukturierung,
- M&A sowie
- bdp international.

Besuchen Sie uns auf Facebook:
www.bdp-team.de/facebook



bdp aktuell finden Sie auch online unter www.bdp-aktuell.de.

Das gesamte bdp-Team wünscht Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.

Ihre

Jana Selmert-Kahl

Jana Selmert-Kahl
ist Steuerberaterin bei bdp Hamburg.



Was den Fiskus neugierig macht

Grundkurs Steuerstrafverfahren Teil 1: Wer ermittelt, mit welchen Rechten, und was sind die möglichen Anlässe für eine Ermittlung?

Rechtsanwalt Martin Plett, unser langjähriger Kollege bei bdp Hamburg, verstarb Anfang Oktober völlig unerwartet. Der streitbare Anwalt verfasste 2010 für bdp aktuell einen dreiteiligen „Grundkurs Steuerstrafverfahren“, dessen Kernaussagen uneingeschränkte Gültigkeit haben, und den wir zum ehrenden Gedenken an Martin Plett hier in einer durchgesehenen Version nachdrucken.

Heutzutage sollte jeder Bürger und insbesondere derjenige, der aktiv am Geschäftsleben teilnimmt gewisse Grundkenntnisse zur Thematik „Steuerstrafverfahren“ haben, um entsprechend vorbeugen und sich im Zweifelsfall auch gegen staatliche Übergriffe wehren zu können. Wir beginnen deshalb in dieser Ausgabe von bdp aktuell einen kleinen Grundkurs Steuerstrafrecht und behandeln in Teil 1 die Fragen: Wer ermittelt in Steuerstrafverfahren? Was sind die Anlässe für die Durchführung von Steuerstrafverfahren?

In der renommierten Zeitschrift für Rechtspolitik (Ausgabe vom 04.03.2010) veröffentlichte der Verwaltungsrechtler

Hans-Walter Forkel einen Artikel mit der interessanten und zutreffenden Überschrift „Ein einzig Volk von Kriminellen – der moderne Staat kriminalisiert seine Bürger“. Dort stellte er die in der Tat wichtige und interessante Frage, ob denn auch Steuerhinterziehung vorliegen würde, wenn in einem hoch komplizierten Steuerrecht vom Steuerpflichtigen Angaben gemacht würden, die nicht der Rechtsauffassung der Finanzverwaltung entsprechen. Bedauerlicherweise ist im Einzelfall diese Frage sicherlich mit „Ja“ zu beantworten.

Darüber hinaus zeigt der alltägliche populistische Umgang selbst hochrangiger Politiker mit dem Thema Steuerfah-

ndung eine aufkommende Polemisierung und Unsachlichkeit, die nicht mehr zu übertreffen ist. Offensichtlich wird auf der Grundlage der Auffassung solcher Politiker und entsprechend willfähriger Medien die Finanzkrise letztendlich dann beseitigt, wenn Steuerhinterziehung zu nahezu 100% aufgedeckt, bekämpft und mit möglichst drakonischen Strafen zur Verurteilung gebracht wird.

Übersehen wird dabei, dass im Zweifelsfall ein notwendiger Preis der Freiheit auch der ist, dass Überwachungs- und Kontrollmechanismen einen bestimmten Intensitätsgrad nicht überschreiten und insoweit in gewissen Bereichen auch Gesetzesübertretungen wie z.B. kleinere Steuerhinterziehungen staatlicherseits im Einzelfall geduldet werden.

Dass dieses im Zweifelsfall, nämlich wenn bestimmte Grenzen nicht überschritten sind, sogar gesellschaftlich und volkswirtschaftlich sinnvoll ist, dürf-

Wenn Sie die Neugierde des Fiskus fürchten (müssen), wenden Sie sich vertrauensvoll an die bdp-Partner:

Matthias Benz
Rechtsanwalt bei bdp Schwerin



Rüdiger Kloth
Steuerberater bei bdp Hamburg



Dr. Aicke Hasenheit,
Rechtsanwalt bei bdp Berlin



Dr. Michael Bormann,
Steuerberater bei bdp Berlin



te Fakt sein. Entsprechende Ausführungen sprengen aber den Rahmen dieser Darstellung.

Ermittlungsorgane

Ermittlungsorgane im Zusammenhang mit der Initiierung und Durchführung von Steuerstrafverfahren sind zunächst die sogenannten BuStra, d.h. die Bußgeld- und Strafsachenstellen, die in leichter gearteten Fällen die Funktion der Staatsanwaltschaft bzw. einer Sonderstaatsanwaltschaft haben.

Unterstützt werden die Verfolgungsorgane von der sogenannten Steuerfahndung, die quasi Polizeifunktion hat, aber deshalb, weil ihr nicht nur die Mittel der Strafprozessordnung, sondern auch die der Abgabenordnung zur Verfügung stehen, weitaus bessere Machtmöglichkeiten hat als die normale Polizei.

Bei Überschreiten bestimmter Grenzwerte wird die zuständige Staatsanwaltschaft und hier regelmäßig die Wirtschaftsstaatsanwaltschaft die weitere Verfolgung übernehmen sowie die Verfahren gegebenenfalls auch zu den zuständigen Gerichten tragen und Anklage erheben.

Anlässe für die Durchführung von Steuerstrafverfahren

Ermittlungsanlässe können die nachfolgenden Vorfälle sein:

Zunächst wird eine Vielzahl von Steuerstrafverfahren aufgrund von Anzeigen, insbesondere auch **anonymen Anzeigen**, eingeleitet, wenn diese hinreichend Material bieten, um einen steuerlichen Anfangsverdacht zu begründen.

Die Schwelle zur Annahme eines solchen steuerlichen Anfangsverdacht ist allerdings geringer, als der Bürger regelmäßig annimmt. Solche Anzeigen werden häufig von missgünstigen Geschäftspartnern, verlassenen Ehefrauen, Geliebten oder auch entlassenen Buchhaltern oder sonstigen vormaligen Vertrauenspersonen initiiert.

Der Rechtsstaat, in dem wir leben, kauft im Übrigen nicht nur von Kriminellen entsprechende Daten zur steuerlichen Verfolgung an, sondern ist sich

im Zweifelsfalle auch nicht zu schade, auf denunziatorische und dort sogar auf anonyme Anzeigen hin zu reagieren.

Eine weitere gern genutzte Quelle, um steuerstrafrechtlich Erkenntnis zu erlangen, sind die routinemäßigen **steuerlichen Außenprüfungen**.

Hier sollte der betroffene Steuerbürger dann misstrauisch werden, wenn ein Betriebsprüfer ursprünglich verabredete oder angesagte Termine nicht einhält und zunächst einmal nicht erscheint oder die Prüfung ohne nähere Erklärung nicht nur kurzfristig unterbricht. Dieses könnte dafür sprechen, dass er Abstimmungen mit den zuständigen steuerstrafrechtlichen Verfolgungsorganen vornimmt.

Nicht zu unterschätzen ist auch die Bedeutung von **nationalen und internationalen Kontrollmitteilungen**. So sollte bekannt sein, dass bei jeder Betriebsprüfung im Inland der Betriebsprüfer eine bestimmte Anzahl von Kontrollmitteilungen fertigt, d.h. er nutzt Angaben, die ihm aus den Unterlagen des zu prüfenden Unternehmens bekannt sind, und stellt diese bei den entsprechenden Wohnsitzfinanzämtern von Geschäftspartnern zur Verifikation. Sollte es dabei Implausibilitäten geben, liegt die Einleitung eines Steuerstrafverfahrens nicht mehr fern. Wesentlich ist dabei, dass der Betriebsprüfer dem geprüften Steuerbürger regelmäßig natürlich nicht mitteilt, welche Kontrollmitteilungen im Hinblick auf welche Geschäftspartner er verfasst hat.

Forcierter internationaler Austausch von Finanzdaten

Ferner gehen in zunehmendem Maße internationale Kontrollmitteilungen beim deutschen Fiskus ein, die ebenfalls ausgewertet werden und bei Implausibilitäten gleichfalls zur Einleitung von Steuerstrafverfahren führen können.

Lediglich beispielhaft soll darauf hingewiesen werden, dass die USA zwar geografisch weit entfernt liegen, der Rechtshilfeaustausch insbesondere in Steuersachen allerdings perfekt läuft. (Anmerkung der Redaktion: Die von Martin Plett seinerzeit geschilderte Ent-

wicklung eines internationalen Austauschs von Finanzdaten wird in den letzten Jahren massiv forciert. vgl. hierzu bdp aktuell 124).

Entsprechendes Kontrollmaterial findet sich z.B. auch bei den routinemäßigen **Betriebsprüfungen** bei Banken. In diesem Zusammenhang muss betont werden, dass es in Deutschland ein Bankgeheimnis gegenüber dem Fiskus definitiv nicht mehr gibt.

Gleichfalls muss darauf hingewiesen werden, dass – was vielen Bürgern ebenfalls nicht bekannt ist – deutsche **Notare** bei vielen zur Beurkundung anstehenden rechtlichen Angelegenheiten **Meldepflichten an den Fiskus** haben, die selbstverständlich auch erfüllt werden. Solche Meldepflichten bestehen z.B. im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen oder bestimmten gesellschaftsrechtlichen Beurkundungen. Ebenfalls gibt es entsprechende Meldepflichten für Banken, Lebensversicherungen etc., z.B. in Erb- und Todesfällen.

Nicht zuletzt führen auch verschärfte **Grenzkontrollen** bei der Einreise in das Schengengebiet zu entsprechenden Erkenntnissen, die dann steuerstrafrechtlich weiter aufgearbeitet werden.

Allein schon die Tatsache, mit mehr als 9.999,99 Euro bei der Ein- oder Ausreise in oder aus dem Schengengebiet aufgegriffen worden zu sein, kann zu weiteren steuerstrafrechtlichen Ermittlungen führen, unabhängig von den Sanktionen wegen Verletzung der entsprechenden Meldepflicht.

Wir setzen den Grundkurs Steuerstrafverfahren in der nächsten Ausgabe fort mit den Fragen „Wie vermeide ich eine Strafbarkeit wegen Steuerhinterziehung?“ und „Was tun, wenn der Steuerfahnder klingelt?“

Martin Plett (†)
war Rechtsanwalt bei
bdp Hamburg und ver-
starb im Oktober 2016
völlig unerwartet.



Wechsel gefällig?

Interim Manager überbrücken nicht nur Vakanzten. Auf Zeit rekrutierte externe Kräfte steuern auch strategische Neuausrichtungen beim Change Management

So schnelllebig die Wirtschaftswelt in den letzten Jahren geworden ist, so schnell ändern sich auch die Ansprüche an Unternehmensführungen und die strategische Ausrichtung von Unternehmen. Besonders hohe Ansprüche werden diesbezüglich in Krisen, Restrukturierungssituationen oder auch bei der Integration von Unternehmen nach M&A-Prozessen gestellt. Hier bleibt in der Regel nur wenig Zeit, eine strategische Neuausrichtung im Rahmen von Change Management Prozessen zu etablieren. In solchen Situationen greifen immer mehr Unternehmen auf Interim Manager, auch Manager auf Zeit genannt, zurück.

Interim Manager übernehmen kurzfristig Führungsaufgaben mit Ergebnisverantwortung bzw. die Projektleitung in einer Linienposition, um nach erfolgreicher Umsetzung das Unternehmen wieder zu verlassen.

Aber warum externe Kräfte eigentlich in Anspruch nehmen? Vielfach begegnen die Mitarbeiter externen Mana-

gern mit Vorbehalten. Trotzdem setzen Unternehmen zunehmend auf Interim Manager. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Neben kurzfristiger Verfügbarkeit zur Überbrückung von Personalvakanzten geht es vor allem, darum sich externes Know-how zur Optimierung von Prozessen, Neuorganisation vorhandener Strukturen und ein professionelles

Steffen Russ
ist Rechtsanwalt bei
bdp Dresden.



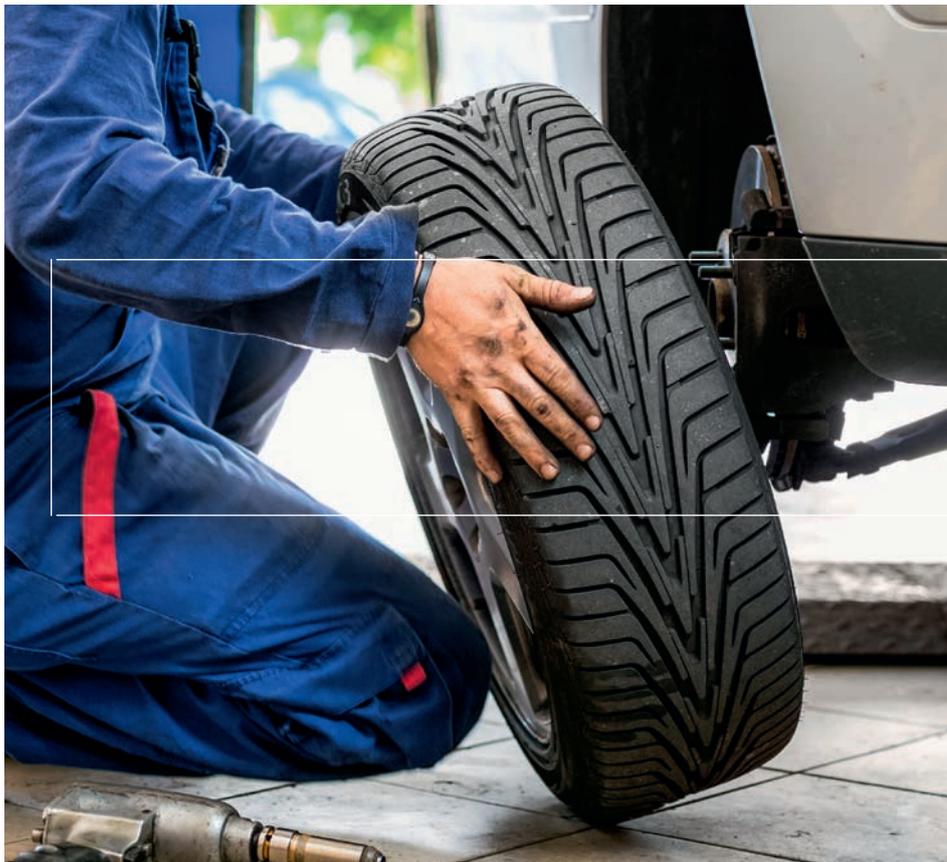
Projektmanagement ins Unternehmen zu holen.

Ein weiterer Vorteil des Interim Managers ist Kostentransparenz. Meist werden über vorher vereinbarte Tagessätze und einem klar definierten Umsetzungshorizont die Kosten bereits zu Beginn des Projektes definiert. Oftmals werden bei kurzfristigen Projekten auch erfolgsorientierte Honorare gezahlt.

bdp übernimmt im Rahmen solcher Umbruchsituationen gezielt Führungs- und Geschäftsführungspositionen, um im vorher definierten Umfang spezielle Change Management Prozesse umzusetzen und Unternehmen erfolgreich zu restrukturieren.

Für strategische Neuausrichtungen können Interim Manager Führungsaufgaben in Change Management Prozessen übernehmen.

Uns begegnen dabei immer wieder Vorbehalte der Führungskräfte und Mitarbeiter, welche oft viele Jahre bereits im Unternehmen sind und nur wenig Verständnis für die anstehenden Veränderungen haben. Dabei spielen Ängste um den Verlust des Arbeitsplatzes oder auch vor neuen Herausforderungen ebenso eine Rolle wie die Gefährdung mühsam aufgebaute Fürstentümer. Hier gilt es,



eine klare Mission zu formulieren und an die Führungsmannschaft und Mitarbeiter zu kommunizieren. Nur wer ein Ziel hat, kann dieses auch mit der entsprechenden Stringenz verfolgen.

Der Interim Manager darf hierbei nicht neben der Mannschaft stehen und an dieser vorbeigieren. Gefragt ist eine hohe soziale Kompetenz und die Fähigkeit, sich schnell in das Team zu integrieren und durch stete Kommunikation mit den Mitarbeitern deren Verständnis für die Veränderungsprozesse, den Nutzen für das Unternehmen sowie die sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten für die eigene Person zu vermitteln.

Dieser Prozess erweist sich regelmäßig als schwierig und bedarf der Geduld, aber auch einer gehörigen Portion Durchsetzungs- und Umsetzungsstärke. Change Management ist eben gerade kein Prozess, der aus dem System heraus von den Mitarbeitern angestoßen und gesteuert wird, sondern eine Führungsaufgabe, die nur top-down funktioniert.

Weiterhin unabdingbar für erfolgreiches Arbeiten als Interim Manager sind umfangreiche Branchenkenntnisse. Gerade in Umbruchsituationen muss neben der Restrukturierung von internen Prozessen und Abläufen auch stets eine strategische Neuausrichtung erfolgen. Dieser Prozess erfordert zwangsläufig die Kenntnis der spezifischen Produkte bzw. Dienstleistungen des jeweiligen Unternehmens, der Marktentwicklungen, der Kunden- und Lieferantenstruktur sowie das Wissen um spezifische Abläufe und Gepflogenheiten. Nur wer diese Spielregeln kennt und beherrscht, ist in der Lage kritische Situationen zu erkennen, Maßnahmen zu definieren und diese mit dem nötigen Augenmaß umzusetzen.

bdp verfügt hier, durch langjährige, erfolgreiche Begleitung von Sanierungs- und Restrukturierungsprozessen, über eine hohe Kompetenz in einem breiten Branchenspektrum wie der Automotive-Industrie, des Maschinenbaus, des Handels, der regenerativen Energien oder auch der Textilindustrie. Bitte sprechen Sie uns gerne an.

Die Bedeutung des privaten Kaufvertrages beim Immobilienkauf in Spanien

Wer in Spanien eine Immobilie erwerben will, wird meistens damit konfrontiert, dass der Verkäufer darauf besteht, einen privaten Kaufvertrag abzuschließen, selbstverständlich mit einer Anzahlung, die in der Regel zwischen 10 und 15 % des Gesamtpreises liegt. Dieses könnte den Käufer etwas verunsichern, da der 100%ige Erwerb in Spanien erst dann erfolgt ist, wenn die volle Summe des Kaufpreises bezahlt und gleichzeitig die Immobilie übergeben wurde.

In der Regel ist es aber so, dass man vorher einen Privatvertrag unterzeichnet, um die Immobilie zu reservieren, um zu prüfen, ob diese lastenfrei im Grundbuchamt eingetragen ist oder um zu klären, ob die Lasten vorher gelöscht werden sollten.

Zu diesem Zweck gibt es zwei verschiedene Vertragsmodalitäten:

- *Contrato de opción de compra* (Kaufoption) oder
- *Contrato de arras*

Im ersten Fall (*Contrato de opción de compra*) handelt es sich um einen Vertrag, mit dem die Käuferpartei (der Optionsberechtigte) das Recht erhält, eine bestimmte Immobilie zu einem vereinbarten Preis in der vertraglich festgelegten Frist zu erwerben. Bei dieser Option ist der Verkäufer die einzige Partei, die sich hinsichtlich der Immobilie bindet, indem sie sich verpflichtet, die Immobilie zu den vereinbarten Bedingungen an den Käufer zu verkaufen, diese während der bestimmten Frist für die Käuferpartei zu reservieren und daher nicht frei über diese verfügen kann. Selbstverständlich muss der Käufer einen Preis für diese vertragliche Bindung zahlen. Dieser Preis besteht meist darin, dass bei Nichtausübung der Kaufoption in der vereinbarten Frist die geleistete Anzahlung beim Verkäufer bleibt. Bei Ausübung der Kaufoption in der vereinbarten Frist geht der Kauf letztendlich zur notariellen Kaufurkunde über.

Im zweiten Fall (*Contrato de arras*) handelt es sich um einen Vertrag, mit



dem sich beide Parteien binden: Seitens des Verkäufers, die Immobilie zu einem vereinbarten Kaufpreis zu übertragen, und seitens des Käufers, diese Immobilie zu kaufen. In diesem Fall zahlt der Käufer eine bestimmte Summe (*arras*), die als Anzahlung gilt und die verloren geht, sollte der Kaufvertrag aufgrund eigenen Verschuldens nicht zustande kommen. Andererseits ist der Verkäufer in der Regel dazu verpflichtet, das doppelte der Anzahlung an den Käufer zurückzuerstatten, sollte der Kauf aufgrund seines Verschuldens (z. B. Zwischenverkauf) nicht zustande kommen.

Beide Versionen dieser Privatverträge sind in Spanien 100%ig gültig. Sie sollten aber von einem Experten aufgesetzt werden, sodass die endgültige notarielle Kaufurkunde auch zum vereinbarten Zeitpunkt unterzeichnet werden kann. Unser Team von bdp España berät Sie bei Interesse gern – natürlich in deutscher Sprache.

Peter Capitain ist Rechtsanwalt (Abogado) und Geschäftsführer bei bdp España in Marbella und Madrid.



CKT Moden GmbH

Innerhalb sehr kurzer Zeit realisiert bdp eine Wachstumsfinanzierung und strukturiert die Hausbankfinanzierungen beim Einzelhändler für Damenoberbekleidung um



Foto: © CKT Moden GmbH

**CKT Moden GmbH in Wedel und Hamburg
Realisierung einer Wachstumsfinanzierung und Umstrukturierung der Hausbankfinanzierungen**

**Umsatz 2015: ca. 10 Mio. Euro
Mitarbeiter: 70**

Das Unternehmen:

Die CKT Moden GmbH in Wedel und Hamburg (kurz: CKT) ist seit 1989 im Bereich des Einzelhandels für Damenoberbekleidung tätig. Unter der Marke Aust hat die CKT in Deutschland und Österreich 23 eigene Läden und 22 Franchiseläden unter Vertrag. Die Einzelhandelsläden befinden sich in Großstädten und mittelgroßen Städten in 1A- oder B-Lagen.

Die CKT zeichnet sich durch modische Damenoberbekleidungsartikel aus, und bestückt in einer überdurchschnittlichen Qualität und hohen Umschlagsgeschwindigkeit die Läden, sodass die Kundinnen nahezu jeden Monat neue Artikel in die Hand nehmen und kaufen können.

Die Marke Aust lässt auch hochwertige Damenoberbekleidung, überwiegend in Nord- und Mittelitalien, anfertigen. Dies garantiert zum einen zeitgemäße Schnitte, Farben und Muster, aber auch Preise, die für Durchschnittsverdienerinnen noch bezahlbar sind.

Projektskizze:

Nachdem die CKT sukzessive über mehrere Jahre organisch (d.h. durch Eröffnung von wenigen Läden pro Jahr) gewachsen ist, wurde strategisch (auch im Hinblick auf den wachsenden Internethandel) das Ziel ausgegeben, schneller als zuvor Wachstum zu generieren. Insofern sollten in einem kurzfristigen Zeitraum deutlich mehr Läden als in der Vergangenheit unter Vertrag genommen werden. Durch eine günstige Ge-

genheit konnten im III. Quartal 2016 insgesamt 14 eingeführte Apanage-Läden aus der Steilmann-Gruppe angemietet und das Fachpersonal weitgehend übernommen werden.

Aus finanzieller Sicht bestand die Notwendigkeit eine Fremdfinanzierung (Betriebsmittelkredit, Mietaval und Darlehen zur Finanzierung der Ladenumbauten etc.) mit fester Zeitvorgabe zu besorgen.

In einem sehr kurzfristigen Zeitrahmen mussten deshalb eine integrierte Finanzplanung, ein Datenraum und die notwendigen Antragsunterlagen zusammengestellt werden. Bei dieser Gelegenheit sollten die Bedingungen der bestehenden Kredite auch im Hinblick auf die verbesserten bilanziellen Verhältnisse geprüft und genutzt werden. Auch die Besicherung sollte in Angemessenheit zum Rating verbessert werden.

Notwendig war zudem der Aufbau einer Wettbewerbssituation im Rahmen des elektronischen Datenraums.

Maßnahmen von bdp:

- Darstellung der verbesserten wirtschaftlichen Lage durch den Jahresabschluss und eine integrierte und aktuelle Finanzplanung (Produkt: bdp-Planer)
- Moderation zwischen Unternehmer und Finanzierungspartnern, Bankenverhandlungen unter Benchmark-Gesichtspunkten

Zeitraum: III. Quartal 2016

„Wichtig war im Hinblick auf die schnelle Geldaufnahme, dass der Gesamtprozess koordiniert geleitet wurde. Hierbei hat uns bdp sehr gut unterstützt.“

Christian Knoop-Troullier

ist geschäftsführender Gesellschafter der CKT Moden GmbH.



„Das Projekt ist ein wiederholtes Beispiel dafür, dass eine Beratung in der Schnelligkeit und optimale Bedingungen bei den Konditionen und in der Besicherung gefordert sind, nur durch profunde Kenntnis der Bankenszene sowie durch langjährige Erfahrung im Umgang mit Finanzierern Erfolg versprechend ist.“

Rainer Hübl

ist Geschäftsführer der bdp Management Consulting GmbH.



Immobilienkauf wird immer teurer

Eigentlich soll Wohnraum bezahlbar bleiben. Trotzdem wird die Gründerwerbssteuer in vielen Bundesländern erhöht und der Kauf von Wohneigentum immer teurer.

Die Parteien fordern unisono, dass Wohnraum bezahlbar sein müsse. Tatsächlich erhöht ein Bundesland nach dem anderen die Gründerwerbssteuer und verteuert so den Kauf von Wohnungen und Eigenheimen.

In Thüringen ist die Erhöhung der Gründerwerbssteuer bereits beschlossene Sache. Ab dem kommenden Jahr kassiert der Fiskus statt bisher 5 dann 6,5 Prozent vom Kaufpreis einer Immobilie. In Baden-Württemberg diskutiert laut Stuttgarter Zeitung die grün-schwarze Regierung ebenfalls eine Erhöhung von 5 auf den bisherigen Spitzensatz von 6,5 Prozent.

Besonders kurios ist im Ländle: Vor der letzten Landtagswahl im März dieses Jahres hatte CDU-Landeschef Thomas Strobl noch die Idee geäußert, den Ersterwerb von Wohneigentum möglicherweise von der Gründerwerbssteuer zu befreien. Heute ist Strobl Innenminister und die Gründerwerbssteuer wird nicht gestrichen, sondern wahrscheinlich kräftig erhöht. So viel zum Thema Wahlversprechen. Das Saarland, Nordrhein-Westfalen und Brandenburg hatten bereits im vergangenen Jahr die Steuer auf 6,5 Prozent angehoben. Berlin, wo massenhaft neuer Wohnraum gebraucht wird, liegt mit 6 Prozent nur knapp dahinter.

Der Baufinanzierer Interhyp hat berechnet, dass in den vergangenen zehn Jahren über alle Bundesländer die Gründerwerbssteuer 25 Mal angehoben wurde. Nach diesen Angaben hat sich die Steuerbelastung für den Erwerb der eigenen vier Wände fast verdoppelt. Hintergrund ist, dass die Steuer seit 2006 in die Zuständigkeit der Länder fällt und diese kräftig zulangen. Deren Einnahmen aus der Gründerwerbssteuer sind im vergangenen Jahr auf insgesamt mehr als zehn Milliarden Euro angestie-

gen. Vor vier Jahren lag das gesamte Aufkommen noch bei 7,4 Milliarden Euro.

Steuerbelastung steigt mit Immobilienpreisen

Das Ärgerliche für Immobilienkäufer ist, dass die Steuerbelastung zusätzlich dadurch steigt, dass sich Immobilien in den vergangenen Jahren stark verteuert haben.

Ein Beispiel: Beim Kauf einer Wohnung sind bis vor



zehn Jahren bundesweit 3,5 Prozent Gründerwerbssteuer angefallen. Das machte bei einem Preis von beispielsweise 100.000 Euro also 3.500 Euro, die an den Fiskus flossen. Heute liegt der Steuersatz zum Beispiel in Berlin bei 6 Prozent. Denselben Preis unterstellt, ist die Steuerbelastung somit auf 6.000 Euro gestiegen. In Berlin sind jedoch, nach Angaben von Immobilienscout24, gleichzeitig die Preise für bereits bestehende Wohnungen nur in den zurückliegenden zehn Jahren um sage und schreibe 129 Prozent gestie-

Dr. Michael Bormann
ist Steuerberater und
seit 1992 bdp-
Gründungspartner.



gen. Damit hat sich die Gründerwerbssteuer auf 13.740 Euro erhöht – für dieselbe Immobilie.

Tatsächlich ist die Abgabe an das Finanzamt jedoch noch höher. Denn ein Bauherr, der ein Grundstück erwirbt, um darauf Wohnungen zum Weiterverkauf zu bauen, muss auch schon für die erworbene Fläche Gründerwerbssteuer zahlen. Die steckt natürlich im späteren Verkaufspreis für die Wohnungen mit drin. Die gesamte Gründerwerbssteuer, die ein Käufer für eine Wohnung zahlt, kann dadurch in Richtung 10 Prozent gehen.

Institutionelle Investoren bevorzugt

Dazu kommt, dass Immobiliengesellschaften die Gründerwerbssteuer vergleichsweise einfach umgehen können und damit deutlich bessergestellt werden als private Käufer. Wenn sie ein Paket von mehreren Tausend Wohnungen kaufen, fällt die Steuer weg, wenn sie nicht die Immobilien direkt erwerben, sondern beispielsweise eine GmbH, in die die Einheiten gepackt sind. Zwar gilt die Steuerbefreiung nur dann, wenn weniger als 95 Prozent von der GmbH gekauft werden. Doch bei den Summen, um die es bei solchen Transaktionen geht, dürfte es nicht schwerfallen, einen Co-Investor zu finden, der wenigstens 5,1 Prozent der GmbH übernimmt.

bdp baut Brücken

Für chinesische Investoren bietet bdp einen Komplettservice. Wir stellen in dieser Ausgabe die Bereiche Unternehmensgründung und Steuerberatung vor



Rainer Hübl
ist Geschäftsführer
der bdp Management
Consulting GmbH.



Hong Lang
ist Business Develop-
ment Manager bei
bdp Frankfurt.

In zunehmendem Maße wird bdp nun auch von chinesischen Investoren als Türöffner für den deutschen und europäischen Markt angefragt. bdp bietet mit eigenen Büros in den Metropolen Berlin, Frankfurt und Hamburg dabei auch Guanxi (关系), das Netzwerk an (Beziehungen zu Banken, Unternehmen und Verwaltung wie z. B. den lokalen Wirtschaftsförderungen) welche den chinesischen Unternehmen auf dem Weg nach Deutschland und Europa nützt.

Das Komplettpaket von bdp besteht aus folgenden Teilleistungen:

- Unternehmensgründung
- Steuerberatung
- Finanz- und Lohnbuchhaltung
- Wirtschaftsprüfung
- Reporting
- Rechtsberatung
- Finanzierung
- M&A
- Management-Beratung

Angebot Unternehmensgründung

Für ausländische und auch deutsche Investoren und Gründer kann die Gründung eines Unternehmens in Deutschland eine zeitraubende Aufgabe sein. Wir werden Ihre Geschäftsanforderungen prüfen, die für Sie am besten geeignete Gesellschaftsform in Deutschland finden und Ihnen helfen, Ihr Unternehmen in Deutschland ohne Schwierigkeiten zu etablieren.

Wir beraten Sie umfassend bei folgenden Themen:

- Prüfung und Einholung aller öffentlich-rechtlicher Genehmigungen
- Klärung der Firmierung
- Vorbereitung aller gesellschaftsrechtlich erforderlichen Dokumente und Statuten
- Vorbereitung der Registrierung und Beschlussfassung
- Vorbereitung der notariellen Beurkundung
- Suche des optimalen Standorts
- Prüfung und Suche nach öffentlichen Förderungsmöglichkeiten
- Einreichung aller erforderlichen Anmeldungen zur Aufnahme des Geschäftsbetriebs
- Schaffung aller arbeitsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufnahme des Geschäftsbetriebs

Steuerberatung vom Testsieger

Bei der Steuerberatung ist bdp im sich ständig wandelnden gesetzgeberischen Umfeld stets auf dem Laufenden und bearbeitet die Steuerangelegenheiten seiner Mandanten mit höchster Präzision. 2016 wurden wir vom Handelsblatt in der Kategorie internationales Steuerrecht als „Beste Steuerberater“ ausgezeichnet.

**BESTE
STEUERBERATER
2016**

bdp
Bormann · Demant & Partner
Internationales Steuerrecht

Handelsblatt

Handelsblatt · 12.02.2016
Im Test: 1.500 Steuerberater
aus den 10 größten dt. Städten
Kooperationspartner S.W.I.

Beratung zum Doppelbesteuerungsabkommen und Quellensteuer

Chinesische Investoren beraten wir über das Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen China und Deutschland,



Einladung



wenn sie in beiden Ländern steuerpflichtig sind.

Aber auch Gesellschaften, die außerhalb von China registriert sind, jedoch Serviceleistungen in China erbringen und auch fakturieren (das kann auch gegenüber der eigenen Tochtergesellschaft sein), unterliegen mit diesem „in China erwirtschafteten Ertrag“ dem chinesischen Steuerrecht. Hierauf erhebt der chinesische Staat Quellensteuer.

Unsere Leistungen bei der Steuerberatung umfassen

- Vorlage zur Genehmigung von quellensteuerrelevanten Verträgen bei den chinesischen Behörden
- Optimale steuerliche Gestaltung von Auslandsengagements
- steuerliche Beratung von chinesischen Unternehmen bei Investments und M&A-Transaktionen in China sowie steuerliche Beratung von chinesischen Unternehmen bei Investments und M&A-Transaktionen in Deutschland
- Beratung im Zusammenhang mit Verrechnungspreisen: Recherche korrekter Verrechnungspreise, Erstellung von Intercompany-Verträgen und laufende Beratung zum Thema Verrechnungspreise
- Laufende Steuerberatungsleistungen für chinesische Tochtergesellschaften in Deutschland bzw. Betriebsstätten chinesischer Muttergesellschaften; regelmäßiges Reporting an die chinesische Muttergesellschaft
- Wir unterstützen Sie bei der Erstellung und Einreichung der Steuererklärungen, inklusive folgender Dienstleistungen: Monatliche Steuererklärung für Umsatzsteuer, Geschäftssteuer, Zusatzsteuer, Körperschaftssteuer; jährliche Steuererklärung für Körperschaftssteuer; jährliche Einkommensteuererklärung (inkl. lokale Mitarbeiter und Expatriates).
- Wir erstellen eine maßgeschneiderte Planungsrechnung und Gestaltungsempfehlung für die individuelle Einkommenssteuer der Expatriates und geben Hinweise zur angemessenen Steuergestaltung

Die Seidenstraße ist keine Einbahnstraße

Hamburg 23.11.2016: bdp-Fachforum zu Inbound und Outbound Investments zwischen Europa und China

Chinas Politik der „Neuen Seidenstraße“ ist keine Einbahnstraße, sondern bereitet den Weg für eine Zusammenarbeit von Unternehmen nach China ebenso wie nach Europa. Die Industrienationen Deutschland und Italien sind für chinesische Unternehmen bei der Suche nach Kooperationspartnern besonders interessant – und umgekehrt suchen viele europäische Unternehmen nach zuverlässigen Partnern im „Reich der Mitte“.

Auf dem Weg zu einer erfolgreichen Kooperation sind aber viele Hürden zu nehmen. In praxisorientierten Vorträgen zu den Rahmenbedingungen in China, Deutschland und Italien sowie durch Erfahrungsberichte erhalten Sie aus erster Hand Informationen über das Verhandeln von Kooperationen. Im Anschluss daran sind Sie herzlich zum internationalen Netzwerken eingeladen – wir bringen Sie zusammen!

Ort: Business Club Hamburg
Elbchaussee 43
22765 Hamburg

Datum: Mittwoch, 23. November 2016

Zeit: 18.00 bis 21.00 Uhr



- 18:00 Uhr: Begrüßung + Einführung**
Dr. Michael Bormann, Dr. Jens-Christian Posselt und Nicolino Gentile
- 18:30 Uhr: Erfolgsstrategien für europäische Outbound Investments in China**
Dr. Michael Bormann
bdp-Gründungspartner
- 18:45 Uhr: Erfolgsstrategien für chinesische Inbound Investments in Europa**
Dr. Jens-Christian Posselt
Rechtsanwalt bei bdp Hamburg*
- 19:00 Uhr: Italian Perspectives for International Cooperation between Germany, Italy and China**
Nicolino Gentile
Partner bei BLB Studio Legale (Mailand)
- 19:20 Uhr: Praxisbericht: Der Weg der Schlotte GmbH nach China**
Jörg Wiegand
Partner bei demps & partner, München
- 19:40 Uhr: Schlussbemerkungen**
- 20:00 Uhr: Get-together**



Anmeldeformular: Umschlagrückseite bzw. www.bdp-team.de/events/

Fax an bdp Berlin: 030 - 44 33 61 54
Fax an bdp Hamburg: 040 - 35 36 05

Ja, ich möchte gerne weitere Informationen.

- Ich interessiere mich für die Beratungsleistungen von bdp und möchte einen Termin vereinbaren.
- Ich habe Fragen zum Steuerstrafverfahren.
Bitte nehmen Sie Kontakt mit mir auf.
- Ich möchte mich über Interim Management informieren.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
- Ich melde mich und ____ Begleitpersonen verbindlich an zum **bdp Fachforum „Die Seidenstraße ist keine Einbahnstraße“, Hamburg, 23. November 2016.**

Name _____

Firma _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

Telefon _____

Fax _____

E-Mail _____

Unterschrift _____



Bormann · Demant & Partner

Rechtsanwälte · Steuerberater
Wirtschaftsprüfer

Sozietät



Management Consultants

Restrukturierung · Finanzierung
M&A · Chinaberatung

GmbH

Berlin · Dresden · Frankfurt/.M · Hamburg · Madrid · Marbella · Potsdam · Rostock · Schwerin · Tianjin (China)

bdp Berlin

Danziger Straße 64 · 10435 Berlin
Tel. +49 (0)30 – 44 33 61 - 0
bdp.berlin@bdp-team.de

bdp Dresden

Hubertusstraße 37 · 01129 Dresden
Tel. +49 (0)351 – 811 53 95 - 0
bdp.dresden@bdp-team.de

bdp Frankfurt

Frankfurter Landstr. 2-4 · 61440 Oberursel
Tel. +49 (0)6171 – 586 88 05
bdp.frankfurt@bdp-team.de

bdp Hamburg

ABC-Straße 21 · 20354 Hamburg
Tel. +49 (0)40 – 35 51 58 - 0
bdp.hamburg@bdp-team.de

Steinhöft 5 - 7 · 20459 Hamburg
Tel. 040 – 30 99 36 - 0
hamburg@bdp-team.de

bdp Potsdam

Friedrich-Ebert-Str. 36 · 14469 Potsdam
Tel. +49 (0)331 – 601 2848 - 1
bdp.potsdam@bdp-team.de

bdp Rostock

Kunkeldanweg 12 · 18055 Rostock
Tel. +49 (0)381 – 6 86 68 64
bdp.rostock@bdp-team.de

bdp Schwerin

Demmlerstr. 1 · 19053 Schwerin
Tel. +49 (0)385 – 5 93 40 - 0
bdp.schwerin@bdp-team.de

bdp China

bdp Management Consulting
(Tianjin) Co. Ltd.
Room 607A, Building No 1, Fuli Center
Hexi District | Tianjin, China 300203

bdp España

Marbella
Avda. Miguel Cano, 6, planta 4, 4-2
29602 Marbella/Málaga

Madrid

Calle Serrano 43, Planta 7, Dpcho 26
28001 Madrid

Independent Member of
Recommendation Association

EuropeFides

Taxes, Law, Audit and Advisory International