

bdp aktuell



Klarheit und Wahrheit sind bei Restrukturierungen unabdingbar für den Erfolg – S. 2



Die Zinsschranke wird Unternehmen belasten – S. 6



Kostenpflicht für verbindliche Auskünfte der Finanzämter – S. 7



Erbrecht: Pflichtteilsrecht wird modernisiert – S. 8



Verträge mit Verwandten müssen wasserdicht sein – S. 9



Neuer Schwung

Beherztes Vorgehen und absolute Offenheit bringen bei Restrukturierungen den Erfolg



REITs: Markt für an der Börse handelbare Immobilien – S. 10



Baudarlehen müssen klar zugeordnet werden – S. 11

Neuer Schwung

Auch in ausweglos scheinenden Situationen können Offenheit und beherztes Vorgehen neue unternehmerische Chancen schaffen

Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen ist gottlob seit zwei Jahren rückläufig und die Konjunktur fasst wieder Fuß. Dennoch gibt es naturgemäß immer noch eine große Anzahl von Unternehmen, die sich teilweise unerwartet und plötzlich, oft jedoch nach einem schon längeren Prozess in einer schwierigen Situation befinden. Gerade eine anziehende Konjunktur mit steigender Nachfrage bringt manchmal Unternehmen mit schwacher Eigenkapital- und Liquiditätsdecke in arge finanzielle Schwierigkeiten. bdp zeigt Wege auf, wie mit mutigen und kräftigen Schritten eine Restrukturierung von Unternehmen beherzt durchgeführt werden kann, sodass neuer Schwung für das Unternehmen und eine langfristige Überlebenschance entstehen.

Es gibt einige Grundregeln, die beachtet werden müssen, um aus einer schwierigen Phase heraus tatsächlich die Chance für die Zukunft zu erkennen und zu ergreifen. Nicht umsonst ist der chinesische Schriftzug für „Krise“ und „Chance“ derselbe. Man muss allerdings beherzt an die Angelegenheit herangehen.

bdp begleitet seit nunmehr über 15 Jahren Unternehmen auch in schwierigen Fahrwassern. Viele dieser Restrukturierungen waren erfolgreich. Aus der großen Anzahl dieser Fälle lässt sich eine Agenda ableiten, welche Voraussetzungen eine erfolgreiche Restrukturierung hat. Hierzu zählen:

- Offenheit zur Situation, kein „Schönreden“ und ein positives Ergebnis der Due Diligence
- Klarheit über das „Idealunternehmen“
- Marktpotenzial muss vorhanden sein
- plausibler Restrukturierungsplan
- zügige und entschlossene, aber auch den Vertragspartnern gegenüber faire Verhandlungen

Absolute Offenheit

Grundbedingung für die Chance, noch einmal neu durchstarten zu können, ist absolute Offenheit sich selbst als Unternehmer und der aktuellen Situation gegenüber.

Dies bedeutet, dass die regelmäßig unmittelbar am Anfang eines Restrukturierungsprozesses durchzuführende Sanierungs- oder Restrukturierungs-Due-Diligence aktiv vom Unternehmen unterstützt werden muss: Alle Tatsachen, und seien sie noch so schlecht, müssen in dieser Situation auf den Tisch!

Viele Unternehmer sind hierzu am Anfang jedoch nicht bereit und meinen, wenn man die Situation nicht ganz so offen darlegen würde, würden das Urteil nicht so schlimm ausfallen und die Vertragspartner das Unternehmen weiter begleiten. Das ist ein riesiger Irrtum! In der Regel entdeckt der Berater bereits bei der Due Diligence die noch vorhandenen „Leichen im Keller“, spätestens jedoch, wenn dann die wirtschaftliche Entwicklung nicht so eintritt

Erfolgreiche Restrukturierungen bringen Schwung und Chancen für einen Neuanfang.



wie ursprünglich prognostiziert, wird deutlich, dass man von falschen Voraussetzungen ausgegangen ist. Dann ist es allerdings in der Regel zu spät, das Vertrauen verspielt und kein weiteres Entgegenkommen zu erwarten.

Eine Ist-Situation kann noch so schlecht sein – wenn daraufhin ein vernünftiges und plausibles unternehmerisches Konzept entwickelt wird, kann im Verhandlungswege noch sehr viel erreicht werden. Auch wenn Eigenkapital oder Zahlungsfähigkeit nicht mehr gegeben sind, der künftige Markt aber plausibel nachgewiesen werden kann, ist es oft möglich, mit den Vertragspartnern, seien es Vermieter, Bank, Mitarbeiter etc., Vereinbarungen zu treffen, die dem Unternehmen noch eine realistische Chance zum Neubeginn bieten.

Klarheit über das Ziel

Es muss während der Durchführung der Due Diligence bereits am Restrukturierungsplan gearbeitet werden. Hierfür muss absolut klar sein, welche künftigen Erfolgsgrößen das Unternehmen auszeichnen werden: Wie viel Umsatz gibt der Markt realistischerweise für das Unternehmen her? Mit welchen Maßnahmen kann ggf. der Umsatz gesteigert werden? Und: Wie muss die zu dieser Umsatzgröße passende Kostenstruktur aussehen?

Durch Gegenüberstellung der aktuellen Ist-Kosten und der ermittelten Ziel-Kostengröße wird dann die Arbeit für die Restrukturierung und den eventuell begleitenden Berater definiert: Diese Differenz muss beseitigt werden, wenn das Unternehmen eine realistische Fortführungschance erhalten soll.

Die Kostengrößen können natürlich mannigfaltig sein; meistens betreffen sie

- Materialkosten
- Personalkosten
- Mietaufwendungen
- Kapitaldienst

Marktpotenzial

Für eine erfolgreiche Restrukturierung ist es unerlässlich, dass für das betreffende Unternehmen ein ausreichendes Markt-

[Fortsetzung S. 4]

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

wir begleiten Unternehmen auch in schwierigen Gewässern und sind erfahrene Lotsen an Ihrer Seite. bdp hat so in den vergangenen 15 Jahren viele Unternehmen erfolgreich restrukturiert und ihnen neuen Schwung gegeben.

Wir haben mit beherztem Vorgehen oft Erfolge erzielt, die die betroffenen Unternehmer weder für möglich gehalten hatten noch selbst hätten erreichen können. Wichtige Voraussetzungen für erfolgreiche Restrukturierungen sind Klarheit und Offenheit bei der Situationsanalyse, der Zukunftsplanung und der Verhandlungsführung. Wir erläutern in dieser Ausgabe die Grundprinzipien unserer Vorgehensweise bei Restrukturierungen und informieren Sie auch über zwei Praxisbeispiele der jüngsten Zeit.

Im Zuge der Unternehmensteuerreform soll die Zinsschranke die Abzugsfähigkeit von Zinszahlungen einschränken. Sie kann allerdings dazu führen, dass Unternehmen auch ohne Ergebnis Gewinne versteuern müssen.

Mit der Kostenpflicht für verbindliche Auskünfte der Finanzämter wird das Steuerverfahren noch bürgerferner.

Wir informieren Sie über die Pläne der Bundesregierung für das Erbrecht, wo eine Modernisierung des Pflichtteilsrechts angekündigt ist.

Wer Verträge mit Verwandten abschließen will, um Steuern zu sparen, muss gut nachdenken und die Rechtslage kennen. Eine vorherige Beratung schützt vor einem bösen Erwachen.

Mit den REITs besteht seit Jahresanfang nun auch in Deutschland ein Markt für an der Börse handelbare Immobilien mit erheblichem Potenzial.

Bauherren sollten beachten, dass bei Mischnutzung der Gebäude einheitliche Baudarlehen eindeutig zugeordnet werden müssen. Als Unternehmer sollten Sie nicht vergessen, dass Sie zur Abführung der Bauabzugsteuer verpflichtet sind, wenn keine Befreiung des Bauunternehmens vorliegt.

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

- Recht,
 - Steuern,
 - Wirtschaftsprüfung
- sowie unsere Schwerpunkte
- Finanzierungsberatung für den Mittelstand,
 - Restrukturierung von Unternehmen,
 - M&A.

Unter www.bdp-team.de/bdp-aktuell/ können Sie ältere Ausgaben als PDF herunterladen.

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

Ihr

Dr. Jens-Christian Posselt

Dr. Jens-Christian Posselt
ist Rechtsanwalt und seit 2001
Partner bei bdp Hamburg.



Restrukturierung



Dangelmayr Oberflächentechnik
13509 Berlin
ca. 55 Mitarbeiter

Projektskizze:

Die Gesellschaft zählt zu den wenigen nicht konzerngebundenen Großlackierfirmen u. a. für Schienenfahrzeuge. Sie litt unter einem erheblichen temporären Umsatzrückgang ihrer von der Bahnkonjunktur abhängigen Großkunden. Die Liquiditäts- und Eigenkapitalprobleme wurden beherzt und mit klaren Schritten behoben. Innerhalb weniger Wochen wurden substanzielle Verhandlungen mit dem Arbeitsamt und dem Betriebsrat geführt. Im Ergebnis konnte eine für das Unternehmen finanziell sehr moderate Listenkündigung unter Vermeidung von Arbeitsschutzklagen erreicht werden. Durch das Entgegenkommen des Vermieters, welcher die kurzfristige Reduzierung von Hallenflächen ermöglichte, und die offenen und zukunftsorientierten Verhandlungen konnte der Mietzins auf ca. 40 % der Ursprungssumme reduziert werden. Mit einem der Großkunden wurde eine befriedigende Lösung für eine Mindestauslastung gefunden. Die Bankverhandlungen konnten dahin gehend erfolgreich geführt werden, dass der für die Restrukturierung erforderliche Betrag an Fresh-Money zur Verfügung gestellt wurde.

Eingesetzte Beratungstools:

- Restrukturierungs-Due-Diligence mit Planungsrechnungen
- Verhandlungen in völliger Offenheit mit dem Betriebsrat und dessen anwaltlicher Vertretung bis hin zum Abschluss eines Sozialplans mit Listenkündigungen
- persönliche Verhandlungen mit Vermieter und dessen anwaltlicher Vertretung über die völlige Neugestaltung des Vertragsverhältnisses
- persönliche Verhandlungen mit einem Großkunden über eine Mindestabnahme
- persönliche Bankverhandlungen über Fresh-Money
- Vertragsgestaltungen
- Restrukturierungskonzept

Zeitraum:

- Februar bis März 2007



„bdp erkannte sofort die Situation und erstellte innerhalb kürzester Zeit einen Restrukturierungsplan für Vermieter, Auftraggeber, Betriebsrat und Bank. Aufgrund der hohen Sachlichkeit und glaubhaft vorgetragenen Restrukturierungsfähigkeit unseres Unternehmens konnte letztendlich ein die Fortführung des Unternehmens ermöglichender Befreiungsschlag erfolgreich umgesetzt werden. Die Verhandlungsführung erzielte Ergebnisse, die wir als Unternehmer so für uns nicht hätten durchsetzen können!“

Wolfgang Dangelmayr

ist Geschäftsführer der Dangelmayr Oberflächentechnik GmbH.



„Die Verhandlungen waren hart und von wirtschaftlich erheblichem Gewicht, jedoch stets fair und offen, sodass letztendlich eine Einigung bei der Parteien erreicht werden konnte.“

Claudia Mummenhoff

ist Rechtsanwältin in der Kanzlei Mummenhoff. Sie begleitete die Verhandlungen für den Vermieter.

potenzial besteht und der Unternehmer in der Lage ist, dieses auch zu bedienen. Wenn bspw. bereits sämtliche Kunden das Unternehmen verlassen haben, dürfte eine Sanierungschance nur noch sehr gering sein, die dann ja darauf fußen müsste, sämtliche Kunden wieder neu zu gewinnen. Hier ist es für Unternehmer und Berater also von existenzieller Bedeutung, sich ein realistisches Bild über die Kundenstruktur, den möglichen Ausbau bestehender Geschäftsbeziehungen und die Neugewinnung von Kunden zu machen. Oft haben dann auch während der Restrukturierungsphase offene Gespräche mit wichtigen Kunden Erfolg, obwohl der Unternehmer häufig vor offenen Worten zurückschreckt, aus Sorge, dann die Kunden gänzlich zu verlieren. In der Regel ist diese Angst unbegründet, denn die meisten Kunden schätzen ein offenes Wort und die Klarheit über die künftige Zusammenarbeit sehr hoch ein und wollen eine lang andauernde Phase der Unsicherheit vermeiden.

Restrukturierungsplan

Im Restrukturierungsplan müssen klar und verständlich die erarbeiteten Umsetzungsmaßnahmen zur Kostenreduktion, Neupositionierung und Umsatz- und Ertragserreichung beschrieben und in einer fundierten Ergebnis-, Liquiditäts- und Bilanzpostenplanung dargestellt werden. Wichtig ist, dass ein künftig realistisch erreichbarer positiver Cashflow aufgezeigt werden kann.

Zügige Verhandlungsumsetzung

Das Erfolgsgeheimnis von positiven Restrukturierungen liegt meist in der Verhandlung und der Verhandlungsführung. Wenn in einem fairen Verhand-

Aicke Hasenheit, LL.M.
ist Rechtsanwalt bei
bdp Berlin.





lungsgang dem Verhandlungspartner auch dessen eigene Vorteile aufgezeigt werden können und sofern die oben beschriebenen Punkte sauber und sachlogisch erarbeitet worden sind, können sogar größere Forderungen durchgesetzt werden, die der Unternehmer zunächst als unrealistisch erachtet hat. Aber einseitige Vorteilshascherei wird nicht zum Erfolg führen.

Wenn jedoch der Restrukturierungsplan überzeugend und die Zukunftsaussichten plausibel sind, können oft ganz erhebliche Änderungen von bestehenden Mietverträgen, langfristige Neuregelungen von abgesenkten Kapitaldiensten, veränderte Rahmenverträge mit Kunden und sogar Personalfreisetzungsmaßnahmen mit Betriebsrat und Gewerkschaften verhandelt werden.

Die hier links dargestellte Restrukturierung der Firma Dangelmayr ist ein gutes Beispiel dafür, wie innerhalb weniger Wochen mit den unterschiedlichsten Vertragspartnern, so auch mit dem Betriebsrat und dessen anwaltlicher Vertretung, zwar lange Nachtsitzungen durchgeführt wurden, an deren Ende aber ein sehr fairer und für das Unternehmen noch bezahlbarer Kompromiss stand. Nur durch die absolute Offenheit des Unternehmers allen seinen Vertragspartnern gegenüber konnten in kürzester Frist nicht nur die Personalfrage geklärt, sondern auch die Mietvertrags-, Kunden- und Bankverhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Auch das Beispiel des produzierenden Unternehmens in Brandenburg (rechts) zeigt deutlich, dass bei Vorlage plausibler Konzepte und Erarbeitung intelligenter Verhandlungslösungen erhebliche Absenkungen im Kapitaldienst möglich sein können.



Dr. Michael Bormann
ist Steuerberater und
seit 1992 Gründungspartner
der Sozietät bdp Bormann
Demant & Partner.

Produzierendes Unternehmen Brandenburg über 50 Mitarbeiter

Projektskizze:

Die nach Verlustjahren bereits 2005 vom Unternehmen eingeleitete Ertragswende wurde seinerzeit durch bdp und vielfältige Maßnahmen (Personalkostenreduzierungen, Umstrukturierungen, Einführung einer Systemsoftware etc.) sowie einem begleitenden Controlling unterstützt. Zur Prüfung der Restrukturierungsfähigkeit hatten die Banken und die Beteiligungsgesellschaft zunächst eine 2-jährige Entlastung beim Kapitaldienst eingeräumt, die 2007 in eine langfristige Lösung überführt werden musste. Es hatte sich gezeigt, dass das Unternehmen stabil fortgeführt werden kann, jedoch der ursprünglich vereinbarte jährliche Kapitaldienst um ca. 80.000 bis 100.000 Euro zu hoch war. bdp erarbeitete einen langfristigen Lösungsansatz, der auf einer großen Bankenrunde samt Beteiligungsgesellschaft diskutiert wurde. Dieser wurde dann in den Verhandlungen mit den Geschäftsbanken, der Beteiligungsgesellschaft und der KfW mit einer bis 2013 reichenden Vereinbarung umgesetzt.

Eingesetzte Beratungstools:

- Lösungsvorschlag unter Beachtung der KfW-Richtlinien zur Restrukturierung des Kapitaldienstes mit Planungsrechnungen
- Große Bankenrunde
- Fortlaufende Verhandlungen mit Geschäftsbanken, Beteiligungsgesellschaft und der KfW vor Ort in Bonn
- Entwicklung und Einholung der Beiträge aller Finanzierungspartner
- Ausgleich der Bedingungen einzelner Finanzierungspartner durch punktuellen Nachverhandeln
- Bestätigung der vorliegenden Finanzierungsbeiträge und Deckungsgleichheit aller erhobenen Forderungen
- Finanzierungskonzept

Zeitraum:

- Oktober 2006 bis März 2007



„Durch den vorgelegten Lösungsvorschlag, das zum Teil durch bdp in den Verhandlungen erzielte weitere Entgegenkommen der Geschäftsbanken und der Beteiligungsgesellschaft sowie die Beachtung der für die KfW geltenden Richtlinien und Restriktionen konnte eine vertragliche Lösung erarbeitet werden, die langfristig den Fortbestand des Unternehmens sichert.“

Dr. Miloš Stefanović

ist Sprecher der Geschäftsführung der Bürgschaftsbank Brandenburg GmbH.



„bdp erreichte eine Verhandlungslösung, die bis 2013 reicht und somit eine langfristige Kalkulationsbasis bietet. Dies wäre ohne die persönliche Verhandlungsführung, auch mit der KfW in Bonn, wegen der großen Anzahl der beteiligten Verhandlungspartner und der Komplexität der Finanzierungsstruktur so nicht geglückt.“

Friedemann Eckardt

ist Kreditspezialbetreuer bei der HypoVereinsbank in Berlin.

„Die Schranke wird für viele fallen.“

Die geplante Zinsschranke kann dazu führen, dass Unternehmen auch ohne Ergebnis doch Gewinne versteuern müssen



Christian Schütze
ist Steuerberater und
seit April 2007 Partner
bei bdp Berlin.

____Herr Schütze, im Zuge der Unternehmensteuerreform will die Bundesregierung eine so genannte Zinsschranke errichten. Was ist das?

Der Begriff Zinsschranke ist neu im deutschen Steuerrecht. Nach dem Entwurf des Unternehmensteuerreformgesetzes wird durch den neuen § 4h EStG und den geänderten § 8a KStG die gewinnmindernde Anerkennung von Zinsauf-

wendungen begrenzt.

____Wann fällt die Zinsschranke?

Zinsaufwendungen sollen zukünftig zunächst nur bis zur Höhe der Zinserträge abzugsfähig sein. Also nur, wenn die Aufwendungen die Erträge nicht übersteigen, sind sie voll anrechenbar. Die Zinsabzugsbeschränkung soll ferner nicht greifen, wenn der Saldo aus Zinsaufwendungen und Zinserträgen die Freigrenze von 1 Mio. Euro nicht übersteigt.

____Und wenn dies doch der Fall ist?

Wenn dies doch der Fall ist, dann sind die Zinsaufwendungen nur bis zur Höhe von 30 % des Gewinns vor Zinser-

Die Zinsschranke schränkt Unternehmen in ihren Finanzierungsmöglichkeiten deutlich ein.

trag und Zinsaufwand gewinnmindernd. Mit anderen Worten: Für die verbleibenden 70 % müssen Sie Steuern bezahlen. Diese Aufwendungen sind auf die folgenden Jahre vorzutragen.

____Und davon gibt es keine Ausnahmen?

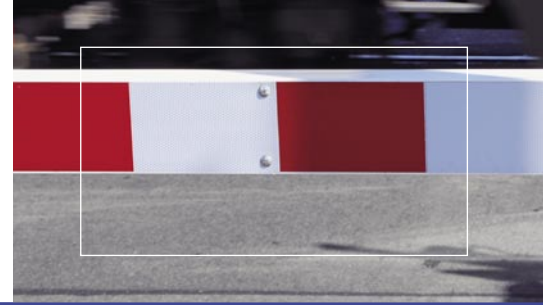
Doch, aber die werden im Zweifelsfall wohl sehr restriktiv gehandhabt. Es gibt die Konzernklausel: Wenn das Unternehmen keinem Konzern angehört, fällt die Schranke nicht. Aber schon bei einer einzigen Beteiligung können Sie ein Konzern sein. Hier könnte dann die Escapeklausel helfen, nämlich wenn Ihre Eigenkapitalquote nicht unter der des Konzerns liegt. Aber wenn eine Kapitalgesellschaft an einen Gesellschafter, der mehr als ein Viertel der Anteile besitzt, über 10 Prozent ihrer Zinsaufwendungen bezahlen muss, helfen weder Konzern- noch Escapeklausel.

____Angeblich sind keine 300 Unternehmen von der Zinsschranke betroffen.

Es werden weit mehr sein, denn man kann ja einfach vorhersehen, dass Unternehmen, die sich ohne oder mit wenig Gewinn in einer schwierigen Situation befinden und eine hohe Fremdkapitalquote mit entsprechenden Zinsaufwendungen aufweisen, in höchster Gefahr sind, wegen der Zinsschranke trotzdem Gewinne versteuern zu müssen. Und selbst wenn die Finanzierungs- und Ergebnissituation auf das jeweilige Jahr gerechnet nicht zu einer Abzugsbeschränkung führt, kann ihnen der Zinsvortrag aus den Vorjahren das Genick brechen.

____Herr Schütze, wir danken Ihnen für das aufschlussreiche Gespräch.





Auskunft unerwünscht

Gebührenpflicht für verbindliche Auskünfte der Finanzämter setzt konsequent die Bürgerferne im Besteuerungsverfahren fort

Nicht nur, dass Deutschland im EU-Vergleich das umfangreichste, unsystematischste und unübersichtlichste Steuersystem zur Verwirrung der Steuerpflichtigen geschaffen hat; nein: der Gesetzgeber baut konsequent den Weg der Bürgerferne aus. Wurde bereits im Jahr 2006 die Waffengleichheit zwischen Steuerpflichtigen und Verwaltung dadurch erheblich beeinträchtigt, dass Steuerberatungsleistungen für die private Einkommensteuer nicht mehr für alle Einkunftsarten abzugsfähig ist, setzt der Gesetzgeber mit der seit 2007 geltenden Gebührenpflicht für verbindliche Auskünfte der Finanzämter noch eins oben drauf.

Gerade angesichts des in weiten Teilen unübersichtlichen und unsystematischen deutschen Steuerrecht stellte ja bisher die kostenfreie Möglichkeit, bei den Finanzämtern eine verbindliche Auskunft im Vorwege für die spätere Beurteilung eines künftigen Sachverhaltes zu erhalten, eine gewisse Rechtssicherheit dar.

Wäre das Steuerrecht in allen Bereichen einfach, klar gegliedert und zweifelsfrei vorhersehbar, bestünde gar nicht die Notwendigkeit, dass der Steuerpflichtige bei einer Sachverhaltsgestaltung mit dem Finanzamt vorab die Frage klärt,

Es scheint ganz offensichtlich, dass der Gesetzgeber dieses Zipfelchen Rechtsklarheit durch Bindung der Finanzverwaltung an die erteilte Auskunft nunmehr im Prinzip abschaffen möchte, sich das Abschaffen jedoch nicht getraut hat und es dafür gebührenpflichtig gemacht hat. Die Neuregelung sieht die Gebührenpflicht bereits für die Bearbeitung eines Auskunftsantrags vor, es kommt letztendlich nicht einmal mehr auf die Erteilung einer echten Auskunft an – in der freien Wirtschaft würde kein Kunde für die Stellung einer Frage, ohne eine Antwort zu erhalten, etwas zahlen!

Die Gebühren berechnen sich in der Regel nach dem Gegenstandswert und betragen im Minimum 121 Euro und maximal 91.456 Euro! Ist der Gegenstandswert jedoch nicht eindeutig aus der Anfrage zu erkennen, wird eine Zeitgebühr in Rechnung gestellt. Lediglich reine Lohnsteuerauskünfte bleiben noch gebührenfrei.

Der Gesetzgeber langt zu, und wenn, dann auch richtig: Es wird nämlich in einem extra für die Verwaltung angefertigten BMF-Schreiben darauf hingewiesen, dass Vorkasse zu verlangen ist, sprich: das angerufene Finanzamt soll die Entscheidung über den Antrag auf verbindliche Auskunft bis zur Zahlung der Gebühr durch den Steuerpflichtigen zurückstellen.

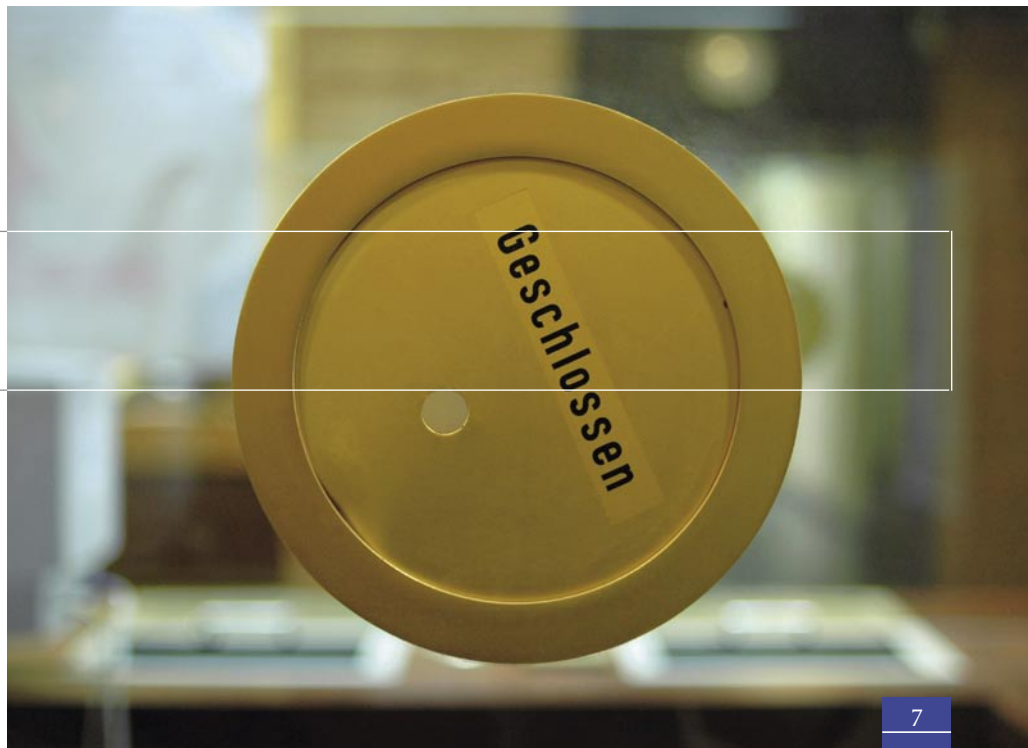
Fazit: Die Neuregelung zur Gebührenfestsetzung bei Anträgen auf eine verbindliche Auskunft des Finanzamtes ist ein weiteres trauriges Kapitel auf dem Weg zu immer mehr Steuern und immer weniger Klarheit. Vollmundige Ankündigungen der Politiker erleben hier ihre traurige Widerlegung.

bdp wird wie bisher mit unseren Mandanten die Sinnhaftigkeit einer verbindlichen Auskunft prüfen und sie zielgerichtet diesbezüglich beraten.

Dr. Michael Bormann

Hohe Gebühren mit Pflicht zur Vorkasse machen die Auskunftsschalter der Finanzbehörde praktisch dicht.

ob das Finanzamt dann auch bei einer späteren Betriebsprüfung diesen (angeblich ja so klaren) Sachverhalt auch dementsprechend beurteilt oder aber einen gegenteiligen Standpunkt einnimmt, um vom Steuerpflichtigen in der Betriebsprüfung Steuern nachzufordern.



„Da geht es um die Wurst!“

Die Bundesregierung will das Pflichtteilsrecht modernisieren und die erbrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten ausbauen

— Frau Dennert-Rüsken, auf dem 2. Deutschen Erbrechtstags in Berlin wurden jüngst durch die Bundesjustizministerin die Eckpunkte einer geplanten Reform des Erbrechts vorgestellt. Was ist da zu reformieren?

Im Erbrecht geht es ja um die sprichwörtliche Wurst. Zwar habe sich, so die Ministerin, das deutsche Erbrecht dem Grunde nach bewährt. Aber auf viele Erscheinungen wie die zunehmende Zahl von Ehe-

gatten, Lebenspartner oder Kindern vergleichbar nahe stehen, z. B. Stief- und Pflegekinder. Eine Pflichtteilsentziehung soll auch dann möglich sein, wenn der Pflichtteilsberechtigte diesen Personen nach dem Leben trachtet oder sie körperlich schwer misshandelt.

— Besteht das Vermögen des Erblassers im Wesentlichen aus einem Eigenheim

Schenkung im ersten Jahr vor dem Erbfall wird demnach voll in die Berechnung des Nachlasses einbezogen, im zweiten Jahr jedoch nur noch zu 9/10, im dritten Jahr zu 8/10 usw. berücksichtigt. Damit wird sowohl dem Erben als auch dem Beschenkten mehr Planungssicherheit eingeräumt.

— Pflegeleistungen sollen beim Erbausgleich besser honoriert werden.

scheidungen und von unverheirateten zusammenlebenden Paaren und Patchworkfamilien gebe das geltende Recht keine zeitgemäßen Antworten. Deshalb müsse das Pflichtteilsrecht modernisiert und erbrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten ausgebaut werden.

Das Pflichtteilsrecht lässt Abkömmlinge oder Eltern sowie Ehegatten und den Lebenspartner des Erblassers auch dann am Nachlass teilhaben, wenn sie der Erblasser durch Testament oder Erbvertrag von der gesetzlichen Erbfolge ausgeschlossen hat. Der Pflichtteil besteht in der Hälfte des Wertes des gesetzlichen Erbteils; diese Höhe bleibt durch die geplanten Neuerungen unberührt.

— Es sollen die Gründe für die Entziehung des Pflichtteils modernisiert werden?

Ja, die Entziehungsgründe sollen vereinheitlicht werden, indem sie künftig auf Abkömmlinge, Eltern und Ehegatten oder Lebenspartner gleichermaßen Anwendung finden. Darüber hinaus sollen künftig alle Personen geschützt werden, die dem Erblasser einem Ehe-

oder einem Unternehmen, müssen die Erben diese Vermögenswerte oft nach dem Tod des Erblassers verkaufen, um den Pflichtteil auszahlen zu können.

Hierfür soll die bereits geltende Stundungsregelung zukünftig unter erleichterten Voraussetzungen und für jeden Erben durchsetzbar sein.

— Ein Pflichtteilsergänzungsanspruch kann bei Schenkungen entstehen. Schenkungen werden dabei in voller Höhe berücksichtigt, wenn sie bis zu zehn Jahre vor dem Erbfall durchgeführt wurden. Die Schenkung wird wieder komplett dem Nachlass zugeschlagen, wenn der Erblasser kurz vor Ablauf der Frist stirbt. Das ist hart.

Die Reform sieht nun vor, dass die Schenkung für die Pflichtteilsberechnung graduell immer weniger Berücksichtigung findet, je länger sie zurückliegt: Eine

Künftig soll jeder gesetzliche Erbe einen Ausgleich für Pflegeleis-

tungen erhalten und zwar unabhängig davon, ob er für die Pflegeleistungen auf ein eigenes berufliches Einkommen verzichtet hat. Die Bewertung der Leistungen wird sich an der gesetzlichen Pflegeversicherung orientieren.

— Frau Dennert-Rüsken, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Ulrike Dennert-Rüsken ist Rechtsanwältin und Steuerberaterin und seit 1996 Partnerin bei bdp Berlin.





„Nur wasserdichte Verträge helfen!“

Wer Verträge mit Verwandten abschließen will, um Steuern zu sparen, muss gut nachdenken und die Rechtslage kennen



Doreen Schmidt
ist Bilanzbuchhalterin
und leitet die Abteilung
Client's Services bei
bdp Berlin.

Frau Schmidt, wer viel Steuern zahlen muss, kann doch auf die Idee kommen, seine Abgabenlast dadurch zu mindern, dass er Miet-, Kredit- oder Arbeitsverträge mit Verwandten abschließt. Dadurch erhöhen sich die Betriebsausgaben während Gewinn und Steuern sinken. Ist das eine gute Idee?

Die Idee ist gut. Allerdings nur so gut wie ihre konkrete Umsetzung. Nur wasserdichte Verträge helfen Ihnen. Grundsätzlich gilt: Verträge zwischen Angehörigen können nur dann der Besteuerung zugrunde gelegt werden, wenn drei Bedingungen erfüllt werden. Erstens müssen sie wirksam vereinbart werden, das heißt, es muss ein Vertrag, im Regelfall ein schriftlicher Vertrag, vorliegen. Zweitens müssen sie inhaltlich denen zwischen Fremden entsprechen, also: Zinssätze, Gehaltshöhen, Fristen etc. müssen sich in üblichen Größenordnungen bewegen. Drittens, und hierbei wird leider oft geschluppt, müssen sie auch tatsächlich eingehalten werden. Das bedeutet insbesondere, dass Zahlungen nachvollziehbar und zu den vertraglich vereinbarten Fristen geleistet werden. Je mehr eine private Veranlassung gegeben sein könnte, desto

kritischer wird der Fiskus prüfen.

_____Dann hat wenig Chancen, wer rückwirkend mit seiner Ehefrau einen Arbeitsvertrag für das vergangene Jahr abschließen möchte.

Nein, praktisch gar keine. Die als Betriebsausgaben geltend gemachten Gehaltszahlungen müssen auch tatsächlich geflossen sein. Das muss nachgewiesen werden können. Generelle Barzahlung wird sehr kritisch gesehen; genauso wie die Variante, im Januar noch schnell das komplette Vorjahr zu bezahlen. Das würde ein fremder Dritter ja nie akzeptieren.

_____Aber wenn ich beispielsweise meinem Sohn regelmäßig ein paar hundert Euro für Aushilfsarbeiten überweise und einen entsprechenden Vertrag abschließe, bin ich doch aus dem Schneider, oder etwa nicht?

Was die eben angesprochenen Probleme angeht, ja. Aber Sie handeln sich eventuell neuen Ärger ein. In der Regel sind Ihre Kinder ja bei Ihnen beitragsfrei krankenversichert. Verdienen Sie allerdings mehr als 350 Euro im Monat, müssen sie

dafür selbst aufkommen. Außerdem wird Ihnen vielleicht das Kindergeld gestrichen. Dies geschieht dann, wenn Ihre volljährigen Kinder mehr als 7.680 Euro im Jahr verdienen. Achten Sie auch auf das Alter Ihrer Kinder: Bis 15 Jahren sind Arbeitsverhältnisse tabu.

_____Wie sieht es mit Geschenken an die Nachkommen aus? Vorzeitige Übertragungen von Vermögen sparen später Erbschaftsteuer und reduzieren die Einkommensteuer, weil ja die Kinder eigene Freibeträge geltend machen können.

Das ist richtig. Aber dann muss das Vermögen auch dauerhaft den Kindern zufließen. Sie können dann nicht mehr uneingeschränkt selbst darüber verfügen. Für den Zugriff müssen Sie dann mit Ihren Kindern Darlehensverträge abschließen.

_____Das heißt, ich sollte mich gründlich beraten lassen?

Die Antwort ist uneingeschränkt: Ja!

_____Frau Schmidt, wir bedanken uns für dieses Gespräch.



„In REITs steckt erhebliches Potenzial.“

Seit Jahresanfang besteht nun auch in Deutschland ein Markt für an der Börse handelbare Immobilien

____Frau Hagemeyer, wir haben im vergangenen Sommer bereits über die geplante Einführung von so genannten Real Estate Investment Trusts berichtet. Damals waren noch viele Fragen offen. Wie ist jetzt der Stand der Dinge in Sachen REITs?

Das Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen wurde vom Bundestag am 23.03. und vom Bundesrat am 30.03.2007 beschlossen. Damit wurden REITs in Deutschland eingeführt, zwar rückwirkend zum 01.01.2007. Seit Jahresanfang besteht nun auch bei uns ein Markt für an der Börse handelbare Immobilien.

____Wie groß ist das Potenzial für REITs?

In REITs steckt erhebliches Potenzial! Die Initiative Finanzstandort Deutschland, die IFD, schätzt das Marktpotenzial aus dem Unternehmenssektor auf bis zu 55 Mrd. Euro. Das ist eine Größenordnung, die durch andere Experten bestätigt wird. Eine Studie von Roland Berger geht bis 2010 von einem Marktvolumen von 57 Mrd. Euro aus.

____Was macht REITs für Unternehmen so attraktiv?

Die so genannte Exit-Tax besagt, dass Unternehmen, die Immobilien an einen REIT verkaufen, die Gewinne aus dem Verkauf bis einschließlich 2009 nur zur Hälfte versteuern müssen. Damit ist es für Unternehmen attraktiv, die oftmals seit Jahren in den Bilanzen schlummernden stillen Reserven an einen REIT zu verkaufen. Voraussetzung für die Exit-Tax ist allerdings, dass diese Immobilien mindestens fünf Jahre im Besitz des Unternehmens waren. Im Regierungsentwurf waren zunächst zehn Jahre festgelegt.

____Aber die Exit-Tax gilt nicht für offene Immobilienfonds.

Nein, im Gegensatz zum Regierungsentwurf gilt sie hier nicht. Man will damit unerwünschte Sale-and-lease-back-Konstruktionen und damit einhergehende Steuerausfälle vermeiden.

____Wie werden REITs steuerlich behandelt?

Wie ihre ausländischen Vorbilder sind auch die deutschen REITs auf der Unternehmensebene steuerbefreit, soweit sie sich auf ihre Haupttätigkeit beschränken. Dazu gehört unter anderem, dass die Aktiengesellschaft mindestens 75 % ihrer Erträge aus Immobilien erzielen und mindestens 75 % ihres Vermögens in Immobilien anlegen muss. Mindestens 90 % ihrer Erträge hat die Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten, bei denen die Gewinne dann versteuert werden. Die Eigenkapitalquote hat der Bundestag auf mindestens 60 % festgelegt.

____Wie wurde die umstrittene Aufnahme von Wohnimmobilien in REITs geregelt?

Inländische Bestandsimmobilien, die vor 2007 gebaut wurden, wurden ausgeklammert. Aber REITs dürfen in Wohnungen investieren, die nach dem 31. Dezember 2006 erbaut worden sind.

____Frau Hagemeyer, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Martina Hagemeyer ist Wirtschaftsprüfer und Steuerberaterin, Geschäftsführerin der bdp Revision und Treuhand GmbH und seit 1996 Partnerin bei bdp Berlin.





Zahlungsströme trennen

Bei Mischnutzung müssen einheitliche Baudarlehen eindeutig zugeordnet werden



Ein erhöhtes Werbungskostenpotenzial ist realisierbar, wenn die aufgenommenen Darlehen für die Herstellung oder den Kauf eines sowohl vermieteten als auch eigengenutzten Gebäudes steuerlich den einzelnen Teilbereichen zugeordnet werden. Das funktioniert aber nur, wenn Aufwendungen und Kredite gezielt aufgesplittet werden.

So müssen die Kosten den Gebäudeteilen logisch zugeordnet werden, die eigenständige Wirtschaftsgüter bilden. Ist dies nicht der Fall, ist nur eine anteilige Berücksichtigung der Schuldzinsen im Verhältnis zur gesamten Nutzungsfläche möglich. Eine separate Zuordnung von einzelnen Darlehen ist nicht mehr möglich, wenn die Mittel vor den jeweiligen Überweisungen erst einmal – wenn auch nur kurzfristig – auf das eigene Girokonto fließen. Dann sind die Schuldzinsen nur anteilig absetzbar.

Finanzierungskosten sind in vollem Umfang nur dann zu berücksichtigen,

wenn die Anschaffungskosten den eigenständigen Wirtschaftsgütern zugeordnet und hiernach auch gesondert mit den Darlehensmitteln bezahlt werden. Dies setzt eine Aufteilung des einheitlichen Kaufpreises auf den selbstgenutzten und den vermieteten Gebäudeteil voraus. Anschließend muss das zur Finanzierung aufgenommene Darlehen gezielt dem der Einkünfteerzielung dienenden Gebäudeteil zugeordnet werden. Dazu muss der Kaufpreis dieses Gebäudeteils tatsächlich aus den Mitteln gezahlt werden. Der Zuordnungszusammenhang ist unterbrochen, wenn das Auszahlungsverhalten mit seiner Zurechnungsentcheidung nicht übereinstimmt.

Für den Zusammenhang zwischen Darlehen und Kosten kommt es maßgeblich auf die tatsächliche Zahlung aus Eigen- sowie Fremdmitteln an. Die Zuordnung muss anhand getrennter Zahlungsströme nachvollziehbar sein.

Rüdiger Kloth

Bauabzugssteuer nicht vergessen

Die Bauabzugssteuer ist leider bei vielen Unternehmern in Vergessenheit geraten, weil bislang entsprechende Freistellungen vorlagen. Weil viele der maximal drei Jahre gültigen Bescheinigungen Ende 2006 ausgelaufen sind, drohen erhebliche finanzielle Verpflichtungen. Denn natürlich gilt die seit 2002 bestehende Verpflichtung grundsätzlich weiter, dass unternehmerisch tätige Empfänger von Bauleistungen vom Bruttoentgelt einer entsprechenden Rechnung des die Bauleistung erbringenden Unternehmers einen Steuerabzug in Höhe von 15 % vorzunehmen und abzuführen haben.

Zu den betroffenen Unternehmern zählen bereits private Vermieter von mehr als zwei Wohnungen. Die Abzugsverpflichtung betrifft nur den unternehmerischen Bereich des Auftraggebers und somit nicht die Privatwohnung, sofern diese nicht dem Unternehmensvermögen zugeordnet ist. Bei nicht ordnungsgemäßer Durchführung haftet der Leistungsempfänger für den nicht abgeführten Betrag. Dies gilt unabhängig von einem Verschulden, wenn keine Freistellungsbescheinigung vorgelegen hat.

Die Pflicht entfällt, wenn eine gültige (!) Freistellungsbescheinigung vorliegt oder der Bruttobetrag der Gegenleistung im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich 5.000 Euro (bzw. 15.000 Euro bei ausschließlich steuerfreien Umsätzen) nicht übersteigt.

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



Faxantwort an 030 - 44 33 61 54

Ja, ich möchte gerne weitere Informationen.

- ☐ Ich interessiere mich für die Beratungsleistungen von bdp und möchte einen Termin vereinbaren. Bitte rufen Sie mich an.
- ☐ Innovative Unternehmensfinanzierungen interessieren mich. Bitte begleiten Sie mich bei einem Finanzierungsvorhaben.
- ☐ Ich möchte mich optimal auf die kommende Zinsschranke vorbereiten. Bitte kontaktieren Sie mich.
- ☐ Ich benötige Beratung beim Abschluss von Verträgen mit Verwandten. Informieren Sie mich bitte über meine Handlungsmöglichkeiten.
- ☐ Ich möchte mein Unternehmen neu ausrichten. Bitte überprüfen Sie die Restrukturierungsfähigkeit.

Name _____

Firma _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

Telefon _____

Fax _____

E-Mail _____

bdp

Bormann · Demant & Partner

Rechtsanwälte · Steuerberater
Wirtschaftsprüfer

Sozietät

bdp

Management Consultants

M&A · Interimsmanagement
Finanzierungsberatung

GmbH

Berlin

Danziger Straße 64
10435 Berlin

Bochum

Hattinger Straße 350
44795 Bochum

Bremen

in Kooperation mit
Graewe & Partner
Bredenstraße 11
28195 Bremen

Hamburg

Valentinskamp 88
20355 Hamburg

München

Maximilianstr. 10
80539 München

Rostock

Kunkeldanweg 12
18055 Rostock

Schwerin

Demmlerstraße 1
19053 Schwerin

Internet

www.bdp-team.de
www.bdp-consultants.de

E-Mail

info@bdp-team.de
info@bdp-consultants.de

Telefon + Fax

Tel. 030 - 44 33 61 - 0
Fax 030 - 44 33 61 - 54

Impressum

Herausgeber

bdp Management Consultants GmbH
v.i.S.d.P. Matthias Schipper
Danziger Straße 64
10435 Berlin

Realisation + Redaktion

flamme rouge gmbh
www.flammerouge.com