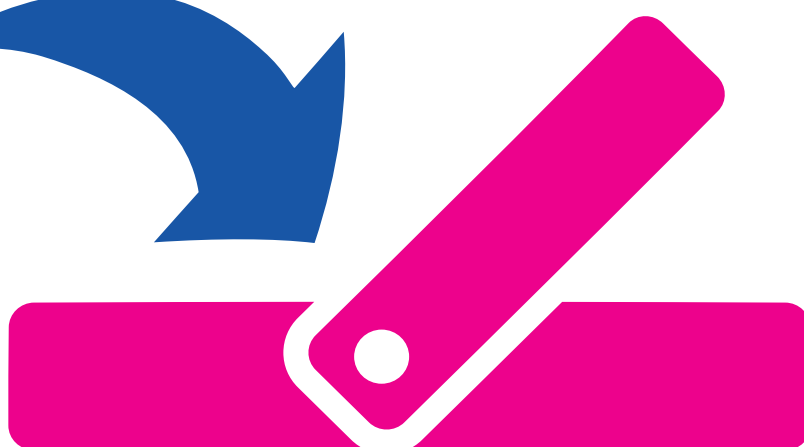
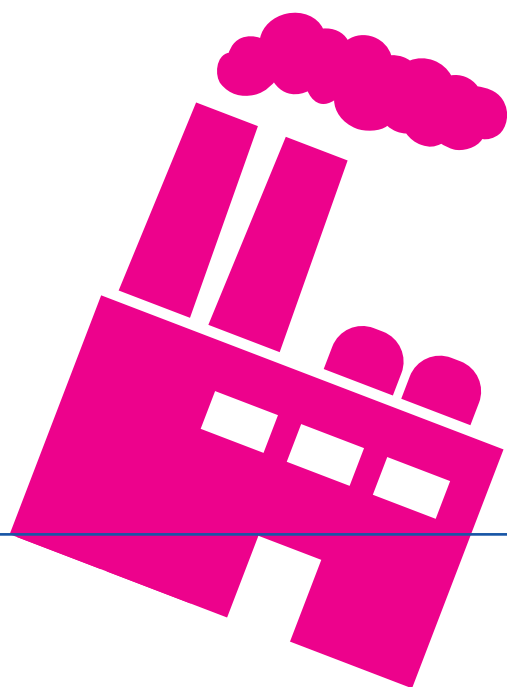




Unternehmensverkäufe ziehen an
bdp verzeichnet eine starke Belebung von M&A-Aktivitäten



M&A-Prozesse: Die Praxis des Unternehmensverkaufs – S. 2



Immobilieninvestitionsmöglichkeit in Warschau – S. 4



Für den Erfolg in China ist die Wahl des richtigen Standortes entscheidend – S. 5



Deutschland versagt im internationalen Steuerwettbewerb – S. 7



Wie Schiedsklauseln wirksam vereinbart werden – S. 8

Praxis des Unternehmensverkaufs

Mit Beginn des zweiten Halbjahres 2018 können wir ein verstärktes Interesse an Unternehmensverkäufen und -käufen verzeichnen. Wir erläutern nachfolgend, wie bdp bei M&A-Prozessen vorgeht.

Mit Beginn des zweiten Halbjahres 2018 können wir ein verstärktes Interesse an Unternehmensverkäufen und -käufen verzeichnen. Das liegt auch aber nicht nur am gestiegenen Interesse chinesischer Investoren an deutschen mittelständischen Unternehmen. Dass chinesische Investoren zunehmend auch kleinere und mittlere deutsche Unternehmen mit Know-how im Fokus haben, belebt den M&A-Markt nachhaltig. Durch unsere guten Kontakte in China werden wir hierbei verstärkt angefragt. Wir erläutern nachfolgend, wie bdp bei M&A-Prozessen vorgeht

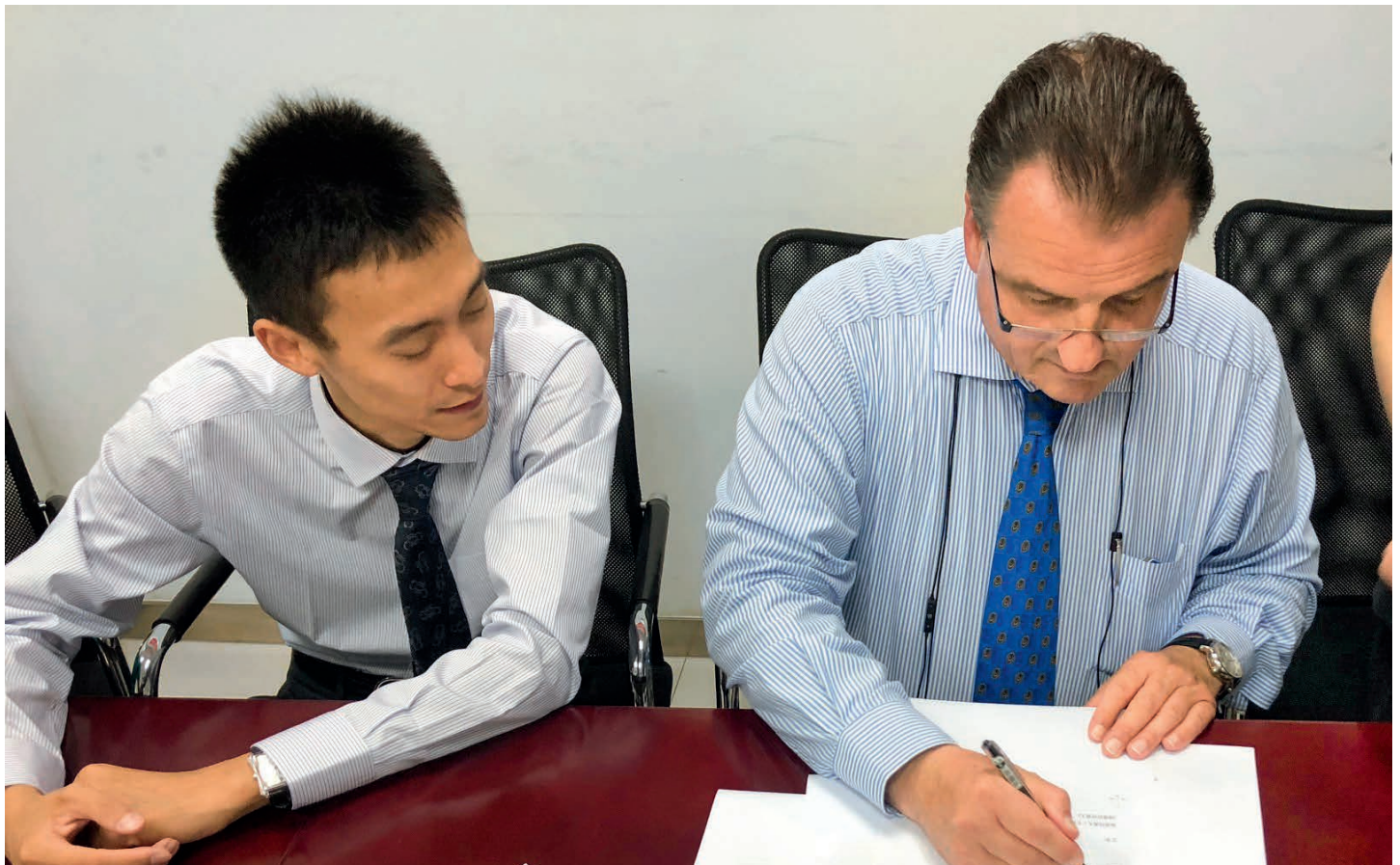
Realistische Marktpreise

Am Anfang eines Unternehmensverkaufsprozesses steht jeweils die Ermittlung eines möglichen realistischen Marktpreises für das Unternehmen. Bei der Unternehmensbewertung machen wir mit dem Verkäufer zunächst eine Bestandsaufnahme und gehen die Ist-Zahlen

durch. Sodann analysieren wir mithilfe der Plan-Zahlen auch die Zukunftsaussichten. Wir bestimmen so den Marktwert des Unternehmens, und aufgrund unserer langjährigen Erfahrung gelingt uns dies regelmäßig sehr zutreffend. Die Grundzüge einer Unternehmensbewertung haben wir in unserer Serie „Was

ist mein Unternehmen wert?“ in den Ausgaben 148 bis 150 von bdp aktuell erläutert.

Eine realistische Unternehmensbewertung ist wichtig, denn nur wenn die Preisvorstellungen des verkaufenden Unternehmers innerhalb dieser so ermittelten Bandbreite liegen, macht es überhaupt Sinn, mit Aussicht auf Erfolg in einen Verkaufsprozess einzusteigen. Wer es wagt, sein Unternehmen mit unrealistisch überhöhten Preisvorstellungen auf dem Markt anzubieten, verbrennt dessen Wert dauerhaft.





Suche von Investoren

Sodann wird gemeinsam mit dem Verkäufer ein Idealprofil von möglichen Investoren erstellt.

Wir stellen aus uns bekannten Marktdaten und individuellen Daten des Unternehmens inländische und ausländische potenzielle Investoren in einer sogenannten Longlist zusammen und besprechen diese mit dem Verkäufer. Aus dieser Vorauswahl werden dann gemeinsam die am aussichtsreichsten potenziellen Investoren selektiert und zunächst neutralisiert kontaktiert.

Hierzu erstellen wir einen neutralen Teaser über das Unternehmen, aus dem erste Basisdaten und wichtige Informationen hervorgehen, das Unternehmen selbst jedoch noch ungenannt bleibt. Sobald wir von einem oder mehreren potenziellen Investoren eine positive Rückmeldung erhalten, werden mit diesen Vertraulichkeitserklärungen ausgetauscht. Sodann kann der potenzielle Investor deutlich umfangreichere Informationen über das Unternehmen, ein sogenanntes Infomemo, erhalten. Sofern wir auch international suchen, ist dieses Infomemo zwei- oder gar dreisprachig (Deutsch, Englisch, Chinesisch).

Erste Verhandlungen und Absichtserklärung

Ergeben die ersten Verhandlungen eine grundsätzliche Übereinstimmung zwischen den Vorstellungen des Verkäufers und des potenziellen Investors, wird ein sogenannter Lol (i.e. Letter of Intent) zwischen Verkäufer und potenziellem Investor abgeschlossen. In dieser Grundsatzvereinbarung werden die wesentlichen Eckdaten des Deals niedergeschrieben.

Wir empfehlen zur Vermeidung von Zeitverschwendung und Irrläufen eine möglichst frühe Festlegung dieser Eckdaten unter der Prämisse, dass die folgende Due Diligence des potenziellen Investors keine grundlegend anderen Erkenntnisse als die im Infomemorandum dargestellten zutage fördert. Der Lol sollte knapp, präzise und nicht so detailliert sein wie der anschließende Unternehmenskaufvertrag.

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

mit Beginn des zweiten Halbjahres 2018 können wir ein verstärktes Interesse an Unternehmensverkäufen und -käufen verzeichnen. Das liegt auch aber nicht nur am gestiegenen Interesse chinesischer Investoren an deutschen mittelständischen Unternehmen. Dass chinesische Investoren zunehmend auch kleinere und mittlere deutsche Unternehmen mit Know-how im Fokus haben, belebt den M&A-Markt nachhaltig. Durch unsere guten Kontakte in China werden wir hierbei verstärkt angefragt. Wir erläutern nachfolgend, wie bdp bei M&A-Prozessen vorgeht

Deutschland versagt im internationalen Steuerwettbewerb: „Wir können uns hier nicht einfach von der Welt abkoppeln“, sagte Bundeskanzlerin Angela Merkel jüngst und kündigte damit an, eine mögliche Senkung der Unternehmenssteuern zumindest prüfen zu wollen. Das ist auch dringend nötig. Denn seit rund 20 Jahren läuft weltweit ein Wettbewerb um niedrigere Steuern. So sollen Unternehmen angelockt und die Attraktivität von Investitionen gesteigert werden.

Wie Schiedsklauseln wirksam vereinbart werden: In unserem Beitrag über die außergerichtlichen Streitbelegungsmethoden (vgl. bdp aktuell 141) haben wir die Grundsätze des Schiedsverfahrens erläutert und einige Schiedsgerichte vorgestellt. Soll bei Streitigkeiten ein Schiedsgericht entscheiden, muss dessen Zuständigkeit von den Parteien zuvor verbindlich vereinbart werden. Gleiches gilt für die Vereinbarung, welches Recht auf einen Vertrag anwendbar ist.

Marktmiete bei möblierter Wohnung: Bei der Vermietung möblierter Wohnungen kann es zur Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete erforderlich sein, einen Zuschlag für die Möblierung zu berücksichtigen. Dies aber nur dann, wenn er sich aus einem örtlichen Mietpiegel oder aus am Markt realisierbaren Zuschlägen ermitteln lässt.

Wir informieren mit bdp aktuell unsere Mandanten und Geschäftspartner monatlich über die Bereiche

- Steuern,
- Recht,
- Wirtschaftsprüfung,
- Unternehmensfinanzierung,
- Restrukturierung,
- M&A sowie
- die internationalen Aktivitäten von bdp.

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

Ihre

Jana Selmert-Kahl

Jana Selmert-Kahl
ist Steuerberaterin bei bdp
Hamburg.



Unternehmensverkäufe ziehen an



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

Due Diligence

Für die Due Diligence (Risikoabschätzungsprüfung) des potenziellen Investors wird ein Datenraum zusammengestellt, heutzutage meistens als elektronischer Datenraum, der den Vorteil bietet, von überall auf der Welt einsehbar zu sein. Er bietet ein detailliertes Inhaltsverzeichnis aller eingestellten Unterlagen und einen individuell einstellbaren Kopierschutz.

Für die Zusammenstellung der Daten bedarf es ein spezielles Know-how, denn viele Angaben müssen akkreditiert, neutralisiert oder geschwärzt werden. Der Verkäufer muss ja immer damit rechnen, dass der Deal nicht zustande kommt, und dann dürfen die gegebenen Informationen dem Unternehmen nicht schaden.

Verhandlungen und Vertrag

Selbstverständlich begleitet bdp den Verkäufer bei den Verhandlungen und der späteren Vertragserstellung. Wichtig aus Verkäufersicht ist, nicht unnötig viele gefährliche Zusicherungen und Garantien abzugeben, die später den Kaufpreis mindern könnten.

In diesem Stadium beraten wir den Verkäufer auch darin, ob und wann

potenzielle Stakeholder (leitende Mitarbeiter, wichtige Kunden, Familienmitglieder, etc.) vorab zu informieren sind.

Auch die steuerliche Gestaltung des gesamten Deals erfolgt in dieser Phase.

Es muss die Phase des Übergangs (begleitende Mitarbeit, Kontaktherstellung etc.) geplant werden.

Sollte für Sie ein Unternehmenskauf oder Verkauf von Interesse sein, sprechen Sie uns jederzeit gerne an.

Aktuelle M&A-Projekte

bdp kooperiert bei M&A-Projekten mit den M&A-Spezialisten der Hamburger Expert:ise GmbH (www.expertise.de). Bei Interesse (Verkauf/Kauf eines Unternehmens) sprechen Sie uns gerne an.

Sell-Side

bdp und Expert:ise sind zurzeit mandatiert, folgende mittelständische Unternehmen zu veräußern:

- Hersteller von Notfallstromgeneratoren
- Spezialaluminium Gerüstbauer, speziell zur Flugzeugwartung
- Exklusiver Spezialfahrzeugbau, Motorhomes, auch für den Turniersport
- Elektrodienstleistungen von Sicherheits- und Kommunikationstechnik
- Herstellung, Logistik und Vertrieb kühlungsbedürftiger Feinkost-Artikel
- Hersteller für BIO Better For You Snacks im Bereich FMCG (Fast Moving Consumer Goods)
- Zeitarbeit (Personal-Vermietung)
- Call-Center (Inbound / Outbound)
- Garten- und Landschaftsbau (u. a. Bepflanzung von Bundesautobahnen und Grünstreifen)
- Baumschule
- Vermietung und Service-Dienstleistungen von Kopier- und Kommunikationstechnik
- Fachbetrieb für Sonnen- und Blendschutztechnologie
- High-End Kopfhörer-Technologie

Buy-Side

bdp und Expert:ise sind zurzeit von Investoren mandatiert, folgende Unternehmen zum Erwerb zu suchen:

- Deutsche Bierbrauereien (keine Restrukturierungsfälle)
- Deutsche Hightech Automotive Supplier (keine Restrukturierungsfälle)
- Handwerksbetriebe HKLS (Heizung – Klima – Lüftung – Sanitär)
- Sonstige Handwerksbetriebe (u. a. Malerbetriebe)
- TGA-Unternehmen (Technische Gebäudeausrüstung)
- Unternehmen aus dem Food-Bereich (Nahrungs- und Genussmittel)
- Software-Unternehmen (IT)
- Ingenieur-Büro
- Bau-Zulieferer-Unternehmen
- Unternehmen aus dem Bereich E-Commerce
- Unternehmen aus dem Bereich Möbel
- Unternehmen aus den Bereichen Elektrotechnik und Elektronik
- Unternehmen aus den Bereichen Medizin und Pflege
- Unternehmen aus den Bereichen Verkehr und Logistik

Immobilieninvestitionsmöglichkeit in Warschau

Eine bdp-Mandantin bietet eine besondere Investitionsmöglichkeit: im besten Villenviertel Warschaws steht eine 200qm-Villa mit 3 Etagen zum Verkauf. Die Villa ist in gutem Zustand und kann frei geliefert werden. Sie eignet sich sowohl für kombiniertes Wohnen/Arbeiten, als Büro oder Repräsentanz oder auch für großzügiges Wohnen. Die erzielbare Monatsmiete liegt bei ca. EUR 3.000, der Angebotspreis bei EUR 560.000.

Der Immobilienmarkt in Warschau befindet sich in einem guten, anhaltenden Aufwärtstrend, der ein Investment zu einer interessanten Alternative macht.

Bei Interesse sprechen Sie uns gerne an.





Unternehmensgründung in China

Auswahl der Wirtschaftszone

Für den Erfolg in China ist die Wahl des richtigen Standortes entscheidend. Das ist nicht immer einfach. bdp-Gründungspartner Dr. Michael Bormann und die Leiterin des bdp China-Desks, Fang Fang, erläutern Auswahlkriterien.

China ist geprägt von Wirtschafts- und Sonderwirtschaftszonen, von denen jede ihre eigenen Voraussetzungen, Regelungen und Gesetze hat. Es ist auch nicht ungewöhnlich, dass innerhalb einer Stadt mehrere Wirtschaftszonen existieren. Somit geht es bei der Standortwahl nicht nur darum, sich innerhalb der vielen Provinzen des Landes umzuschauen, auch die großen Metropolen wie Peking oder Tianjin haben teilweise innerhalb ihres Einzugsgebietes unterschiedliche wirtschaftliche Gegebenheiten. So leben im gesamten Verwaltungsgebiet von Tianjin mehr als 15 Mio. Menschen – das sind doppelt so viele Einwohner, wie die Schweiz hat. Und wer die Schweizer Unabhängigkeit der Kantone bei steuerlichen und wirtschaftlichen Entscheidungen kennt, ahnt dunkel, was in China auf den Unternehmer zukommen könnte.

Wichtige Wahl

Die Auswahl eines Standortes ist eine essenzielle Entscheidung. Die Wahl eines unpassenden Standortes bringt oftmals einen Mehraufwand mit sich. Verlegt man seinen Standort innerhalb einer Wirtschaftszone, kommt lediglich ein Änderungsverfahren zum Tragen. Beim Wechsel von einer Wirtschaftszone in eine andere muss dieses auch innerhalb einer Stadt von der alten Wirtschaftszone bewilligt werden und eine Abmeldung vom Finanzamt und eine Anmeldung innerhalb der neuen Wirtschaftszone erfolgen. Im Rahmen einer Steuerprüfung vom Finanzamt werden dann bestehende Steuerschulden geprüft, die beglichen werden müssen. Nicht nur aus diesen Gründen empfiehlt sich eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Wahl des Standortes, bei der die jeweiligen Vor- und Nachteile sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.

Grundlegende Fragen

Beginnen sollte man bei der Auswahl mit der Frage, ob es sich bei dem Gebiet um eine von der Politik präferierten Sonderwirtschaftszone wie beispielsweise Tianjin oder Shenzhen handelt oder womöglich um eine Inlandsprovinz, die eher ein wirtschaftliches Schattendasein fristet. Es bringt also nichts, sich einer Unternehmerreise eines deutschen

Ministerpräsidenten anzuschließen, die in eine chinesische Provinz führt, mit deren Regionalregierung zwar seit längerem gute Kontakte bestehen, die aber die hinter den rasanten strukturellen Veränderungen im Reich der Mitte zurückgeblieben ist.

Ausrichtung auf die Wirtschaft

Wirtschafts- und Sonderwirtschaftszonen in China bieten den Vorteil, dass

ihre Strukturen auf die Bedürfnisse der Wirtschaft ausgerichtet sind. Deutsche und ausländische Investitionen werden in diesen Zonen mit Investitionszuschüssen und Steuererleichterungen je nach Gesamtinvestitionssumme, Steuereinnahmen, Beschäftigung und Industriezweigen gefördert, um sie zur Gründung einer Produktionsgesellschaft in China zu bewegen. Für die chinesische Seite bringt dies neue Arbeitsplätze, schafft sowohl Zugang zu fortschrittlichen Techniken und trägt zur Verbesserung der Produktqualität bei.

Gute Kommunikation mit den Behörden vor Ort erforderlich

Vor der Aufnahme von Verhandlungen über ein so genanntes „Investment Agreement“ in der Wirtschafts- oder Sonderwirtschaftszone spielt die Entscheidung über die Mitglieder des



Foto © Dr. Michael Bormann - bdp (Blick aus dem bdp Qingdao office)

Verhandlungsteams eine große Rolle. China-Experten wie die Mitarbeiter des bdp-Teams, die langjährige Erfahrungen mit chinesischen Unternehmen und der Regierung haben, sind als Begleiter unverzichtbar. Sie können interkulturelle Konflikte abbauen und adäquate Gegenmaßnahmen einleiten. Im Allgemeinen werden die Vereinbarungen über die Investitionszusammenarbeit mehrmals verhandelt und regelmäßig angepasst, wodurch die Fertigstellung des endgültigen Entwurfs oftmals sehr langwierig sein kann. Das Risiko für Verzögerungen in den Verhandlungen besteht durchaus, eine terminliche Erfassung für jede Phase des Projekts in der Investitionsvereinbarung ist daher sehr ratsam. Weil die Städte sich sehr stark unterscheiden, werden auch die Subventionsarten und -methoden in jeder Wirtschaftszone unterschiedlich sein.

Subventionen und Steuervorteile betrachten

Bei der Wahl des richtigen Standortes kommt es auf zwei wesentliche Dinge an: zum einen auf die Investitionszuschüsse, sprich Subventionen, und auf die Steuererleichterungen. Ersteres erinnert an die Wahl eines Standortes in Deutschland – Letzteres eher an die Schweiz.

Bei Investitionszuschüssen ist zu beachten, dass der Zeitpunkt und die Höhe für die Bezahlungen von Investitionszuschüssen in den Vereinbarungen klar definiert werden sollten. Erreicht der Investor den versprochenen Umsatz nicht planmäßig, so wird die Höhe des Zuschusses als Prozentsatz an den erreichten Umsätzen gemessen.

Bei Steuererleichterungen ist zu beachten, dass die Bedingungen für die Gewährung von Subventionen, die Subventionsmethode sowie die Steuerarten und die Steuererleichterung und gegebenenfalls Steuerbefreiungen festgelegt und schriftlich fixiert werden. Rücklaufquoten und Rücklaufzeiten von Steuererleichterungen und Subventionen bedürfen ebenso der schriftlichen Darlegung im Investment Agreement.

Besuch vor Ort und Detailfragen

Nach diesen vorab durchgeführten Recherchen ist es im Vorfeld unabdingbar, den Standort zu besuchen, den Kontakt zu bereits etablierten Unternehmen herzustellen und anhand von qualifizierten Feedbacks und einem Erfahrungsaustausch eine grundlegende Basis zu schaffen.

Später gehen die Fragen immer tiefer ins Detail, wenn es dann an die Unterzeichnung der Verträge und die Finanzierung der wirtschaftlichen Aktivitäten in China geht.

Fragen aus der Praxis

Dies lässt sich an zwei Beispielen darlegen: Da wäre zum einen die Beantragung eines lokalen Bankdarlehens. Unternehmen können ihren Kapitalbedarf dadurch stillen, dass sie einen Kredit bei einer lokalen Bank beantragen. Dies kann jedoch nur unter bestimmten Auflagen und Absicherungen erfolgen. Da ein ausländisches Unternehmen einen Kontokorrentkredit in China schwer zur Verfügung gestellt bekommt, kann ersatzweise ein Rahmenkredit in vereinbarten Tranchen mit der Bank vereinbart werden. Wenn der Kredit ausschließlich zur Deckung von Kosten aus den normalen Geschäftsaktivitäten genutzt werden soll, können Betriebsmittelkredite mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren beantragt werden. Geht es um eine Verlängerung der Laufzeit, verlangen die Banken meist die vollständige Rückzahlung des Kredits, noch bevor eine Verlängerung der Laufzeit möglich ist.

Bedeutung des Firmenstempels

Zum anderen geht es um verschiedenste behördliche Genehmigungen und die Rechtsgültigkeit von Unterschrift und Firmenstempel. Gerade Firmenstempel erfahren in China eine ganz besondere Wertschätzung und bedeuten die rechtsgültige Vertretung der Gesellschaft im Außenverhältnis, wie die Unterschrift eines alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführers in Deutschland. Deutsche Unternehmen sollten sich damit vertraut machen, um beispielsweise die Verfügungsmacht der Firmenstempel

nachvollziehen zu können. So besitzt etwa jede Firma nur einen Firmenstempel, wohingegen in Deutschland mehrere Firmenstempel erlaubt sind. Jeder Vertrag mit einem Firmenstempel ist in China verbindlich, ganz unabhängig davon, wer im Namen des Unternehmens unterzeichnet. Nach chinesischem Vertragsrecht gilt, dass ein Vertrag gültig ist, wenn beide Seiten ihn unterzeichnet oder gestempelt haben, es sei denn, im Vertrag sind andere Regelungen, etwa „Unterschrift und Firmenstempel“ festgelegt.

Fazit

Angesichts der nicht unerheblichen Investitionssummen, die für ein geschäftliches Engagement in China erforderlich sind, bedarf es einer professionellen Standortwahl. Dazu eignen sich in erster Linie die speziellen Wirtschafts- und Sonderwirtschaftszonen im Land. Wer in einen eher wirtschaftsunfreundlichen Standort außerhalb der Wirtschafts- und Sonderwirtschaftszonen investieren möchte, geht Risiken ein, die vermeidbar sind.

Fang Fang

ist Prokuristin und Leiterin des China Desk bei bdp Deutschland.



Dr. Michael Bormann

ist Steuerberater und seit 1992 bdp-Gründungspartner.





Im Wettbewerb

Die USA haben die Steuern massiv gesenkt, die Unternehmen zahlen müssen. Nun prüft die Bundesregierung, ob sie beim Wettlauf nach unten mitmacht.

„Wir können uns hier nicht einfach von der Welt abkoppeln“, sagte Bundeskanzlerin Angela Merkel jüngst und kündigte damit an, eine mögliche Senkung der Unternehmenssteuern zumindest prüfen zu wollen. Das ist auch dringend nötig. Denn seit rund 20 Jahren läuft weltweit ein Wettbewerb um niedrigere Steuern. So sollen Unternehmen angelockt und die Attraktivität von Investitionen gesteigert werden.

Den größten Schritt haben zuletzt die Vereinigten Staaten gemacht. Anfang des Jahres sanken die Ertragssteuern für Unternehmen von bislang 35 auf nur noch 21 Prozent. Außerdem wurde der Steuersatz für Gewinne, die aus dem Ausland in die Vereinigten Staaten zurückgeführt werden, auf 8 bis 15,5 Prozent reduziert. Auch hier waren vorher 35 Prozent fällig gewesen. Aus den USA wurde damit auf einen Schlag ein Niedrigsteuerland – zumindest aus Sicht der Wirtschaft. Der Spitzensteuersatz für Privatpersonen sank nur relativ gering von 39,6 auf 37 Prozent.

Der - zumindest kurzfristige - Effekt der US-amerikanischen Steuerreform ist kaum übersehbar. In den USA boomt die Wirtschaft, der Arbeitsmarkt ist leer gefegt und die Aktienmärkte notieren auf Rekordniveau. Zu den Folgen der Steuerreform gehört allerdings auch, dass in den Vereinigten Staaten bis 2020 das jährliche Haushaltsdefizit von 4 auf 6 Prozent des Bruttoinlandsprodukts steigen wird. Unter dem Strich können das hohe Wirtschaftswachstum und die gute Lage am Arbeitsmarkt die Steuerausfälle nicht kompensieren. Bei einer schwächeren konjunkturellen Entwicklung dürf-

ten die Staatsschulden noch schneller zunehmen.

Schon seit Jahren Steuerwettbewerb

Die USA sind nur das jüngste Beispiel für ein Land, das die Besteuerung der Unternehmensgewinne massiv gesenkt hat. Großbritannien dürfte schon bald folgen. Premierministerin Theresa May hat angekündigt, die Belastungen durch den Brexit durch niedrigere Unternehmenssteuern ausgleichen zu wollen. Schon heute liegt das Vereinigte Königreich mit einem Körperschaftssteuersatz von 19 Prozent im internationalen Mittelfeld.

Der Steuerwettbewerb ist keine neue Erscheinung, sondern läuft schon seit geraumer Zeit. Den Auftakt machte Mitte der 1980er Jahre Großbritannien, die nordeuropäischen Länder zogen in den Folgejahren nach. Besonders drastisch



ging Irland vor, das den Satz in mehreren Schritten von 40 auf 12,5 Prozent reduzierte.

Steuern sinken weltweit

Weltweit sank nach Angaben der Unternehmensberatung KPMG von 1999 bis 2016 der durchschnittliche Unternehmenssteuersatz von 32,7 auf 23,6 Prozent. Deutschland bewegt sich deutlich darüber. Hier zahlen Unternehmen auf ihre Gewinne 15 Prozent Körperschaftssteuer sowie 15 bis 16 Prozent Gewerbesteuer. Dazu kommt noch der Solidaritätszuschlag mit 5,5 Prozent der Körperschaftssteuer. Die Belastungen summieren sich somit auf gut 30 Prozent - rund ein Drittel mehr als das, was international mittlerweile üblich ist. Noch schlechter sieht es bei den vielen Personengesellschaften aus. Bei ihnen beläuft sich der Spitzensteuersatz sogar auf 42 Prozent.

Allerdings muss man bei der Diskussion um internationale Unternehmenssteuern Deutschland zugutehalten, dass sich hier noch die Infrastruktur und das Bildungswesen in einem vergleichsweise guten Zustand befinden. Diese überwiegend steuerfinanzierten Rahmenbedingungen sind für die Unternehmen natürlich auch von großer Bedeutung.

Steuersenkung unwahrscheinlich

Bei der Betrachtung der steuerlichen Änderungen der vergangenen Jahre scheint in Deutschland eine Senkung der Unternehmenssteuern eher unwahrscheinlich. Die große Koalition konnte sich ja nicht einmal auf die völlige Abschaffung des Solidaritätszuschlags einigen. Bei Privatpersonen soll für die Bemessungsgrundlage eine Freigrenze eingeführt werden - angedacht von der SPD sind 70.000 Euro brutto. Steuerzahler, die darunter liegen, sollen dann keinen Solidaritätszuschlag mehr zahlen müssen, die darüber liegen allerdings schon. Das sind immerhin rund 10 Prozent der Steuerzahler. Eine umfassende Steuerreform sieht anders aus.

Dr. Michael Bormann

Rechtswahl und Schiedsklauseln

Die Zuständigkeit von Schiedsgerichten und das anwendbare Recht muss von den Parteien zuvor verbindlich vereinbart werden.

In unserem Beitrag über die außergerichtlichen Streitbelegungsmethoden (vgl. bdp aktuell 141) haben wir die Grundsätze des Schiedsverfahrens erläutert und einige Schiedsgerichte vorgestellt. Wie dort festgestellt wurde, kann ein Schiedsgericht nur dann über eine Streitigkeit verbindlich entscheiden, wenn sich die Parteien des Streits zuvor auf seine Zuständigkeit geeinigt haben.

Möglich ist eine solche Einigung durch die Aufnahme einer Schiedsklausel in dem Vertrag. Die Parteien können frei entscheiden, ob sie in Deutschland oder im Ausland das Schiedsverfahren führen wollen.

Soweit der Ort des schiedsrichterlichen Verfahrens in Deutschland liegt, gelten die Vorschriften der §§1025 ff. der Zivilprozessordnung (ZPO) zwingend. Diese Vorschriften betreffen aber nur das Verfahren und sagen per se nichts darüber, welches Recht inhaltlich auf den Streit anzuwenden ist.

Wirksame Schiedsgerichtsklausel

Schiedsvereinbarungen unterliegen materiell dem von den Parteien gewählten Recht, hilfsweise dem Recht des Schiedsortes. Soweit der Ort des schiedsrichterlichen Verfahrens in Deutschland

liegt, gelten die Vorschriften der §§1025 ff. ZPO zwingend.

Um wirksam zu sein, muss eine Schiedsgerichtsklausel zunächst freiwillig durch beide Parteien erfolgen und dem Bestimmtheitsgrundsatz genügen. Der Streitgegenstand muss also konkretisiert und der Umfang der Entscheidungszuständigkeit des Schiedsgerichts festgelegt werden. §1030 ZPO definiert zudem den schiedsfähigen Gegenstand. Danach kann jeder vermögensrechtliche und vergleichsfähige Anspruch, der auch nichtvermögensrechtlich sein kann, Gegenstand einer Schiedsvereinbarung sein.

Die Schiedsvereinbarung soll den Rechtsweg zu den staatlichen Gerichten ausschließen. Es ist aber kein vollständiger Ausschluss der staatlichen Gerichtsbarkeit erforderlich: man kann



z.B. vereinbaren, dass Schiedsgerichte nur ab einem bestimmten Streitwert zuständig sein sollen. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die Verfahrenskosten eines Schiedsverfahrens bisweilen nicht im Verhältnis zur wirtschaftlichen Bedeutung der Sache stehen. Ebenso ist denkbar, es den Parteien zu überlassen, ob sie ein Schiedsgericht anrufen wollen oder aber einen Streitfall den staatlichen ordentlichen Gerichten anvertrauen wollen.

Darüber hinaus sollten in der Schiedsklausel die Sprache, der Ort des Schiedsverfahrens sowie die Rechtswahl (dazu unten) festgelegt werden.

Die Form der Schiedsvereinbarung wird in §1031 ZPO geregelt. Die Schiedsvereinbarung muss in einem gemeinsam unterzeichneten Dokument, in der schriftlich dokumentierten Korrespondenz oder in sonstigen Formen der speicherbaren Nachrichtenübermittlung (z.B. E-Mail) enthalten sein. Es ist lediglich erforderlich, dass die Vereinbarung nachgewiesen werden kann.

Schiedsvereinbarungen können auch in AGBs vereinbart werden. Gerade bei internationalen Geschäften gelten aber strengere Vorschriften für die Einbeziehung der AGB in den Vertrag und es ist zu empfehlen, dass ein Anwalt die Verträge überprüft, damit die Schiedsklausel und Rechtswahl auch wirksam sind.

Die Entscheidung darüber, ob eine Schiedsklausel vereinbart wird, sollte maßgeblich von der Antwort auf die Frage beeinflusst werden, ob in den Ländern, in denen die Parteien ihren Sitz haben, ein funktionierendes Gerichtswesen existiert. Wenn Zweifel bestehen, bieten sich Schiedsgerichte an. Wer meint, dieses Problem damit umgehen zu können, dass er z. B. Deutschland als Gerichtsstand wählt, kann in die „Vollstreckungsfalle“ laufen: die Urteile deutscher Gerichte sind nicht in jedem Land vollstreckbar. Urteile von Schiedsgerichten sind jedoch in den meisten Wirtschaftsnationen vollstreckbar.

Freie Rechtswahl nach ROM-I-Verordnung

Bei reinen Inlandsgeschäften, also wenn

zwei in Deutschland ansässige Unternehmen Geschäfte miteinander abwickeln, ist die Frage nach dem anwendbaren Recht leicht zu beantworten. Es gilt deutsches Recht. Kompliziert wird die Frage bei grenzüberschreitenden Geschäften und bei Inlandsgeschäften nur, wenn die (deutschen) Parteien aus irgendeinem Grund ihren Vertrag doch lieber unter einem ausländischen Recht unterstellen wollen. Ob dies überhaupt möglich ist und welche Folgen solche Entscheidung hat, kann im Rahmen der grenzüberschreitenden Geschäfte beantwortet werden.

Bei internationalen Geschäften ist unter anderem die sogenannte ROM-I-Verordnung (Verordnung (EG) Nr.593/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Juni 2008 über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht) anwendbar, wenn es sich um einen vertraglichen Schuldverhältnis in Zivil- und Handelssachen handelt und der Sachverhalt einen internationalen Bezug hat. Die Parteien können grundsätzlich frei entscheiden, welches Recht auf den Vertrag anzuwenden ist. Wählbar ist jede staatliche Rechtsordnung.

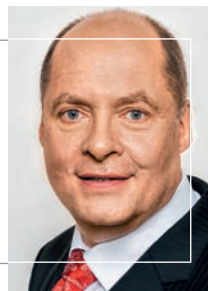
Die Rechtswahl verdrängt die Normen der Rechtsordnung, welche bei objektiven Ermittlung des anwendbaren Rechts anwendbar wären. Der Vertrag unterliegt dann also der Rechtsordnung, die die Parteien gewählt haben. Aber auch hier gibt es Beschränkungen, die beachtet werden müssen. So richtet sich die Übertragung des Eigentums immer nach dem Recht des Landes, in dem sich der Gegenstand befindet. Dies hat zum Beispiel Bedeutung bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen: die Übertragung von Anteilen einer GmbH an einen ausländischen Käufer unterliegt zwingend dem deutschen Recht (bedarf also z.B. der notariellen Beurkundung); die begleitenden Vereinbarungen wie z. B. über die Haftung oder Verjährung können aber auf der Basis eines anderen Rechts gestaltet werden.

Bei fehlender Rechtswahl ergibt sich das anzuwendende Recht aus Art.4 Rom-I. So ist z.B. bei Kaufverträgen

über bewegliche Sachen anzuwenden das Recht des Staates, in dem der Verkäufer seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat. Der gewöhnliche Aufenthalt ist entweder der persönliche Aufenthalt der natürlichen Person oder der Sitz von juristischen Personen im Sinne ihrer Hauptverwaltung. Hier sei aber darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des Internationalen Privatrechts (IPR) zur Anwendung des UN-Kaufrechts führen (können).

Die Ermittlung des anwendbaren Rechts bereitet teilweise Schwierigkeiten und hängt auch davon, welche Vertragspartei diese Prüfung durchführt, denn jeder Vertragspartner prüft ja auf Basis seines nationalen Rechts, welches Recht anwendbar ist. Je nach Betrachtungsweise kann die Antwort auf die Frage nach dem anwendbaren Recht unterschiedlich ausfallen. Die Wahl eines anwendbaren Rechts führt also zu Rechtssicherheit.

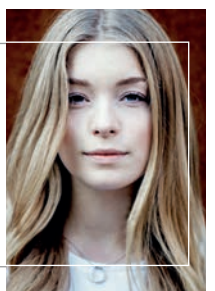
Dr. Jens-Christian Posselt
ist Rechtsanwalt bei bdp Hamburg Hafen.



Laura Schneider
ist Juristin bei bdp Hamburg Hafen.



Lisa Wetzig
ist wissenschaftliche Mitarbeiterin bei bdp Hamburg Hafen.



Marktmiete bei möblierter Wohnung

Ein Möblierungszuschlag ist bei der Berechnung der ortsüblichen Marktmiete nur dann zu berücksichtigen, wenn er sich aus einem örtlichen Mietspiegel oder aus am Markt realisierbaren Zuschlägen ermitteln lässt.



Foto © Eviled - Shutterstock

Bei der Vermietung möblierter oder teilmöblierter Wohnungen kann es zur Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete im Rahmen der Regelung des §21 Abs.2 EStG erforderlich sein, einen Zuschlag für die Möblierung zu berechnen. Ein solcher Möblierungszuschlag ist jedoch nur dann zu berücksichtigen, wenn er sich aus einem örtlichen Mietspiegel oder aus am Markt realisierbaren Zuschlägen ermitteln lässt.

Sachverhalt

Im Streitfall vermieteten die Eltern ihrem Sohn eine 80 qm große Wohnung. Die Wohnung war mit einer neuen Einbauküche ausgestattet. Darüber hinaus wurden eine Waschmaschine und ein Trockner zur Nutzung überlassen. Da die Vermietung verbilligt erfolgte, war §21 Abs.2 EStG zu prüfen. Danach ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wenn das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 56% der ortsüblichen Marktmiete beträgt (ab 1.1.12: weniger als 66%).

Die Steuerpflichtigen machten Werbungskostenüberschüsse aus Vermie-

tung und Verpachtung geltend. Sie unterließen es, für die mitvermieteten Geräte die ortsübliche Vergleichsmiete gesondert zu erhöhen, berücksichtigten die überlassenen Gegenstände jedoch nach dem Punktesystem des Mietspiegels. Das Finanzamt und nachfolgend auch das Finanzgericht gingen von einer verbilligten Vermietung aus und erkannten die Werbungskostenüberschüsse teilweise nicht an.

Entscheidung

Der BFH entschied jedoch, dass für die Überlassung von möblierten oder teilmöblierten Wohnungen grundsätzlich ein Möblierungszuschlag anzusetzen ist, da derartige Überlassungen regelmäßig

mit einem gesteigerten Nutzungswert verbunden sind, die sich häufig auch in einer höheren ortsüblichen Miete niederschlagen. Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete ist der örtliche Mietspiegel heranzuziehen. Sieht der Mietspiegel z.B. für eine überlassene Einbauküche einen prozentualen Zuschlag oder eine Erhöhung des Ausstattungsfaktors über ein Punktesystem vor, ist diese Erhöhung als marktüblich anzusehen.

Lässt sich dem Mietspiegel hierzu dagegen nichts entnehmen, ist ein am örtlichen Mietmarkt realisierbarer Möblierungszuschlag zu berücksichtigen. Kann auch dieser nicht ermittelt werden, ist auf die ortsübliche Marktmiete ohne Möblierung abzustellen.

Nach Meinung des BFH kommt es nicht in Betracht, einen Möblierungszuschlag aus dem Monatsbetrag der linearen Absetzung für Abnutzung für die überlassenen Möbel und Einrichtungsgegenstände abzuleiten. Auch der Ansatz eines prozentualen Mietrenditeaufschlags ist nicht zulässig.

Die Streitsache wurde an die Vorinstanz zurückverwiesen, weil noch festgestellt werden muss, ob die Überlassung einer Einbauküche zu den Ausstattungsmerkmalen des städtischen Mietspiegels gehört.

Fundstelle: BFH 6.2.18, IX R 14/17

Rüdiger Kloth
ist Steuerberater und
seit 1997 Partner bei
bdp Hamburg.





Unerwarteter Sanierungsbedarf

Der Sanierungsbedarf nach dem Tod eines Mieters führt laut BFH zu anschaffungsnahe Herstellungskosten, und zwar auch dann, wenn dabei zuvor unbekannte verdeckte Mängel behoben werden.

Muss eine Mietwohnung nach dem plötzlichen Tod des langjährigen Mieters unerwartet saniert werden, um eine Neuvermietung überhaupt zu ermöglichen, so stellt sich die Frage, ob diese Aufwendungen in die schädliche 15%-Grenze des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG einbezogen werden müssen. Der BFH bejaht dies und ist der Auffassung, dass derartige Sanierungsaufwendungen als anschaffungsnahe Herstellungskosten gelten. Dies auch dann, wenn bei einer solchen Renovierung zuvor unbekannte verdeckte Mängel behoben werden.

Sachverhalt

Im Streitfall erwarben die Steuerpflichtigen in 2012 eine Eigentumswohnung und machten in ihrer Steuererklärung 2012 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rund 12.000 EUR geltend, die anteilig auf die Erneuerung des Badezimmers sowie der Elektroinstallation, den Einbau von Fenstern, den Austausch einer Scheibe sowie auf verschiedene Ersatzteile und Kleinmaterialien entfielen. Die Steuerpflichtigen sind der Auffassung, die 3-Jahresfrist des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG sei für sie nicht maßgebend, da die langjährige Mieterin kurz nach Erwerb der Wohnung plötzlich verstorben sei und die Wohnung ohne Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht erneut habe vermietet werden können. Das Badezimmer sei 40 Jahre alt und verwohnt, die Fenster lediglich einfach verglast, die Fensterrahmen defekt und die Fußböden schadhaft gewesen. Die Elektroinstallation habe nicht mehr dem aktuellen VDE-Standard entsprochen. Diese Situation sei für sie nicht vorhersehbar gewesen.

Entscheidung

Dies sieht der BFH jedoch anders und hat das Klagebegehren vor dem Hintergrund des typisierenden Zwecks der Vorschrift zurückgewiesen. Unter Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, durch die Mängel oder Schäden an vorhandenen Einrichtungen eines bestehenden Gebäudes oder

am Gebäude selbst beseitigt werden oder das Gebäude durch Erneuerung in einen zeitgemäßen Zustand versetzt wird. Zu den Aufwendungen i. S. von § 6 Abs. 1 Nr. 1a S. 1 EStG gehören daher unabhängig von ihrer handelsrechtlichen Einordnung sämtliche Aufwendungen für bauliche Maßnahmen, die im Rahmen einer im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes vorgenommenen Instandsetzung und Modernisierung anfallen.

Im Regelfall kann von einer Renovierung und Modernisierung im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes ausgegangen werden, soweit bauliche Maßnahmen innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden. Insoweit enthält die Vorschrift eine Regelvermutung für das

Vorliegen anschaffungsnahe Herstellungskosten, ohne dass es einer Einzelfallprüfung bedarf. Übersteigen die hierfür angefallenen Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der für den Erwerb des Gebäudes aufgewandten Anschaffungskosten, sind diese insgesamt als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu behandeln.

Im Streitfall hatten die Steuerpflichtigen an ihrer erworbenen Eigentumswohnung Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, die aufgrund des langjährigen vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache durch die jeweiligen Nutzungsberechtigten erforderlich geworden sind. Vor diesem Hintergrund waren die geltend gemachten weiteren Aufwendungen nicht als sofort abziehbare Werbungskosten bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen, sondern als anschaffungsnahe Aufwendungen zu behandeln.

Fundstelle: BFH 9.5.17, IX R 6/161

Rüdiger Kloth, bdp Hamburg



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.

☐

Bitte senden Sie mir monatlich und unverbindlich *bdp aktuell* zu.

☐

Ich habe Interesse an einem M&A-Prozess. Bitte nehmen Sie Kontakt mit mir auf.

☐

Ich möchte in China investieren. Bitte rufen Sie mich an.

Name _____

Firma _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

Telefon _____

Fax _____

E-Mail _____

Unterschrift _____

bdp

Bormann · Demant & Partner

Rechtsanwälte · Steuerberater
Wirtschaftsprüfer

Sozietät

bdp

Management Consultants

Restrukturierung · Finanzierung
M&A · Chinaberatung

GmbH

Berlin · Dresden · Frankfurt/M. · Hamburg · Madrid · Marbella · Potsdam
Qingdao · Rostock · Schwerin · Shanghai · Sofia · Tianjin

bdp Berlin

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

bdp Dresden

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

bdp Frankfurt

Frankfurter Landstraße 2-4 · 61440 Oberursel
bdp.frankfurt@bdp-team.de · +49 6171 – 586 88 05

bdp Hamburg

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

bdp Hamburg Hafen

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

bdp Potsdam

Friedrich-Ebert-Straße 36 · 14469 Potsdam
bdp.potsdam@bdp-team.de · +49 331 – 601 2848 - 1

bdp Rostock

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

bdp Schwerin

Demmlerstraße 1 · 19053 Schwerin
bdp.schwerin@bdp-team.de · +49 385 – 5 93 40 - 0

bdp Tianjin (China)

Room K, 20th Floor, Teda Building, 256 Jiefang South Road
Hexi District, 300042 Tianjin, China

bdp Qingdao (China)

Room 27A, Building C, No. 37 Donghai West Road
266071 Qingdao, China

bdp Shanghai (China)

Room 759, Building 3, German Center
No. 88 Keyuan Rd., Pudong, 201203 Shanghai, China

bdp España

Marbella Hill Village, Casa 6 Sur, 29602 Marbella/Málaga
Calle Serrano 43, Planta 7, Dpcho 26, 28001 Madrid

bdp Bulgaria

Bratia Miladinovi Str. 16 · Sofia 1000 · Bulgarien

www.bdp-team.de

Independent Member of
Recommendation Association

EuropeFides

Taxes, Law, Audit and Advisory International