

bdp aktuell²⁰⁹

Nachrichten für den Mittelstand

21. Jahrgang // Januar 2024

Foto © ESB Professional - Shutterstock



Sanieren statt liquidieren

Werkzeuge für die Krisenbewältigung und die Praxis der Restrukturierung

Einführung in die *Sanierungspraxis* – S. 2

Sieben vermeidbare Fehler beim
Einkauf in China – S. 5

Zehn Steuerfallen bei *privaten*
Veräußerungsgeschäften – S. 8

Modernes Stadthaus als
Immobilie des Monats – S. 11

bdp



Einführung in die Sanierungspraxis

Wir starten in dieser Ausgabe eine Serie von Überblicksartikeln, die eine Einführung in die wichtigsten Aspekte der Sanierungspraxis geben und auf weiterführende Informationen verweisen.

Während landläufig eine Insolvenz fast zwingend mit dem Ende des betroffenen Unternehmens gleichgesetzt wird, trifft dies auch in Deutschland rechtlich und praktisch seit einigen Jahren nicht mehr zu. Seit der globalen Finanzkrise 2008 wurden auch hierzulande gesetzgeberische Maßnahmen ergriffen, mit denen die Zerschlagung von Krisenunternehmen möglichst vermieden werden sollte. Stattdessen sollte verstärkt auf präventive Restrukturierungsmaßnahmen gesetzt werden.

Meilensteine bei dieser Modernisierung des deutschen Restrukturierungs- und Insolvenzrechts waren 2012 das ESUG und dann 2021 das StaRUG. Deren ausgeschriebene Titel paraphrasieren diese dynamische Entwicklung: Während das „Gesetz zur weiteren Erleichterung der Sanierung von Unternehmen (ESUG)“ noch das Insolvenzrecht reformierte, eröffnete das „Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (Unternehmensstabilisie-

rungs- und -restrukturierungsgesetz - StaRUG)“ die Möglichkeit einer strukturierten vorinsolvenzlichen Restrukturierung.

Wir haben in bdp aktuell in den letzten Jahren über diese Entwicklung und unsere praktischen Erfahrungen damit ständig und ausführlich berichtet. Wir starten in dieser Ausgabe eine Serie von Überblicksartikeln, die eine Einführung in die wichtigsten Aspekte der Sanierungspraxis geben und auf weiterführende Informationen verweisen. Wir werden dabei folgende Bereiche berücksichtigen:

- **So hilft der Berater in der Krise**
- **Erste Hilfe und Trendwende:**
Krisen erkennen und bekämpfen
- **Vor der Insolvenz:**
Präventive Restrukturierungsmaßnahmen
- **Das moderne Insolvenzverfahren:**
Alternativen zur Zerschlagung
- **Haftungsrisiken und steuerliche Optimierung**



Überblick: Vom ESUG zum StaRUG

Ein bedeutender Schritt bei der dynamischen Anpassung des deutschen Sanierungsrechts war die Einführung des ESUG (Gesetz zur weiteren Erleichterung der Sanierung von Unternehmen) im Jahr 2012. Es reformierte das deutsche Insolvenzrecht. Es fördert proaktive Sanierungsmaßnahmen, ermöglicht Eigenverwaltung und Schutzschirmverfahren. Dank ESUG können insolvente Unternehmen unter Aufsicht eines vorläufigen Sachwalters eigenständig ihre Sanierung vorantreiben, was den Erhalt von Arbeitsplätzen und Werten erleichtert. Diese Reform stärkte die präventive Restrukturierung und trug wesentlich zur Flexibilisierung des Insolvenzrechts bei, was wiederum zur Verbesserung der Überlebenschancen straukelnder Unternehmen beiträgt.

Die Umsetzung der EU-Restrukturierungsrichtlinie im Jahr 2021 brachte weitere Veränderungen. Insbesondere die Einführung des präventiven Restrukturierungsrahmens erweitert die Möglichkeiten für Unternehmen, frühzeitig Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Dieser Rahmen ermöglicht die Ausarbeitung von Restrukturierungsplänen, die von einer qualifizierten Mehrheit der Gläubiger angenommen werden können.

Die Entwicklungen seit 2010 zeigen eine klare Tendenz zur Stärkung präventiver Sanierungsinstrumente und zur Erleichterung von Sanierungsverfahren. Die Gesetzgebung reagiert auf die Notwendigkeit, Unternehmen in wirtschaftlich unsicheren Zeiten zu unterstützen und Arbeitsplätze zu sichern.

Das Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz (StaRUG), das im Januar 2021 in Kraft trat, markiert einen weiteren Meilenstein in der Entwicklung des Sanierungsrechts in Deutschland seit 2010. Das StaRUG ergänzt die bestehenden Instrumente und setzt verstärkt auf präventive Restrukturierungsmaßnahmen.

Eine zentrale Neuerung des StaRUG ist die Einführung des außergerichtlichen Restrukturierungsrahmens. Dieser ermög-

Für den Sanierungsberater hat das Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz (StaRUG) 2021 neue Werkzeuge für präventive Restrukturierungsmaßnahmen geschaffen.

licht es Unternehmen, mit ihren Gläubigern außergerichtliche Restrukturierungspläne zu vereinbaren, ohne ein förmliches Insolvenzverfahren durchlaufen zu müssen. Durch diesen Rahmen können Unternehmen frühzeitig und flexibel auf finanzielle Schwierigkeiten reagieren, ohne den formalen Insolvenzprozess in Gang zu setzen.

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser!

Sanieren statt liquidieren: Seit der globalen Finanzkrise 2008 wurden auch hierzulande gesetzgeberische Maßnahmen ergriffen, mit denen die Zerschlagung von Krisenunternehmen möglichst vermieden werden sollte. Stattdessen sollte verstärkt auf präventive Restrukturierungsmaßnahmen gesetzt werden.

Wir starten in dieser Ausgabe eine Serie von Überblicksartikeln, die eine Einführung in die wichtigsten Aspekte der Sanierungspraxis geben und auf weiterführende Informationen verweisen.

Einkauf in China: Viele deutsche Mittelständler haben weder die Fachkenntnisse noch die Zeit, chinesische Produzenten richtig auszuwählen und ohne Unterstützung von Deutschland aus zu steuern. Wir stellen Ihnen sieben Fehler vor, die Sie bei der Beschaffung aus China unbedingt vermeiden sollten und mit unserer Unterstützung auch vermeiden können.

Digitale Lohn- und Gehaltsabrechnungen: In unserer Artikelserie stellen wir Ihnen digitale Werkzeuge vor und erläutern, welche Probleme damit effizienter gelöst werden können. Heute im Mittelpunkt: DATEV Arbeitnehmer-Online.

Spekulationsgewinne: Die Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte ist tückisch. Deshalb stellen wir zehn typische, aber in der Praxis oft unbemerkte Steuerfallen vor.

Ihr

Dr. Michael Bormann



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

Sanieren statt liquidieren

Aber: Das StaRUG führte neue Haftungsinstrumente für die Geschäftsleitungen ein und schuf eine Pflicht zur Krisenfrüherkennung. Bei Versäumnissen im Zusammenhang mit der rechtzeitigen Einleitung von Sanierungsmaßnahmen können Geschäftsleiter stärker in die Verantwortung genommen werden.

Wie hilft der Berater in der Krise

Krisenunternehmen sollten sich möglichst einen sanierungserfahrenen Unternehmensberater suchen. Seine Aufgaben umfassen die Analyse finanzieller Probleme, die Entwicklung von Restrukturierungsplänen, Verhandlungen mit Gläubigern, und die Umsetzung von Maßnahmen zur nachhaltigen Wiederherstellung der finanziellen Stabilität. Ziel ist die erfolgreiche Restrukturierung und Vermeidung von Insolvenzen.

Die Schritte der Sanierungsberatung laufen in nahezu allen Branchen und in allen Unternehmen sehr ähnlich ab, nämlich sehr stringent und strukturiert. Wir werden Sie im Einzelnen darüber informieren, wie systematisch eine professionelle Sanierungsberatung abläuft und welche Kenntnisse ein Berater mitbringen muss, um diese Leistung überhaupt sachgerecht erbringen zu können.

Erste Hilfe und Trendwende: Krisen erkennen und bekämpfen

Für jeden Unternehmer und Geschäftsführer ist es wichtig, eine aufziehende Krise frühestmöglich zu erkennen und von einem temporären Konjunkturrückgang zu unterscheiden, denn es gilt die alte Weisheit: Je früher man gegensteuert und Maßnahmen entwickelt, umso größer ist der Handlungsspielraum und umso besser sind die Chancen, das Unternehmen wieder auf ertragreichen Kurs zu bringen.

Um den Turnaround einzuleiten und mögliche Insolvenzgründe zu beseitigen, gibt es bei rechtzeitigem Handeln mehrere mittel- und langfristig wirkende Maßnahmen. Verschiedene Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen können je nach Gesellschaftsform und Krisensymptomen dafür sorgen, dass die Liquidität im Unternehmen gesichert wird und die Ursachen für eine mögliche Insolvenz beseitigt werden können.

Vor der Insolvenz: Präventive Restrukturierungsmaßnahmen

Das Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz (StaRUG) hat präventive Werkzeuge für die Restrukturierung bereitgestellt. Der außergerichtliche Restrukturierungsrahmen ermöglicht es Unternehmen, mit Gläubigern außerhalb eines Insolvenzverfahrens flexible Restrukturierungspläne zu vereinbaren. Durch frühzeitiges Handeln können finanzielle Probleme bewältigt und Insolvenzen vermieden werden. Das StaRUG erleichtert somit eine effektive und rechtzeitige Sanierung zur Sicherung von Unternehmen und Arbeitsplätzen.

Das moderne Insolvenzverfahren: Alternativen zur Zerschlagung

Sofern es sich nicht mehr umgehen lässt und ein Insolvenzantrag gestellt werden muss, heißt das nicht mehr unbedingt, dass dies auch das Ende des Unternehmens bedeutet. Insbesondere seit dem Gesetz zur Erleichterung der Sanierung von Unternehmen (ESUG) haben sich die Chancen einer Sanierung im Rahmen des Insolvenzverfahrens deutlich verbessert.

Wir werden die Grundzüge des Insolvenzverfahrens erläutern, aber auch das Insolvenzplanverfahren und das Schutzschirmverfahren ausführlich beleuchten. Es soll dargestellt werden, wo die Unterschiede dieser Verfahren und ihre jeweiligen Vor- und Nachteile liegen. Unternehmer und Manager sollen so in die Lage versetzt werden, den Ablauf und die verschiedenen Möglichkeiten einer Insolvenz zu verstehen und auch die sich daraus ergebenden Chancen zu nutzen.

Haftungsrisiken und steuerliche Optimierung

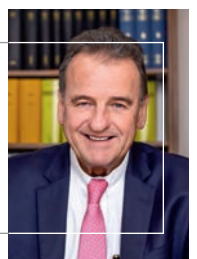
Befindet sich das Unternehmen in der Krise oder sogar bereits in der Insolvenz, können sich nicht nur Risiken für das Unternehmen ergeben, sondern auch für beteiligte Personen. Der Geschäftsführer als Organ der Gesellschaft läuft Gefahr, sich einer Haftung auszusetzen, wenn er trotz Insolvenzantragspflicht keinen Antrag stellt und das Unternehmen weiterführt. Hier droht nicht „nur“ die vermögensrechtliche Ersatzpflicht, sondern auch die strafrechtliche Haftung wegen Insolvenzverschleppung. Aber auch für die Gesellschafter des Unternehmens bestehen rechtliche Risiken.

Nicht zu vernachlässigen sind auch die steuerlichen Risiken, die sich unmittelbar aus Sanierungsmaßnahmen ergeben können. Einige dieser Maßnahmen können Steuern verursachen, insbesondere Ertragssteuern, aber auch Umsatz- oder beispielsweise Grunderwerbssteuern. Diese steuerlichen Konsequenzen sind bei der Beratung ebenfalls unbedingt vor Umsetzung möglicher Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Fazit

Mit unserer Reihe „Sanieren statt liquidieren“ werden wir Ihnen umfassend die aktuelle Rechtslage im Hinblick auf Unternehmen in der Krise und ihre handelnden und beteiligten Personen aufzeigen und Ihnen natürlich viele wertvolle Anregungen und Handlungsempfehlungen für die Steuerung Ihres Unternehmens an die Hand geben – um Krisen vorzubeugen, aber auch, um Ihnen Möglichkeiten aus der Krise heraus aufzuzeigen.

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





Sieben Fehler, die Sie vermeiden sollten

Viele deutsche Mittelständler haben weder die Fachkenntnisse noch die Zeit, chinesische Produzenten richtig auszuwählen und ohne Unterstützung von Deutschland aus zu steuern.

Als Unternehmen, das Ware aus China bezieht, haben Sie die folgenden Situationen vielleicht schon einmal erlebt:

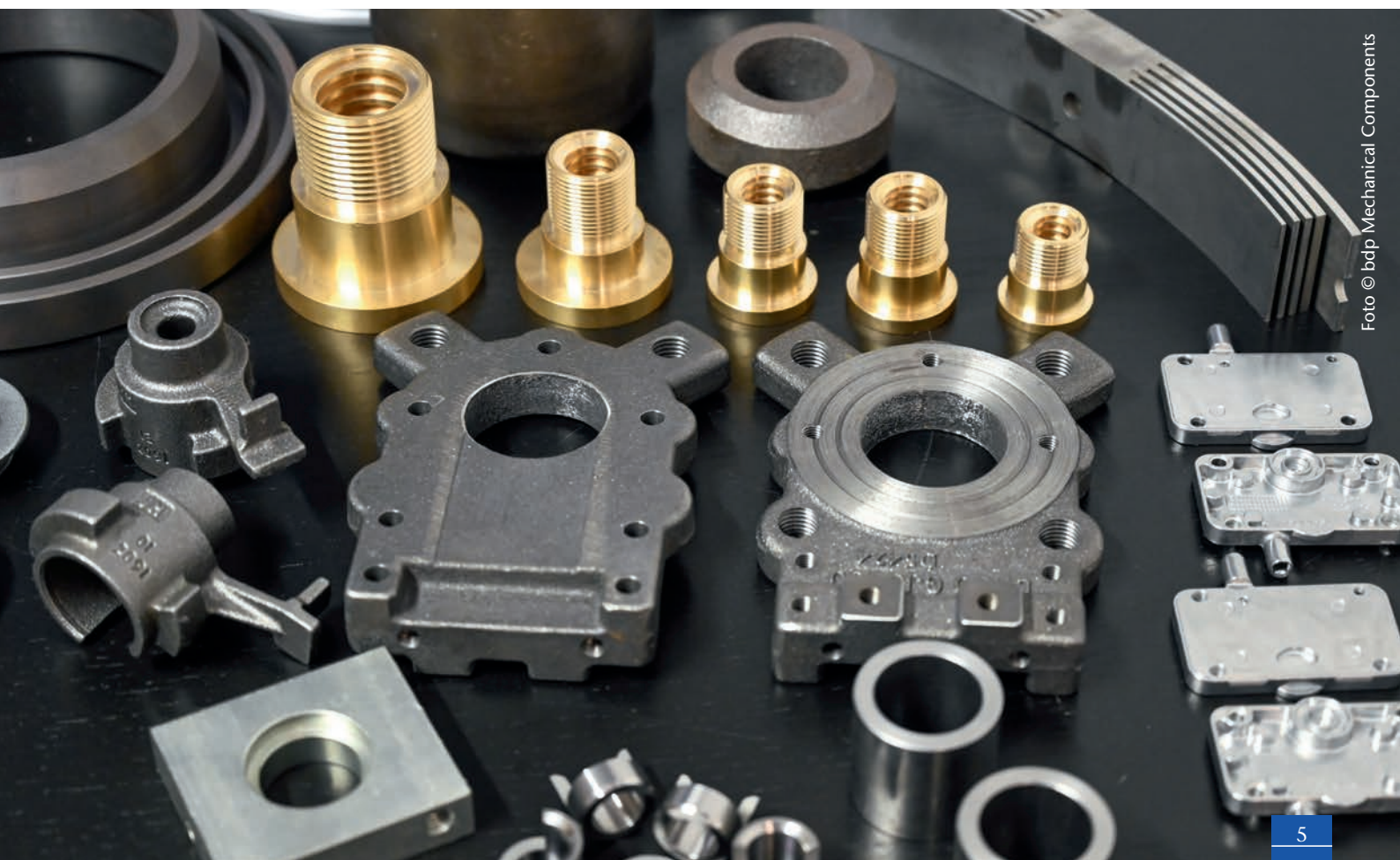
- Chinesische Lieferanten haben Ihnen zwar perfekte Muster, sogenannte „Golden Sample“, präsentiert, in der Massenproduktion ist die Qualität des Endproduktes aber plötzlich deutlich schlechter.
 - Ihnen werden günstige Fertigungsprozesse angeboten, doch die Höhe der Gesamtkosten überrascht Sie am Ende.
- Viele deutsche Mittelständler haben weder die Fachkenntnisse noch die Zeit, chinesische Produzenten richtig auszuwählen und von Deutschland aus entsprechend zu steuern. Bei Near-Sourcing mag Ihr Management vielleicht noch funktionieren, bei Far-Sourcing wird es allerdings deutlich schwieriger.

In diesem Beitrag stellen wir Ihnen sieben Fehler vor, die Sie bei der Beschaffung aus China unbedingt vermeiden sollten und mit unserer Unterstützung auch vermeiden können.

1

Fehler Nr. 1: Die Produktbeschreibungen und Spezifikationen sind ungenau

Leider kann es passieren, dass das Endprodukt von Ihren ursprünglichen Wünschen und Designideen abweicht. Daher sollten Sie den Lieferanten stets 2D- und 3D-Zeichnungen der Roh- und Fertigteile sowie die Qualitätssicherungsvereinbarung (QSV) zukommen lassen. Wenn Sie einen Defektkatalog und die Verpackungsvorschriften haben, senden Sie diese ebenfalls an den Lieferanten. Auf diese Weise können Sie ein realistisches Angebot erhalten. Idealerweise senden Sie auch Musterteile an die Lieferanten, damit diese wissen, welche Qualität Sie erwarten und was Sie eigentlich haben wollen.



2

Fehler Nr. 2 **Sie wissen nur wenig über die chinesischen Gesamtproduktionskosten**

Hier ist es besonders von Bedeutung, dass Sie sich als Kunde nicht nur auf die Stückpreise fokussieren, sondern auch die Gesamtkosten im Blick behalten. Die Gesamtkosten umfassen die Qualitäts-, Service- und Lieferkosten.

Es ist zudem wichtig, dass in der Kalkulation die Schlüsselkosten, wie Werkzeug-, Formen- und Vorrichtungskosten, Losgrößen sowie die Seefrachtkosten und Wechselkursschwankungen berücksichtigt werden. Ein guter Schritt ist es, sich vom Lieferanten einen Cost-Breakdown geben zu lassen, um alle Kosten auf einen Blick zu sehen.

3

Fehler Nr. 3 **Der Lieferant hat wenig Erfahrung in der Durchführung ähnlicher Projekte**

Die Auswahl des Lieferanten sollte sich unbedingt auch nach dessen Erfahrung in der Fertigung ähnlicher Bauteile, wie Sie sie wünschen, richten. Diese Erfahrung umfasst die Entwicklung ähnlicher Produkte im Bereich der Modelle und der Fertigung sowie der Prozesskontrolle. Manche Probleme können leicht in der Entwicklungs- und Bemusterungsphase übersehen werden. Dies kann dann in der Serienproduktion zur Herausforderung werden, zu Lieferverzögerungen führen oder gar das Projekt scheitern lassen.

4

Fehler Nr. 4 **Sie kommunizieren nur schriftlich**

Während des gesamten Ablaufs des Prozesses von technischer Analyse, Festlegung des Produzenten, Modellherstellung, Bemusterung und Vorserie bis hin zur Serienfertigung, sollten mehrere gemeinsame Video-Konferenzen stattfinden. Je nach Komplexität des Projektes kann die Häufigkeit der Kontakte variieren.

In den gemeinsamen Video-Konferenzen geht es überwiegend darum, klare Problemstellungen zu benennen sowie Lösungsvorschläge zu finden und diese abzuarbeiten.

5

Fehler Nr. 5 **Sie haben dem Lieferantenaudit nicht genügend Aufmerksamkeit gewidmet**

Das Lieferantenaudit hat eine zentrale Bedeutung innerhalb der Prozessschritte, um unvorhersehbare Probleme im Lauf der

Zusammenarbeit zu vermeiden. Ohne dieses Audit kann eine Kooperation zwischen beiden Parteien sehr mühsam werden.

Überprüfen Sie beim Audit die Grundinformationen über die Lieferanten wie die Größe, die Umsätze und ihre Referenzprodukte, aber auch die Kunden - beispielsweise welches Gießereiverfahren oder Bearbeitungsverfahren der Lieferant verwendet. Zudem sollten Sie in Erfahrung bringen, ob es geplant ist gewisse Prozesse auszulagern.

Bitte achten Sie darauf, dass das neue, ab 2023 gültige, deutsche Lieferkettengesetz auch in China entsprechende Compliance erfordert.

6

Fehler Nr. 6 **Sie können die Sprachbarriere nicht vollständig überwinden**

Sprachbarrieren führen immer wieder zu Kommunikationsfehlern. Mit chinesischen Lieferanten zu kommunizieren ist nicht einfach. Leider sprechen nur wenige chinesische Ingenieure wirklich gutes Englisch. Es ist schwer, ihnen auf Englisch eine konkrete Vorstellung von einem Produkt zu vermitteln und das eigene Vorhaben vor Ort umzusetzen.

7

Fehler Nr. 7 **Die Produktionsüberwachung vor Ort wird nicht durchgeführt**

Um größere Probleme in der Serienfertigung zu vermeiden, sollten Sie eine Produktionsüberwachung beim Lieferanten vor Ort abhalten. Bevor Sie die Bauteile von China nach Deutschland versenden, sollten Sie darauf achten, dass eine Endkontrolle stattfindet. Diese Kontrolle sollte natürlich vor Ort, am besten mit Ihrem eigenen Personal oder einem erfahrenen Serviceprovider, durchgeführt werden, damit es keine Schwierigkeiten bei der Warenannahme in Deutschland gibt.

Kontakt

Wenden Sie sich bei weiteren Fragen zum Thema „Beschaffung aus China“ bitte an sales@bdp-mc.com. Unser bdp Mechanical Components Team berät und unterstützt Sie gern.

Fang Fang

ist Partnerin bei bdp China. Sie leitet das China Desk bei bdp Deutschland und ist COO der internationalen bdp Mechanical Components.





Digitale Lohn- und Gehaltsabrechnungen

In unserer Artikelserie stellen wir Ihnen digitale Werkzeuge vor und erläutern, welche Probleme damit effizienter gelöst werden können. Heute im Mittelpunkt: *DATEV Arbeitnehmer-Online*

bdp ist als digitale DATEV-Kanzlei zertifiziert. In unserer Artikelserie stellen wir Ihnen hier digitale Werkzeuge aus unserem Leistungsangebot für unsere Mandanten vor und erläutern, welche Probleme damit effizienter gelöst werden können.

Eine für Unternehmen und Kanzleien oft aufwendige Tätigkeit ist die Verwaltung von Lohn- und Gehaltsabrechnungen. Die hierfür aufgewendeten Ressourcen könnten an anderer Stelle deutlich besser eingesetzt werden.

Die Anwendung DATEV Arbeitnehmer-Online ist eine Anwendung, welche Arbeitnehmern eine Möglichkeit bietet, ihre monatlichen Lohn- und Gehaltsabrechnungen inklusive detaillierter Informationen zu Abzügen, Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen online einzusehen. Sie ermöglicht den Unternehmen eine effizientere Verwaltung der Lohn- und Gehaltsabrechnungen ihrer Mitarbeiter. Dies führt zu einer Reduzierung des Verwaltungsaufwands und trägt zur Entlastung der Personalabteilung bei. Die Selbstverwaltung der Arbeitnehmer und der transparente Zugriff auf ihre eigenen Daten fördern Eigenverantwortung und Transparenz innerhalb des Unternehmens.

Steuerberater und Kanzleien profitieren ebenfalls von DATEV Arbeitnehmer-Online. Durch den Zugang zu Steuerbescheinigungen können Einkommenssteuererklärungen erheblich erleichtert werden. Dies spart Zeit und Mühe und stellt sicher,

Vitus Klatt

ist Mitarbeiter in der Abteilung Audit & Tax bei bdp Berlin und Hamburg Hafen.



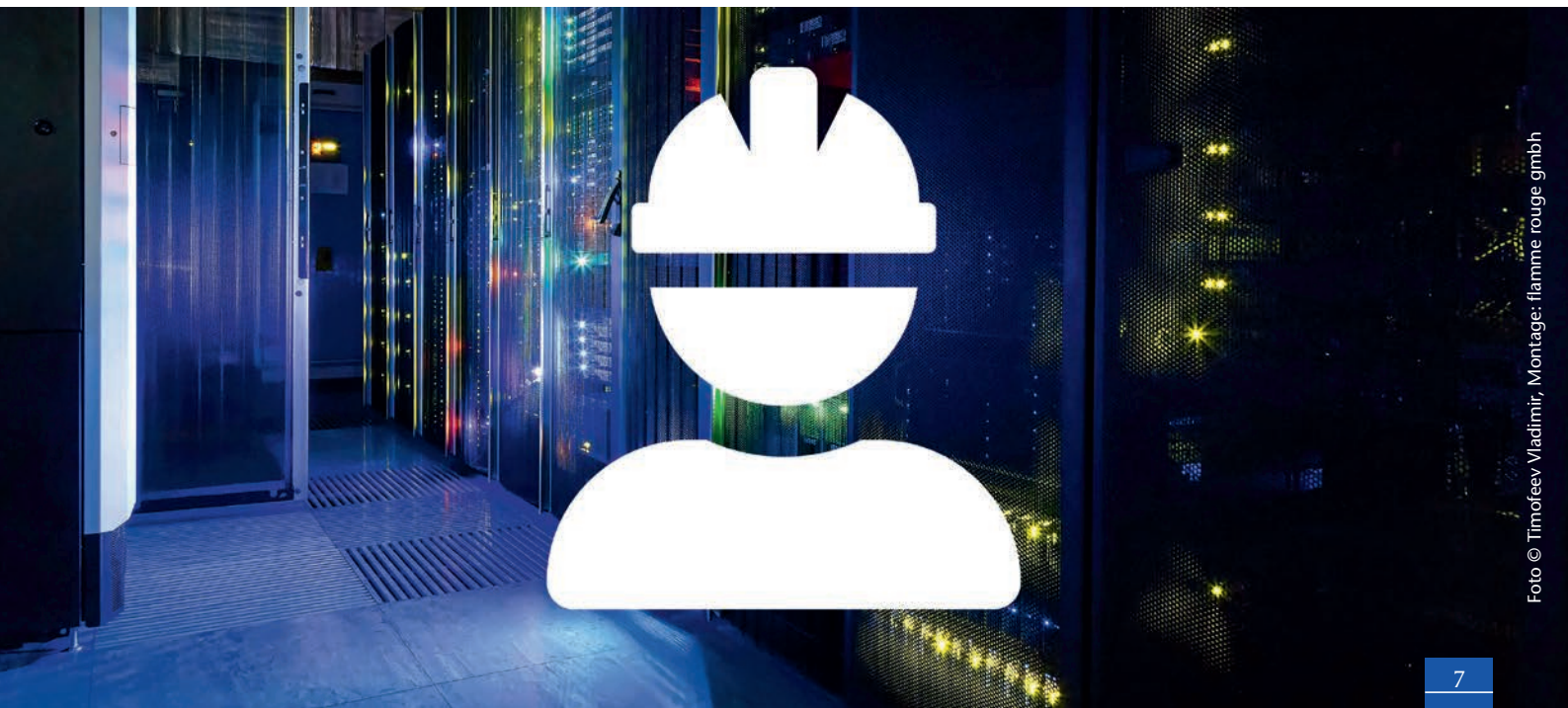
dass alle erforderlichen Informationen verfügbar sind.

Die Plattform bietet ebenfalls eine sichere Kommunikationsmöglichkeit zwischen Steuerberatern und Mandanten, was die Zusammenarbeit und den Datenaustausch vereinfacht. Die Plattform erfüllt Datenschutzanforderungen und gewährleistet die sichere Übertragung und Speicherung sensibler Daten.

Eine weitere Funktion von Arbeitnehmer-Online ist, die elektronische Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung (eAU) digital empfangen und verwalten zu können.

Die Digitalisierung des Gesundheitswesens findet auch in DATEV Einzug und sorgt für eine unkompliziertere und geschützte Verwaltung von Arbeitnehmerdaten.

Sowohl Kanzleien als auch Unternehmen profitieren von der Transparenz, der Selbstverwaltung und der verbesserten Kommunikation, welche durch Arbeitnehmer-Online ermöglicht wird. Eine Etablierung in die internen Prozesse lohnt sich.



Steuerfallen bei privaten Veräußerungsgeschäften

Die Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte ist tückisch. Deshalb stellen wir zehn typische, aber in der Praxis oft unbemerkte Steuerfallen vor.

Die Steuerfallen bei privaten Veräußerungsgeschäften sind vielfältig. Nicht ohne Grund hat der BFH laufend über neue Sachverhalte zu entscheiden. Das Prekäre: Oft fällt das Urteil zuungunsten des Steuerzahlers aus, wenn dieser in eine Steuerfalle getappt ist. Deshalb stellen wir zehn typische, aber in der Praxis oft unbemerkte Steuerfallen des § 23 EStG vor.

Grundsatz zur Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte

Werden private Wirtschaftsgüter veräußert, dann unterliegt der Verkauf grundsätzlich nicht der Besteuerung. Etwas anderes gilt jedoch bei unbebauten und bebauten Grundstücken. Denn wird ein Grundstück veräußert, dann handelt es sich um ein sogenanntes privates Veräußerungsgeschäft nach § 22 Nr. 2 i. V. m. § 23 EStG. Das bedeutet, dass der erzielte Gewinn, also die Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und den noch nicht abgeschrieben Anschaffungskosten, der Einkommensteuer unterliegt.

Um dieser Besteuerung zu entgehen, gibt es drei Möglichkeiten. Nicht der Besteuerung unterliegt nämlich die Veräußerung von Grundstücken,

- die im Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung

ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3),

- die im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3) sowie
- bei denen der Zeitraum zwischen der Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 2 EStG).

Steuerfalle 1: Die Zwangsversteigerung

Für die zehnjährige Spekulationsfrist ist grundsätzlich das Datum der notariellen Kauf- und Verkaufsverträge maßgebend. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, die Eintragung des Eigentums im Grundbuch, der Zeitpunkt des Eintritts einer aufschiebenden Bedingung für das Veräußerungsgeschäft (BFH 10.2.15, IX R 23/131) und die öffentlich-rechtliche Genehmigung eines noch schwebend unwirksamen Veräußerungsgeschäfts (BFH 25.3.21, IX R 10/201) sind irrelevant. Besonderheiten gelten jedoch bei einer Zwangsversteigerung. Hier ist nämlich der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem das Gebot abgegeben wurde, und nicht der später liegende Termin des Zuschlags. Das Gebot darf deshalb auf keinen Fall innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist abgegeben werden.





Steuerfalle 2: Hausgarten auf dem Nachbargrundstück

Wird ein bebautes Grundstück zu eigenen Wohnzwecken genutzt, dann erstreckt sich die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht nur auf die Immobilie bzw. den Grund und Boden, sondern auf das komplette Grundstück. Wird dieses Grundstück veräußert, unterliegt der dabei realisierte Gewinn infolge der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht der Besteuerung (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Etwas anderes gilt jedoch, wenn sich der Hausgarten über mehrere Grundstücke erstreckt und auch ein unbebautes Nachbargrundstück umfasst. Wird dieses vor Ablauf der zehn Jahre verkauft, greift die Ausnahme von der Besteuerung nicht, da das Nachbargrundstück kein Wirtschaftsgut war, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde (BFH 25.5.11 IX R 48/10).

Steuerfalle 3: Airbnb, Gästezimmer und Co.

Wird ein Grundstück innerhalb der Zehnjahresfrist veräußert, erfolgt nur bei der ausschließlichen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken zwischen Anschaffung und Veräußerung oder zumindest der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren keine Besteuerung des realisierten Gewinns (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Ein Problem ergibt sich jedoch, wenn Teile der Immobilie zwischenzeitlich für fremde Wohnzwecke genutzt wurden, beispielsweise über Airbnb oder als vermietetes Gästezimmer. Werden den Gästen zeitweise Zimmer zur ausschließlichen Nutzung überlassen, entfällt für diese Zeit die private Nutzung und eine anteilige Steuerpflicht setzt ein.

Steuerfalle 4: Die Wohnung für das studierende Kind

Nutzen Kinder des Wohnungseigentümers, für die der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Kindergeld oder Kinderfreibetrag hat, eine Wohnung allein, dann wird diese Nutzung dem Eigentümer als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken zugerechnet (BMF 5.10.00, Rz. 23). Die Wohnung kann also auch außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerfrei veräußert werden. Jedoch kann die Wohnungsnutzung durch Kinder zur Steuerfalle werden, wenn die Kindergeldberechtigung wegfällt oder mehrere Kinder die Wohnung nutzen. Unschädlich ist nur die Überlassung an ein kindergeldberechtigtes Kind.

Steuerfalle 5: Trennung, Auszug und dann erfolgreicher Verkauf

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch dann vor, wenn der Eigentümer die Immobilie zusammen mit Dritten bewohnt. Wird die Immobilie jedoch ausschließlich von Dritten bewohnt, liegt keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken mehr vor. Das kann in Trennungsfällen zur Steuerfalle werden.

Steuerfalle 6: Die geerbte Immobilie

Wird eine Immobilie durch Rechtsnachfolge unentgeltlich erworben, dann werden dem Erwerber nicht nur die Anschaf-

fungsdaten, sondern auch die Nutzung des Rechtsvorgängers zugerechnet. Hat der Rechtsvorgänger die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken genutzt und erfolgt nach dem Todesfall die Veräußerung, ergibt sich kein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft. Das gilt jedoch nicht, wenn der Veräußerer die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, bevor er als Erbe Eigentümer geworden ist.

Steuerfalle 7: Teilentgeltliche Veräußerung

Soll Vermögen auf die nächste Generation übertragen werden, wird meistens eine Schenkung vollzogen. Betrifft die Schenkung Immobilien, ist es nicht unüblich, dass der Beschenkte noch vorhandene Darlehen im Zusammenhang mit der Immobilie übernimmt. Auch daraus kann sich eine Steuerfalle ergeben, weil die Übernahme des Darlehens als Entgelt betrachtet wird, somit keine steuerfreie Schenkung vorliegt.

Steuerfalle 8: Veräußerung einer teilentgeltlich erworbenen Immobilie

Genauso wie bei dem teilentgeltlichen Erwerb kann sich bei einer teilentgeltlichen Veräußerung eine ungeahnte Steuerfalle ergeben. Auch hier bleibt nur der unentgeltlich erworbene Anteil der Immobilie bei der Veräußerung steuerfrei, der entgeltliche Teil muss versteuert werden.

Steuerfalle 9: Einlagen in das Betriebsvermögen

Einlagen in das Betriebsvermögen erfolgen gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 5 EStG grundsätzlich zum Teilwert. Da die Einlage keine Veräußerung darstellt, kommt es nicht zu einem steuerpflichtigen Vorgang i.S.d. § 23 EStG. Hieran kann sich aber rückwirkend etwas ändern, wenn eine zeitnahe Veräußerung des eingelegten Grundstücks aus dem Betriebsvermögen erfolgt, weil dann die ursprünglich steuerneutrale Einlage als Veräußerung gewertet wird.

Steuerfalle 10: Entnahmen aus dem Betriebsvermögen

Die zehnjährige Spekulationsfrist gilt nur für den Zeitraum, in welchem sich das Grundstück im Privatvermögen befunden hat. Frühere Besitzzeiten im Betriebsvermögen werden nicht angerechnet, sodass sich auch daraus eine Steuerfalle entwickeln kann.

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



Nikolauszauber bei bdp

Bei bdp schätzen wir die Bedeutung von Gemeinschaft und persönlichen Momenten, und kleine Aufmerksamkeiten steigern die festliche Freude in unseren Büros.

Fotos © Antonia Schlotte - bdp



Zum 06. Dezember erlebten unsere Mitarbeiter in Berlin eine süße Nikolaus-Überraschung, als sie ihre Arbeitsplätze betraten. Jeder fand eine liebevoll gestaltete Tüte vor, gefüllt mit köstlicher Schokolade, einer regional handgefertigten bdp-Tasse mit individueller Namenspersonalisierung und einem herzlichen Gruß von unseren Partner:innen.

Auch an andere Standorte wurden die festlichen Tüten verschickt, um sicherzustellen, dass der Nikolauszauber alle erreicht. Diese Überraschung ist unser Weg, uns bei jedem Teammitglied für sein Engagement zu bedanken.

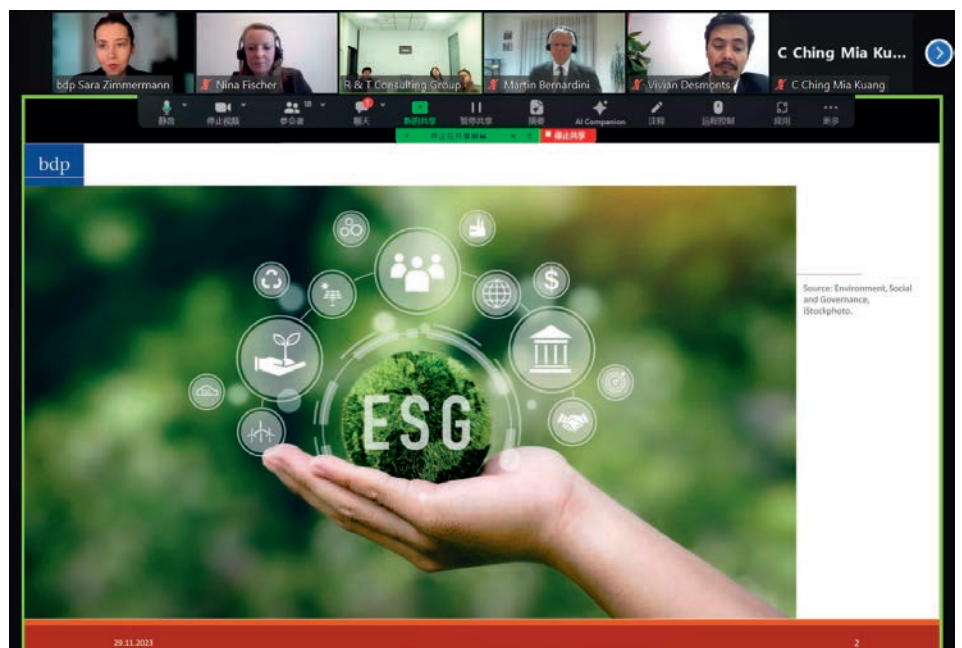
Bei bdp schätzen wir die Bedeutung von Gemeinschaft und persönlichen Momenten. Wir hoffen, dass diese kleinen Aufmerksamkeiten die festliche Freude in unseren Büros weiterverbreiten.



Asia Forum von EuropeFides

Am 30.11.2023 fand online das EuropeFides Asia-Forum statt. Um die 20 Mitglieder aus dem EuropeFides Verbund diskutierten lebhaft neueste politische Veränderungen, Entwicklungen und Chancen in Asien und die Auswirkungen von ökonomischen, sozialen und Governance-Prinzipien (ESG, i.e. *Environmental, social and corporate governance*) auf lokale Regelungen.

Von bdp war Sara Zimmermann vertreten und sprach über aktuelle Entwicklungen und Trends in China sowie u.a. ESG-Standards und deren Auswirkungen auf den Markteintritt in China.



Independent Member of
Recommendation Association

EuropeFides

Taxes, Law, Audit and Advisory International



Modernes Stadthaus im Golftal Nueva Andalucia

Diese fantastische Immobilie ist der ideale Standort für alle, die das Beste des mediterranen Lebensstils suchen. Der Preis beträgt 650.000 Euro.

Marein Village ist eine atemberaubende Anlage mit 24 modernen Stadthäusern im Herzen des begehrten Golftals von Nueva Andalucia, Marbella. Das geräumige Wohnzimmer ist mit modernen und komfortablen Möbeln ausgestattet. Die Küche verfügt über hochwertige Geräte und reichlich Stauraum für all Ihre kulinarischen Bedürfnisse.

Die unabhängige Klimaanlage sorgt für eine angenehme Temperatur in jedem Raum des Hauses. Drei geräumige Schlafzimmer, zwei gut ausgestattete Badezimmer und eine zusätzliche Gästetoilette bieten ausreichend Platz für Familie und Freunde. Die Immobilie verfügt über einen privaten Stellplatz in der Tiefgarage.

Nueva Andalucia ist bekannt für seine Weltklasse-Golfplätze, darunter Las Brisas Golf Club, Aloha Golf Club und Los Naranjos Golf Club. Der schöne Yachthafen von Puerto Banus ist ganz in der Nähe und bietet eine große Auswahl an hochwertigen Geschäften, Restaurants und Nachtclubs.

Diese fantastische Immobilie ist der ideale Standort für alle, die das Beste des mediterranen Lebensstils suchen.

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



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 beim Krisenmanagement. Bitte kontaktieren Sie mich.
- ☐ Ich möchte mich über Sourcing in China informieren. Bitte rufen Sie mich an.
- ☐ Ich habe Beratungsbedarf zum Thema private Veräußerungsgeschäfte.

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