

bdp aktuell²⁰⁴

Nachrichten für den Mittelstand
20. Jahrgang // Juli + August 2023



Teambuilding

bdp Summer Trip 2023 nach Marbella

bdp Mechanical Components auf
Gießereimesse in Bilbao – S. 5

Restrukturierungsfähigkeit mit
IDW-S6-Gutachten ermitteln – S. 6

Zinswende: Wie weiter mit den
Mittelstandsanleihen? – S. 8

Stärkung der Finanzierungskraft durch
alternative Finanzierungen – S. 10

bdp



bdp Summer Trip 2023

Das Summer Event war sowohl von einem minutiös eingehaltenen Vortragsprogramm als auch von kulinarischen Köstlichkeiten im CANDELA Marbella sowie umfangreichen Teambuildingaktivitäten geprägt.

Am Wochenende vom 09. bis zum 11. Juni 2023 fand der diesjährige „bdp Summer Trip“ nach Marbella statt. Und zu unser aller Freude konnten daran, nach langen dreieinhalb Jahren auch wieder unsere chinesischen Kolleg:innen aus Tianjin, Qingdao und Shanghai teilnehmen.

Nachdem am Freitag alle Kolleg:innen aus den verschiedensten Städten und Ländern angereist waren, gab es einen zwanglosen „Spanischen Welcome Evening“ in unserem Restaurant CANDELA Marbella mit einem original spanischen Schinkenschneider, spanischer Gitarrenmusik und verschiedensten Tapas. Die Gelegenheit, dabei von Tisch zu Tisch zu gehen und mit den verschiedensten Kolleg:innen ins Gespräch zu kommen, wurde intensiv und bis nach Mitternacht genutzt.

Nach einem gemeinsamen Frühstück nächsten Morgen versammelte sich dann das komplette bdp Team pünktlich um 09:00 Uhr im großen Seminarraum. Da ein straffes Programm ausgearbeitet worden war und viele Kolleg:innen Vorträge vorbereitet hatten, wollten wir den vorher festgelegten Zeitplan auch genau einhalten, was uns über die ganzen Vorträge hinweg auch minutiös gelang.

Nach einem „Willkommen“ von bdp Gründungspartner und CEO **Dr. Michael Bormann** gab er zunächst einen Überblick über die letzten drei Jahrzehnte bdp: Wie sich die Gruppe von einem reinen Steuerbüro am Gründungsstandort Hamburg auf viele Standorte mit vielfältigen Serviceangeboten wie Wirtschaftsprüfung sowie Rechts- und Managementberatung ausgeweitet hatte, wie die Internationalisierung und Ausbreitung ins Ausland bis nach China voranschritt und schließlich durch die Übernahme von Betrieben der „Schwesterzweig“ industrielle Services mit den bdp Mechanical Components und der Marzahl Gruppe entstand. Als „jüngstes bdp Familienmitglied“ kam dann 2022 der Bereich „Tourism“ mit dem Restaurant CANDELA und der Motoryachtvercharterung hinzu.

Wir hörten von **Elsa Ibañez Ferrer** interessante Einzelheiten über die Region Andalusien, die sich vom „vergessenen Landstrich“ zu einer der prosperierendsten Regionen Spaniens mauserte, von den beiden Young Professionals **Lilli Raddatz** und **Vitus Klatt** deren Erfahrungen über ihre Auslandsaufenthalte bei unserem EuropeFides Partnerbüro in Wien bzw. in unseren eigenen bdp Büros in China unmittelbar nach der „Wiederöffnung“ nach Corona.





Editorial

Liebe Leserinnen und Leser!

Teambuilding: Am Wochenende vom 09. bis zum 11. Juni 2023 fand der diesjährige „bdp Summer Trip“ nach Marbella statt. Und zu unser aller Freude konnten daran, nach langen dreieinhalb Jahren, auch wieder unsere chinesischen Kolleg:innen aus Tianjin, Qingdao und Shanghai teilnehmen. Am Schluss waren alle müde aber glücklich über eine außerordentlich gelungene Veranstaltung.

Krisenmanagement: Oft verbinden Unternehmer ein IDW-S6-Gutachten mit Schreckensszenarien und der unangenehmen Aufforderung, bereits länger zurückliegende Fehler, insbesondere in der Finanz- und Liquiditätsplanung, gestehen zu müssen. Trotzdem sollten sich Unternehmensleitung und Management mit dem Thema näher auseinandersetzen.

Nach der Zinswende (1): In der vergangenen Nullzinsphase waren Mittelstandsanleihen bei Investoren gefragt. Welche Auswirkungen die Zinswende von EZB & Co. für Mittelstandsanleihen hat, darüber sprach bdp aktuell mit Marc Speidel von der Lewisfield Deutschland GmbH.

Nach der Zinswende (2): Mit sinkender Ertragskraft verschlechtert sich das Rating. Dann sind alternative Finanzierungen gefragt. Wir erläutern, welche Optionen dann zur Verfügung stehen.

Ihr

Dr. Aicke Hasenheit



Dr. Aicke Hasenheit ist Rechtsanwalt und seit 2010 Partner bei bdp Berlin.

Teambuilding

Sara Zimmermann informierte dann über die von bdp im Jahr 2008 mitbegründete internationale Organisation EuropeFides mit mittlerweile mehr als 40 Kanzleien in über 30 Ländern, die uns die Möglichkeit bietet, unsere Mandanten in vielen Ländern bei deren Auslandsaktivitäten zu betreuen und eben auch unseren Mitarbeiter:innen die Chance bietet, im Ausland wertvolle berufliche und Lebens-Erfahrungen zu sammeln.

Martina und Christin Hagemeier gaben einen Überblick darüber, wie Unternehmen notwendigerweise über ihre Sustainability berichten müssen und welche gesetzlichen Anforderungen dabei bereits eingehalten werden müssen. Diese Entwicklung bietet für innovative und agile Kanzleien wie bdp große Zukunftschancen.

Fang Fang stellte interessante Projekte des China Desks vor, u. a. unseren neuen Imagefilm sowie viele neue gewonnene interessante Großprojekte. **Jennifer LV** berichtete über viele Spezialreports für Mandanten, u. a. einer Anti-Fraud-Berichtserstattung basierend auf den Cash-Flow-Strömen.

Sebastian Thiele und das gesamte Team der bdp Mechanical Components präsentierten einige markante Produkte aus unserem Portfolio und erläuterten den komplexen Prozess vom ersten Kundenkontakt bis zur Serienbelieferung.

Schließlich erklärte **Dr. Michael Bormann**, wie es zur Eröffnung des Restaurants CANDELA Marbella und der Yachtvercharterung kam.

Dann teilten sich die Kolleg:innen in drei Teambuilding Gruppen auf:

- Visit Malaga
- Stand-up Paddle
- Boattrip mit der CANDELA und einem anderen Boot

Jede Gruppe kam begeistert zurück, und wir genossen abermals im Restaurant CANDELA das Abendessen, Nun gab es ein festliches Menü, bei dem Fleisch, Fisch und eine vegetarische Alternative zur Auswahl standen und wir einem super aufmerksamen Service von Andi, Christine und ihrem Team genossen.

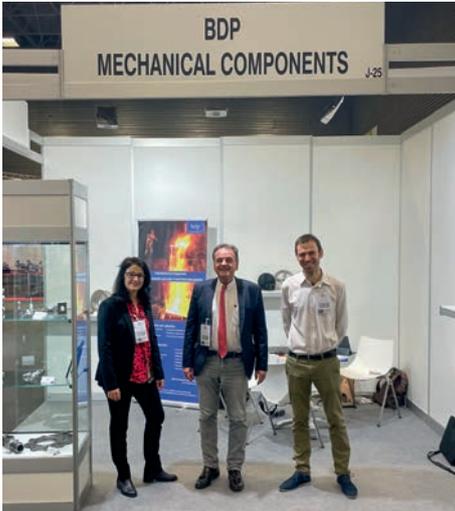
Das diesjährige „bdp Summer Event“ klang dann mit einer Flamencoshow aus, die zum Schluss, ganz im Sinne des Teambuildings, dann auch die Möglichkeit „zum Mittanzen“ bot.

Am Sonntagmorgen im Bus zum Airport waren dann alle entsprechend müde, aber glücklich über eine außerordentlich gelungene Veranstaltung. Allen Organisator:innen und Referent:innen gebührt daher unser Dank!





bdp Mechanical Components stellt auf Gießereimesse in Bilbao aus



Von Montag, dem 05.06.2023 bis Donnerstag, dem 08.06.2023 fand in Bilbao eine der bedeutenden spanischen Gießereimesen statt. Die bdp Mechanical Components war dort mit einem viel beachteten Messestand vertreten und präsentierte eine große Bandbreite aus unserem Produktportfolio. „Standbesetzung“ waren, teilweise abwechselnd, Sebastian Thiele, Carlos Carulla, Carmen Navarro und Dr. Michael Bormann.

„Wir konnten viele interessante neue Kontakte knüpfen, insbesondere durch das von der Handelskammer Barcelona vorbereitete ‚Speeddating‘ zwischen potenziellen Kunden und Lieferanten. Wir hatten allein dadurch acht hochkarätige 30-Minuten-Treffen und konnten bereits zwei NDAs unterzeichnen“, so Dr. Bormanns positives Fazit.

„Die Messe und das Interesse der Kunden hat wieder einmal gezeigt, dass wir mit der bdp Mechanical Components genau die Bedürfnisse unserer Kunden erfüllen“, resümierte Sebastian Thiele die Messe.



Fachlicher Austausch und Workshops mit unseren Kolleg:innen aus China sowie ein Firmenbesuch bei der NZWL in Leipzig

Im Rahmen unserer jährlichen Weiterbildungsveranstaltungen und des fachlichen Austauschs erlebten wir Mitte Juni 2023 eine tolle Woche mit unseren geschätzten Kolleg:innen aus China. Für die Kolleg:innen, zumeist aus den Bereichen Finanzbuchhaltung und Audit, gab es Workshops an verschiedenen bdp-Standorten inklusive Berlin und Potsdam. Auch ein Firmenbesuch bei einem unserer langjährigen Mandanten, der NZWL in Leipzig, durfte nicht fehlen.

Im Einzelnen gab es einen interessanten Workshop von Christian Schütze zum deutschen Steuersystem mit Einblicken in das deutsch-chinesische Doppelbesteuerungsabkommen. Holger Schewe gab Einsicht in seine selbst entwickelten Berechnungen für die Unternehmensbewertung und Financial Due Diligence, und Martina Hagemeyer erläuterte kurzweilig und auf den Punkt gebracht die Honorarberechnung in Deutschland. Darüber hinaus gab es einen interessanten fachlichen Austausch zwischen dem chinesischen Team und Claudia Wulff über die Überleitung von China GAAP-Jahresabschlüssen (HB I: Handelsbilanz I) zu HGB (HB II: Handelsbilanz II). Die Workshops zu bestimmten Fachthemen dienen dazu, sich generell über Unterschiede zwischen den deutschen und chinesischen Systemen auszutauschen.



Untersuchung der Restrukturierungsfähigkeit

Ein IDW-S6-Gutachten ist ein starkes Mittel und verlangt nach finanziellen und personellen Ressourcen. Der Nutzen übersteigt den Aufwand aber meist deutlich und zahlt sich langfristig aus.

Das IDW-S6-Gutachten ist dem einen oder anderen vielleicht schon bekannt. Oft verbinden Unternehmer ein solches Gutachten sofort mit Schreckensszenarien und der unangenehmen Aufforderung, bereits länger zurückliegende Fehler insbesondere in der Finanz- und Liquiditätsplanung gestehen zu müssen.

Trotzdem sollten sich Unternehmensleitung und Management mit dem Thema näher auseinandersetzen. Aus Fehlern sollte man lernen, denn das Lernen aus ihnen hilft bei der Ursachenforschung und ermöglicht eine nachhaltige Fehlerkorrektur. Lassen Sie uns Ihnen den Blick öffnen und ein rechtzeitiges Handeln nahelegen.

Was ist ein IDW-S6-Gutachten?

Gemeint sind Begutachtungen von Krisenunternehmen, die dem Standard (IDW S6) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) folgen. Ein IDW-S6-Gutachten ist sicherlich ein starkes

Mittel, welches angewendet wird, wenn eine externe Expertise nötig ist, um die Restrukturierungsfähigkeit eines Unternehmens zu ermitteln. Oft ist damit ein zusätzlicher Aufwand verbunden, der finanzielle Mittel und Ressourcen im Unternehmen bindet. Infolgedessen wird nicht nur der Gedanke daran verworfen.

Oft wird sich wieder dem Alltäglichen zugewandt und dabei vernachlässigt, dass sich ein solcher Aufwand nachhaltig positiv auf den Erfolg auswirken kann. Der Nutzen übersteigt den Aufwand meist deutlich und zahlt sich langfristig mehrfach aus. Selbstverständlich kann ein solches Gutachten nur gemeinsam mit dem Management erstellt werden, denn am Ende obliegt ein entscheidender Anteil der Umsetzung der entwickelten Maßnahmen eben genau diesem.

Weitere Ziele eines IDW-S6-Gutachtens

Gutachten von der Art des IDW S6 haben jedoch noch wei-





tere und weiterführende Zielstellungen. Oft werden damit auch Haftungsthemen verknüpft. Die Unternehmen, welche ein derartiges Gutachten beauftragen, befinden sich in angespannten und oft unsicheren Situationen, welche ein schnelles und gezieltes Handeln erfordern. Dann versuchen nicht wenige Unternehmen sogar eine drohende Insolvenz ohne professionelle Hilfe abzuwenden. Davon können wir nur abraten.

Umso wichtiger ist es, ein Instrument zu haben, welches alle Beteiligten und Interessenlagen nicht nur berücksichtigt, sondern diese auch gezielt einbindet. Gerade in diesem Spannungsfeld zwischen Gesellschaftern, Management, Mitarbeitern als interne Stakeholder sowie den zahlreichen externen Stakeholdern wie Lieferanten, Kunden, Gläubiger (zu denen auch die Finanzierer zählen) und vielen weiteren gilt es zu vermitteln und die beste Lösung für alle zu finden. Unser Tipp bei einer aufkommenden Krise: Werden Sie sich der Situation bewusst und handeln Sie frühzeitig. Meistens reicht es schon, alle Beteiligten an einen Tisch zu bekommen und die Liquidität zu sichern.

Ein IDW-S6-Gutachten dient Banken als zuverlässige Entscheidungsgrundlage

Insbesondere Banken benötigen eine neutrale dritte Expertise um entscheidungsfähig zu sein. Dies bedeutet oftmals, dass ohne entsprechendes Konzept der Bank keine qualifizierte Entscheidungsgrundlage vorliegt und somit ohne Gutachten keine zusätzlichen Hilfen bereitgestellt werden können. Die Hintergründe dafür sind u.a. Haftungsansprüche und darüber hinaus eine Anfechtbarkeit im Falle einer möglicherweise doch noch eintretenden Insolvenz. In solch einem Fall besteht das Risiko aller Gläubiger, die in der Krise Hilfsbereitschaft zeigen, dass im schlechtesten Falle die geleisteten Hilfen (z.B. Stundungen, Zuschüsse etc.) nicht geeignet genug bzw. nicht ausreichend waren, um die Insolvenz abzuwenden. Das führt dann dazu, dass durch einen Insolvenzverwalter diese Beiträge zurückgefordert werden. Aber auch zivil- und strafrechtliche Haftungen stehen dann im Raum.

Wie kommt es nun eigentlich dazu, ein solches Gutachten zu beauftragen?

Wie schon erwähnt, wird häufig aus dem Kreis der Banken oder finanzierenden Institutionen, ein solches Gutachten gefordert. Dies geschieht jedoch nicht nur vor dem Hintergrund einer sich andeutenden Insolvenz, sondern eben auch bei den ersten Frühwarnsignalen, da die Banken neben den Jahresabschlüssen und den aktuellen Kontobewegungen zusätzlich die betriebswirtschaftlichen Auswertungen erhalten und diese analysieren. In letzter Konsequenz hängen die Kreditentscheidungen dann von den analysierten Parametern ab. Faktoren wie das Fehlen eines stabilen positiven Trends, mangelnde oder ausbleibende Kommunikation mit dem Management oder wiederholte Kreditanfragen wegen besonderer Umstände erschüttern das Vertrauen in die Aussagen des Unternehmens und beeinflussen die Stimmung und Einstellung der

Banken gegenüber dem Unternehmen. Eine proaktive, offene und transparente Kommunikation ist gerade in Situationen, in denen vielleicht nicht alles nach Plan läuft, besonders gefragt.

Überdies kann der Unternehmer oder das Management sich selbst ebenfalls mit einem entsprechenden Gutachten entlasten und absichern. Es kann damit belegen, dass man die Situation erkannt und entsprechend gehandelt hat. Denn die Ursachen für Krisen sind vielfältig und liegen nicht immer in der eigenen Verantwortung. Folglich wurde im Zweifel alles Notwendige veranlasst und unternommen, um eine negative Entwicklung aufzuhalten und möglichst umzudrehen. Zudem können dadurch auch rechtzeitig Schritte eingeleitet werden, bevor Missstände öffentlich werden. Solche in die Öffentlichkeit getragenen Themen können den weiteren Verlauf weiter negativ beeinflussen und beschleunigen. Aus diesem Grund ist ein frühzeitiges Handeln angeraten.

Muss es immer ein IDW-S6-Gutachten sein?

Nein. Je nach Situation können weniger tiefgreifende Gutachten und Konzepte erstellt werden. Es ist ratsam, hier im direkten und vertraulichen Gespräch mit bdp den Bedarf auf die jeweilige Situation anzupassen.

Bei bdp bieten wir eine abgestufte und auf die jeweiligen Bedürfnisse angepasste Produktpalette an. Um die zukünftige Geschäftsentwicklung prognostizieren zu können, ist die Erstellung einer **integrierten Unternehmensplanung** unerlässlich. Dabei können verschiedene Szenarien erstellt werden, um unterschiedliche Entwicklungen und Einflüsse zu simulieren und daraus entsprechende Handlungsalternativen abzuleiten. Weiterführend kann auf das Vehikel der **Fortführungsprognose** zurückgegriffen werden. Hier wird ein etwas tieferer Blick in das Unternehmen geworfen und eine Einschätzung abgegeben, ob das Unternehmen fortführungsfähig ist.

Noch umfassender ist das angesprochene **IDW-S6-Gutachten** mit seinem umfassenden Blick und der Ableitung von Maßnahmen sowie der Einschätzung einer Restrukturierbarkeit des betrachteten Unternehmens. Unser Service endet jedoch nicht mit einem kompletten Sanierungskonzept nach IDW S6. Sofern gewünscht oder notwendig, können wir Ihnen in Ihrem Unternehmen mittels **Interimsmanagement** stellvertretend zur Hand gehen.

Sie dürfen uns gern ansprechen und wir schauen gemeinsam welches Mittel in Ihrer Situation das Mittel der Wahl ist.

Robert Mühlig
ist Senior Consultant bei der
bdp Management Consultants GmbH.



Welche Zukunft haben Mittelstandsanleihen?

Die EZB setzt die Zinswende fort. Werden dadurch Mittelstandsanleihen unattraktiv? Darüber sprach bdp aktuell mit Marc Speidel von der Lewisfield Deutschland GmbH.



Mittelstandsanleihen helfen Unternehmen, an frisches Kapital zu kommen. In der vergangenen Nullzinsphase waren diese Anleihen bei Investoren gefragt. Nach einer jahrelangen Phase der Stagnation haben die Notenbanken weltweit die Zinsen erhöht, um die Inflation zu bekämpfen. Das eröffnet Anlegern die Möglichkeit, in höher verzinsliche Produkte zu investieren. Welche Auswirkungen das für Mittelstandsanleihen hat, darüber sprach bdp aktuell mit Marc Speidel von der Lewisfield Deutschland GmbH.

Herr Speidel, wie gefragt sind Mittelstandsanleihen derzeit bei den Anlegern?

Im ersten Moment führen steigende Inflationsquoten und die dadurch beschleunigte Geldentwertung einen zusätzlichen Bedarf an höher verzinsten Produkten wie Mittelstandsanleihen zum Ausgleich der Inflation. Investoren finden jedoch im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren bei klein- und mittelständischen Unternehmen andere Anlagen bei deutlich besseren Bonitäten und besseren Renditen. So sind inzwischen Anleihen von Sparkassen mit Kupons von vier Prozent ausgestattet, manche Nachranganleihen von Blue Chips – also

umsatzstarken Konzernen wie Volkswagen oder Siemens, auf deren Kursentwicklung Indizes wie der Dax beruhen – waren und sind stellenweise für sechs Prozent zu haben. Gewichtige Konkurrenz also für Mittelstandsanleihen, wie sie bdp und Lewisfield emittiert haben.

Müssen Unternehmen, die eine Mittelstandsanleihe aufgelegt haben, höhere Zinszahlungen an die Anleger leisten?

Bei den aktuell auf dem Markt befindlichen Anleihen bleibt das Zinsniveau konstant. Jedoch müssen Neuemissionen höhere Kupons anbieten, um eine Risikoprämie, also einen Renditeaufschlag, bereitzustellen. Denn ihre Papiere werden mit den eben genannten besseren Bonitäten verglichen. Hier bedarf es aber einer sehr seriösen Vorgehensweise. Bei zweistelligen Kupons ist bereits das Ende der Fahnenstange erreicht, da bei vielen Investoren bei 11, 12 oder gar 13 Prozent das „Ramschniveau“ erreicht ist. Ein Festschreiben solcher Kupons macht daher keinen Sinn. Derzeit versuchen wir neue Emissionen im hohen, aber einstelligen Bereich zu bepreisen.

Wie entwickeln sich die Mittelstandsanleihen, bei denen bdp für Ihre Mandanten begleitend bei der Strukturierung eingewirkt hat? Beispielsweise von den Automobilzulieferern NZWL?

Zuerst muss man sehen, dass es sich bei NZWL als Automobilzulieferer um eine aktuell herausfordernde Branche handelt. Die NZWL-Anleihen entwickeln sich im Vergleich zu den übrigen Anleihen dieser Branche sehr gut. Es ist ein offenes Geheimnis, dass die Zulieferer unter dem Kostendruck der Hersteller leiden und die Renditen ausschließlich bei den OEM, also dem Hersteller des Endproduktes, anfallen. NZWL hat ein sehr gutes Chinageschäft, das sich nicht nur auf einen Hauptkunden fixiert. Natürlich ist gerade die Automotive-Zuliefererbranche sehr stark vom Wohlwollen der Anleger abhängig.

Wenn einzelne Investoren aus Bestandsanleihen in neuverzinste Anleihen wechseln, können die Kurse kurzzeitig sinken. Das ist aber ein Prozess, der den gesamten Anleihemarkt in diesem Segment betrifft. Wichtig ist, dass sich die Unternehmen den aktuellen Herausforderungen stellen und ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beibehalten bzw. weiter stärken. Leichter tun sich dagegen aktuell zum Beispiel Unternehmen, die im Bereich der erneuerbaren Energien tätig sind. Diese stehen ganz oben auf der Liste bei den Investoren, da auf breiter Basis wahrgenommen wird, dass die erneuerbaren Energien – auch politisch bedingt – heute noch stärker gefragt sind als bislang ohnehin.

Ist es für mittelständische Unternehmen überhaupt noch interessant, eine Anleihe aufzulegen?

Auf jeden Fall. Auch in diesen Zeiten kann für manche Unternehmen eine Anleiheemission gut passen und erfolgreich sein. Dazu zählen Unternehmen, die einen klaren grünen oder nachhaltigen Hintergrund haben, wie beispielsweise Entwickler und Projektierer von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien. Zusätzlich dazu Unternehmen, die innerhalb der Verkehrs- und Mobili-

tätswende innovative Produkte bereitstellen. Auch *Impact Investing* ist für eine stetig wachsende Zahl von Investoren ein großes Thema. Die Branche ist heutzutage ein gewichtiger Faktor für den Emissionserfolg.

Man darf zudem nicht vergessen, dass aktuell auch andere Finanzierungsmöglichkeiten mit großen Herausforderungen belegt sind. Die bekannten Hausbanken halten sich zurzeit aufgrund der beschriebenen Marktentwicklungen ebenfalls spürbar zurück.

Was versteht man unter Impact Investing?

Impact Investing ist wirkungsorientiertes Investieren mit einem Investmentansatz, der über die reine Orientierung an Rendite und Risiko hinausgeht und zusätzlich positive soziale und ökologische Wirkungen direkt und nachweisbar darstellt. Das können beispielsweise Unternehmen mit interessanten Geschäftsfeldern aus dem Bereich der Landwirtschaft oder aus dem Bereich der Grundversorgung mit Gesundheit, Bildung und Erziehung sein, die oftmals als Sozialunternehmen bezeichnet werden. Hier verfügen wir auch über Erfahrung. Im Bereich Grundversorgung sowie Erneuerbare Energien begleitet bdp gemeinsam mit Lewisfield schon seit Jahren sehr erfolgreiche

Impact-Transaktionen, bspw. die Strukturierung einer Anleihe für einen privaten Träger mit Schulen im In- und Ausland oder die aktuell zeichnende Transaktion der Brennstoffzelle4Home GmbH, ein stark wachsender Entwickler und Anbieter von Wärmepumpen.

Herr Speidel, vielen Dank für diese Informationen.

Marc Speidel ist Geschäftsführer der Gesellschafter der Lewisfield Deutschland GmbH.



Steuerliche Behandlung der Instandhaltungsrücklage bei Eigentumswohnung



In der Praxis kommt es häufig zu Kontroversen zwischen Finanzamt, Steuerzahlern und Steuerberatern, wenn es um die steuerliche Behandlung der Instandhaltungsrücklage bzw. Instandhaltungsrücklage geht. Die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main hat deshalb die wichtigsten steuerlichen Informationen zu diesen Zahlungen, zu denen Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentümergebietungsgesetz verpflichtet sind, in einer Verfügung zusammengestellt.

Kapitalerträge:

Zinsen, die dem Wohnungseigentümer aus der verzinlichen Anlage der Instandhaltungsrücklage zugerechnet werden, stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar (R 21.2 Abs. 2 EStR).

Werbungskosten:

Die bloße Einzahlung in die Rücklage stellt bei Vermietern noch keine Werbungskosten dar. Ein Werbungskostenabzug kommt nur in Betracht, wenn der Wohnungsverwalter aus der Rücklage Geld für Reparaturen oder Anschaffungen entnimmt.

Grunderwerbsteuer:

Der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung mindert sich bei Ermittlung der Grunderwerbsteuer nicht um den Wert der vorhandenen Instandhaltungsrücklage (BFH, 16.9.20, II R 49/17).

Verkauf:

Beim Verkauf der Eigentumswohnung kommt in Höhe des Werts der Instandhaltungsrücklage kein Werbungskostenabzug in Betracht.

OFD Frankfurt am Main, VfG. v. 9.11.22, S 2211 A-12-St 214

Rüdiger Kloth

ist Steuerberater und seit 1997 Partner bei bdp Hamburg.

Alternative Finanzierungen

Mit sinkender Ertragskraft verschlechtert sich das Rating. Dann sind alternative Finanzierungen gefragt. Wir erläutern, welche Optionen dann zur Verfügung stehen.



In Ausgabe 202 von bdp aktuell habe ich über die aktuell multiplen Krisen und deren Auswirkungen auf die Ertragskraft geschrieben. Daraus ergibt sich bei vielen Unternehmen eine Verschlechterung der Kapitaldienstfähigkeit und damit des Banken-Ratings.

In der Folge nimmt die Finanzierungskraft ab, und im schlimmsten Fall werden keine Kredite und Darlehen mehr gewährt. Die Banken ziehen dann den „sogenannten Schirm“ ein, was systembedingt erfolgen muss.

Mit der pflichtgemäßen Abgabe des Jahresabschlusses und weiterer relevanter Unterlagen für das Rating beginnt dann eine schwierige Phase für Unternehmen, die mindestens ein weiteres Jahr dauert (bestenfalls bis zur Abgabe des nächsten und dann vielleicht deutlich verbesserten Jahresabschlusses). Erfahrungsgemäß dauert diese Phase aber länger. Insofern sind alternative Finanzierungen gefragt, bei denen wir von bdp unseren Mandanten zur Verfügung stehen.

bdp geht bei der Suche nach alternativen Finanzierungen schrittweise vor:

1. Ausgangspunkt ist eine **integrierte Finanzplanung** i. d. R. über drei Jahre. Dabei werden der Kapitaldienst und die Kapitaldienstgrenze ermittelt.
2. Es erfolgt eine **Analyse sämtlicher vorhandener Assets**. Dabei wird ein Bankenspiegel mit detaillierter Aufstellung der Sicherheiten erstellt. Dabei ergeben sich freie oder teilweise freie Sicherheiten, die für Alternativfinanzierungen verwendet werden können,
3. Im dritten Schritt suchen wir in unserem **Netzwerk alternativer Finanzierungen** nach einer passenden Lösung für Sie. Beispielhaft können dies sein:

Finanzierung über die Crowd

Diese seit circa 10 Jahren vermehrt im deutschsprachigen Raum angebotene Finanzierungsart eignet sich sehr gut für den Zeitpunkt eines Umsatzwachstums hervorgehend aus einer Schwächephase oder Stagnation. I.d.R. sind die angebotenen Crowdfunding-Plattformen Werkzeuge für eine Schwarmfinanzierung. Anleger erhalten hier die Möglichkeit, mit Beträgen ab einer Höhe von 250 Euro junge Unternehmen, aber auch Bestandsunternehmen bei der Finanzierung zu unterstützen.

Wir arbeiten mit einer Plattform zusammen, die mehr als 100 Projekten zum finanziellen Erfolg verholfen hat.

Wenngleich in Sachen Branchen keine Beschränkungen vorliegen, erhalten zumeist Geschäftsideen in zukunftssträchtigen Bereichen wie E-Commerce, Consumer Electronics, Gesundheit, Energie und Ernährung den meisten finanziellen Zuspruch.

Im Rahmen eines Investments ist das Geld der Anleger jeweils mindestens für fünf Jahre gebunden – anschließend lässt sich die Geldanlage jährlich kündigen.

Öffentliche Mittel für Unternehmen in Schwierigkeiten

Der Bund (i.d.R. über die KfW) aber auch einzelne Bundesländer unterstützen Unternehmen in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Bei der umfangreichen Antragstellung sind nur jene Anträge erfolgreich, die professionell aufbereitet werden.

Das heißt, dass mindestens eine integrierte Finanzplanung über drei Jahre vorgelegt werden muss und die schriftlichen Aussagen konsistent sein sollten. Hier bietet bdp mit ihren erfahrenen Mitarbeitern Unterstützung an.

Spezialfinanzierer im Leasing bzw. Mietkauf

bdp kooperiert hier mit bankenunabhängigen Leasing- und Mietkaufgesellschaften. Dies hat den Vorteil, dass auch nicht so marktgängige Anträge eine Chance auf ein positives Votum haben, da eine höhere Flexibilität vorhanden ist.

Wenn Sie beispielsweise Ihre Maschinen und Investitionsgüter modernisieren und liquide bleiben wollen, dann sprechen Sie uns hierzu bitte an. Sehr oft haben ja die Hausbanken die Sicherungsrechte und das Unternehmen möchte modernisieren. Dies können Dealbreaker sein.

Rainer Hübl
ist Geschäftsführer
der bdp Management
Consultants GmbH.





Spektakuläres Haus in der Altstadt von Marbella

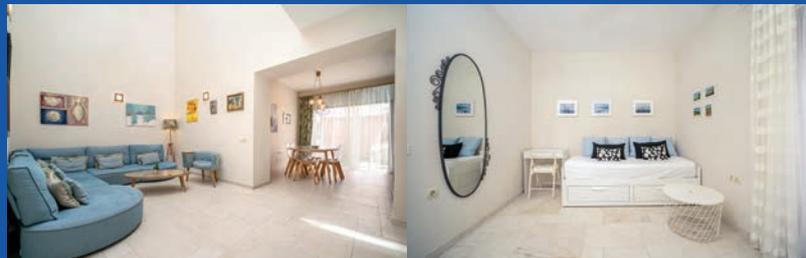
Das Haus eignet sich hervorragend sowohl zur Eigennutzung als auch als Investition mit lukrativem Vermietungspotenzial. Der Preis beträgt 820.000.- Euro.

Immobilie des Monats ist ein spektakuläres Haus mit vier Schlafzimmern und drei Bädern in der Altstadt von Marbella. Das Anwesen in privilegierter Lage ist umgeben von allen Arten von Dienstleistungen, Geschäften, Restaurants etc. Es ist perfekt in die schöne Architektur der Altstadt integriert und erstreckt sich über drei Etagen. Auf der Eingangsebene finden wir die Küche, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Bad en suite, ein Gäste-Esszimmer und eine Außenterrasse.

Im ersten Stock befinden sich drei weitere Schlafzimmer und zwei Bäder, eines davon en suite für das Hauptschlafzimmer. Auf der dritten Ebene des Hauses befindet sich eine imposante Sonnenterrasse, die perfekt geeignet ist, um dieses herrliche Anwesen im Freien zu genießen.

Das Haus verfügt über Ventilatoren in allen Räumen, Fußbodenheizung und eine eigene Garage. Das Anwesen bietet die Möglichkeit, drei weitere Schlafzimmer zu den bestehenden hinzuzufügen. Das Haus eignet sich hervorragend sowohl zur Eigennutzung als auch als Investition mit lukrativem Vermietungspotenzial.

Wir beraten Sie rechtlich und steuerlich „rund um einen Immobilienerwerb“ in Spanien. Bitte kontaktieren Sie bei Interesse bdp Spain.



Fotos © NVOGA Marbella Realty

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 benötige Unterstützung bei Finanzierungen. Bitte kontaktieren Sie mich.
- Ich möchte mich über China-Investments informieren. Bitte rufen Sie mich an.
- Ich habe Beratungsbedarf „rund um die Immobilie“ in Spanien.

Name _____

Firma _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

Telefon _____

Fax _____

E-Mail _____

Unterschrift _____



Rechtsanwälte · Steuerberater
Wirtschaftsprüfer

Sozietät



Restrukturierung · Finanzierung
M&A · Chinaberatung

GmbH

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



www.bdp-team.de

bdp Germany

Berlin

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

Frankfurt/M.

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

Hamburg

Stadthausbrücke 12 · 20355 Hamburg
bdp.hamburg@bdp-team.de · +49 40 – 35 51 58 - 0

Hamburg Hafen

Steinhöft 5 - 7 · 20459 Hamburg
hamburg@bdp-team.de · +49 40 – 30 99 36 - 0

Potsdam

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

Rostock

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

Schwerin

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

bdp Bulgaria

Sofia

Bratia Miladinovi Str. 16 · Sofia 1000

bdp China

Tianjin

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

Qingdao

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

Shanghai

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

bdp Spain

Marbella

Marbella Hill Village, Casa 6 Sur, 29602 Marbella/Málaga

bdp Switzerland

Zürich

Stockerstraße 41 · 8002 Zürich