



German Desk Report – Dezember 2018

Neuigkeiten aus den Bereichen Steuern, Zuschüsse, Recht und weitere Nachrichten

Inhalt

Mögliche Änderungen des Gesetzes über den Immobilienerwerb	3
Die Europäische Kommission billigt ein Investitionspaket von 243 Millionen EUR aus dem EU-Haushalt für Projekte des Förderungsprogramms LIFE	4
IFRIC 23 zur Anwendung in der EU angenommen	4
Der IASB hat eine Anpassung des IFRS 3 in Bezug auf die Definition eines Geschäftsbetriebs herausgegeben	6
Transparenter Firmenverkauf	7
Durch Innovationen ändert sich der Immobilienmarkt	8
Business Breakfast in deutscher Sprache	9
Compliance Management Systeme und Unternehmensstrafrecht	10
Möglichkeiten der Verteidigung gegen die gängige Praxis der Finanzverwaltung	10



Mögliche Änderungen des Gesetzes über den Immobilienerwerb

Der Artikel ist auch auf Tschechisch auf dem Blog www.dreport.cz erhältlich [hier](#)

Die Tschechische Piratenpartei hat den Entwurf einer Novelle zur Besteuerung des Immobilienerwerbs vorgelegt. Wird die Novelle verabschiedet, so wird sie eine Verminderung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer zur Folge haben. Dies wird für natürliche Personen gelten, die eine Immobilie zu eigenen Wohnzwecken erwerben. Zugleich wird durch die Novelle die Möglichkeit der Steuerbefreiung im Zusammenhang mit Neubauten lediglich für juristische Personen abgeschafft.

Die erste ausschlaggebende von den Abgeordneten in der Novellierung der gesetzlichen Maßnahme des Senats Nr. 340/2013 GBl. über die Steuer auf Immobilienerwerb vorgeschlagene Änderung besteht in der Anpassung der Bedingungen für die Steuerbefreiung im Falle der erstmaligen entgeltlichen Übertragung von Neubauten. Aktuell kann die Steuerbefreiung sowohl von natürlichen als auch juristischen Personen unter der Bedingung in Anspruch genommen werden, dass die betreffende Immobilie den gesetzlichen Bedingungen eines Neubaus entspricht. Wird der Novellierungsentwurf verabschiedet, so könnten in den Genuss der Steuerbefreiung nun nur noch Erwerber kommen, die natürliche Personen und zugleich EU- bzw. EWR-Bürger sind. Den Abgeordneten zufolge, von denen der Gesetzesentwurf vorgelegt wird, besteht der Zweck der Anpassung in einer Verhinderung der bisherigen Praxis. Diese besteht darin, dass Neubauten von juristischen Personen erworben werden, wobei anschließend nur noch ein Anteil an der bezüglichen Handelskörperschaft veräußert wird. Und dieser unterliegt der Steuer aus dem Immobilienerwerb nicht. Diese Bestimmung soll also dafür sorgen, dass zumindest beim erstmaligen Erwerb eines Neubaus durch juristische Personen Grunderwerbsteuer gezahlt wird.

Das zweite Ziel der vorgeschlagenen Gesetzesnovelle besteht in einer Verminderung des Satzes für die Steuer auf Immobilienerwerb von 4 % auf 2 %, und zwar in Bezug auf einen Teil der Steuerbemessungsgrundlage von bis zu 4 Mio. CZK. Über diesen Grenzwert hinaus würde dann weiterhin der derzeitige Steuersatz von 4 % Anwendung finden. Für die Geltendmachung dieser Vergünstigung sieht der Novellierungsentwurf mehrere Voraussetzungen vor: Der vergünstigte Steuersatz dürfte nur noch von volljährigen natürlichen Personen in Anspruch genommen werden, die einen vollen Eigentumsanteil oder zumindest einen halben, also einen Miteigentumsanteil, an der Immobilie erwerben, und sich zugleich zum Stichtag des Eigentumserwerbs in ihrem Eigentum keine andere Immobilie in Tschechien oder

einem anderen Land, weder unmittelbar oder mittelbar (z.B. mittels einer juristischen Person) befindet. Die betreffende Immobilie soll zu Wohnzwecken dienen und der Erwerber muss zu dem Stichtag, an dem die Frist zur Einreichung der Steuererklärung abgelaufen ist, seinen ständigen Wohnsitz in der erworbenen Immobilie angemeldet haben. Doch gerade diese zuletzt genannte Voraussetzung ist die schwächste Stelle der vorgeschlagenen Anpassung. Denn in der Praxis wird es so aussehen, dass natürliche Personen, die den verminderten Steuersatz in Anspruch nehmen möchten, innerhalb der dreimonatigen Frist zur Eintragung ihres Eigentumsrechts in das Immobilienkataster ebenfalls ihren ständigen Wohnsitz ändern müssen, so dass sich dieser in der gerade erworbenen Immobilie befindet.

Eine weitere strittige Einschränkung der Inanspruchnahme des verminderten Steuersatzes besteht darin, dass die Steuerbefreiung auf fünf Jahre befristet ist. Konkret heißt es, dass wenn der Steuerpflichtige innerhalb von 5 Jahren ab Erwerb des Eigentumsrechts an der Liegenschaft dieses unentgeltlich überträgt sein Anspruch auf die Anwendung des verminderten Satzes erlischt, so dass der Steuerpflichtige die Grunderwerbsteuer zu dem Satz von 4 % nachzahlen muss. Als unentgeltliche Übertragung gilt ebenfalls eine Ausgliederung der Immobilie in einen Treuhandfonds. Es liegt nahe, dass diese Einschränkung auf Fälle abzielt, in denen die Steuersatzverminderung zu Spekulationen missbraucht werden könnte. Doch weder der Gesetzesentwurf noch der Begründungsbericht dazu legen weiter fest, welches Regime zum Beispiel in Fällen wie dem Ausgleich des gemeinsamen Vermögens von Ehepartnern bzw. Ausgleich des Miteigentums, die aus völlig objektiven Gründen eintreten können, anzuwenden wäre.

Ob die Gesetzesnovelle in der Legislative Unterstützung findet, ist im Moment schwer vorherzusagen. Die Regierung äußerte sich nach einer Kabinettsitzung am 24. Oktober 2018 in einer Stellungnahme zu der Novelle negativ. Der Gesetzesentwurf befindet sich noch im Gesetzgebungsverfahren und soll von der Abgeordnetenkammer verhandelt werden. Über das Gesetzgebungsverfahren werden wir Sie natürlich auf dem Laufenden halten.

Tereza Gebauer
tgebauer@deloittece.com

Catherine Slavičková
cslavickova@deloittece.com

Die Europäische Kommission billigt ein Investitionspaket von 243 Millionen EUR aus dem EU-Haushalt für Projekte des Förderungsprogramms LIFE

Der Artikel ist auch auf Tschechisch auf dem Blog www.dreport.cz erhältlich [hier](#)

Am 25. Oktober 2018 billigte die Europäische Kommission ein Investitionspaket im Wert von 243 Millionen EUR aus dem EU-Haushalt für Projekte des Förderungsprogramms LIFE.

Das Programm zielt auf Projekte zum Natur-, Landschafts-, Umwelt- und Klimaschutz auf dem Gebiet der ganzen Europäischen Union ab. Das Ziel besteht insbesondere in einer stärkeren Entwicklung der Wirtschaft mit niedrigem Ausstoß von Treibhausgasen sowie einem Beitrag zum Umweltschutz und Biodiversität. Das Programm läuft bereits seit dem Jahre 1992. Im Laufe dieser Zeit wurden über 4 600 Projekte sowohl auf dem ganzen EU-Gebiet als auch in Drittländern gefördert.

Aus dem Gesamtbetrag von 243 Millionen EUR sollen 196,2 Millionen EUR zur Förderung von Umweltschutzprojekten und Projekten zur effizienten Nutzung von Ressourcen, der Natur und biologischer Vielfalt, wie auch zum Umweltmanagement und Vermittlung von

Umweltinformationen verwendet werden. Die übrigen 46,8 Millionen EUR sind für Projekte zur Verminderung von bzw. Anpassung an die Klimaänderungen sowie für Klimamanagement vorgesehen.

Je nach dem jeweiligen Teilprogramm können Zuschüsse von Unternehmen, öffentlichen Einrichtungen, Universitäten und Hochschulen, Wissenschaftsinstituten und weiteren Subjekten beantragt werden.

Für die Erstellung der Projektdokumentation beträgt die Zuschusshöhe je nach Teilprogramm pro Projekt bis zu 200.000 CZK bzw. 240.000 CZK, doch dürfen 15 % der förderfähigen Gesamtprojektkosten nicht überschritten werden.

Petra Chytilová
pchytilova@deloittece.com

IFRIC 23 zur Anwendung in der EU angenommen

Der Artikel ist auch auf Tschechisch auf dem Blog www.dreport.cz erhältlich [hier](#).

Am 23. Oktober 2018 billigte die Europäische Kommission die Interpretation IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung. Der Stichtag, zu dem diese in der EU rechtskräftig wird, ist derselbe wie vom IASB allgemein bestimmt. Es handelt sich also um Geschäftsjahre, die am 1. Januar 2019 oder später beginnen. Eine frühere Anwendung ist möglich.

Die Interpretation IFRIC 23 wurde im Juni 2017 veröffentlicht. Hierüber haben wir Sie ausführlich in unseren [Neuigkeiten im Bereich Buchhaltung vom Juli 2017](#) informiert.

Im heutigen Artikel stellen wir die wichtigsten Änderungen vor, die durch IFRIC 23 zur Anwendung gebracht werden.

Hintergrund

In der Praxis ergab sich die Frage, wie in den Jahresabschlüssen die Unsicherheit darüber darzustellen ist, ob die von der jeweiligen Wirtschaftseinheit bei der Erstellung ihrer Einkommensteuererklärungen angewendete Behandlung („unsichere steuerliche Behandlung“) für die Finanzverwaltung annehmbar sein wird. Diese Frage war der Grund für die Ausarbeitung von IFRIC 23.

Anwendungsbereich

Die Auslegung IFRIC 23 ist auf zu versteuernde Gewinne (steuerliche Verluste), Steuerbemessungsgrundlagen, nicht genutzte steuerliche Verluste, nicht genutzte Steuergutschriften und Steuersätze anzuwenden, wenn Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung nach IAS 12 – *Ertragsteuern* besteht.

Strittige Fragen und Konsens

Sollten steuerliche Behandlungen gemeinsam beurteilt werden?

Es steht im Ermessen des Rechnungslegungspflichtigen, ob jeder mit der geschilderten Unsicherheit behaftete steuerliche Sachverhalt getrennt oder mehrere derartige Sachverhalte gemeinsam beurteilt werden sollen. Die Entscheidung sollte darauf beruhen, welcher Ansatz die bessere Vorhersage der Art und Weise ermöglicht, in der die Unsicherheit aufgelöst werden wird.

Annahmen in Bezug auf die Überprüfung durch die Finanzverwaltung

Ein Unternehmen hat davon auszugehen, dass die Finanzverwaltung die Beträge überprüfen wird, zu deren Prüfung sie berechtigt ist, und dass sie dabei vollständige Kenntnis aller relevanten Informationen besitzt.

Bestimmung des zu versteuernden Gewinns (steuerlichen Verlusts), der Steuerbemessungsgrundlagen, der nicht genutzten steuerlichen Verluste, der nicht genutzten Steuergutschriften und der Steuersätze

Ein Unternehmen hat zu erwägen, ob es wahrscheinlich ist, dass die entsprechende Behörde die jeweilige steuerliche Behandlung (oder Kombination von steuerlichen Behandlungen) akzeptiert, die es bei seiner Ertragssteuererklärung angewendet hat oder anzuwenden beabsichtigt.

- Wenn das Unternehmen zu dem Schluss kommt, dass **es wahrscheinlich ist**, dass eine bestimmte steuerliche Behandlung akzeptiert wird, hat das Unternehmen den zu versteuernden Gewinn (steuerlichen Verlust), die Steuerbemessungsgrundlagen, die nicht genutzten steuerlichen Verluste, die nicht genutzten Steuergutschriften und die Steuersätze in Übereinstimmung mit der Behandlung zu bestimmen, die in seiner Ertragssteuererklärung beschrieben ist.
- Wenn das Unternehmen zu dem Schluss kommt, dass **es nicht wahrscheinlich ist**, dass eine bestimmte steuerliche Behandlung akzeptiert wird, hat das Unternehmen den wahrscheinlichsten Betrag oder den erwarteten Wert der steuerlichen Behandlung bei der Bestimmung des zu versteuernden Gewinns (steuerlichen Verlusts), der

Steuerbemessungsgrundlagen, der nicht genutzten steuerlichen Verluste, der nicht genutzten Steuergutschriften und der Steuersätze zu verwenden. Die Entscheidung sollte darauf beruhen, welche Methode die bessere Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit ermöglicht.

Auswirkung der Änderungen von Tatsachen oder Umständen

Ein Unternehmen hat seine Ermessensentscheidungen und Schätzungen zu überprüfen, wenn sich Tatsachen oder Umstände ändern.

Veröffentlichung

Die Auslegung beinhaltet keine neuen Veröffentlichungsanforderungen. Anstatt dessen hebt sie die bestehenden in IAS 1 und IAS 12 genannten Veröffentlichungsanforderungen hervor.

Zeitpunkt des Inkrafttretens und Übergangsbestimmungen

IFRIC 23 findet in Berichtsperioden Anwendung, die am oder nach dem **1. Januar 2019** beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Unternehmen können die Auslegung anhand der zwei folgenden Ansätze zur Anwendung bringen:

- **Vollständig rückwirkende Behandlung:** Dieser Ansatz kann nur dann zur Anwendung kommen, wenn er keine spätere bessere Erkenntnis erfordert. IAS 8 ist anzuwenden, was bedeutet, dass die Vorjahresangaben anzupassen sind.
- **Modifizierte rückwirkende Behandlung:** Aufgrund dieses Ansatzes ist die Anpassung der Vorjahresangaben weder erforderlich noch erlaubt. Die kumulative Ergebnisauswirkung der erstmaligen Anwendung von IFRIC 23 ist im Eröffnungssaldo des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres auszuweisen, in dem die Auslegung von dem Unternehmen erstmalig angewendet wird.

Quelle: www.iasplus.com

[Interpretace IFRIC 23](#)

Jitka Kadlecová
jkadlecova@deloittece.com

Der IASB hat eine Anpassung des IFRS 3 in Bezug auf die Definition eines Geschäftsbetriebs herausgegeben

Der Artikel ist auch auf Tschechisch auf dem Blog www.dreport.cz erhältlich [hier](#).

Am 22. Oktober 2018 hat der IASB die „Definition eines Geschäftsbetriebs (Änderungen an IFRS 3)“ herausgegeben. Die Änderungen zielen darauf ab, die Probleme zu lösen, die sich ergeben, wenn ein Unternehmen bestimmt, ob es einen Geschäftsbetrieb oder ein Bündel von Vermögenswerten erworben hat. Die Änderungen sind für Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden, bei denen der Erwerbszeitpunkt zu oder nach dem Beginn der ersten jährlichen Berichtsperiode liegt, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnt.

Hintergrund

Die Überprüfung nach Einführung von IFRS 3 – *Unternehmenszusammenschlüsse* hat gezeigt, dass Unternehmen Schwierigkeiten haben zu bestimmen, ob sie einen Geschäftsbetrieb oder ein Bündel von Vermögenswerten erworben haben. Da die Bilanzierungsvorschriften für Geschäfts- bzw. Firmenwerte, Erwerbskosten und latente Steuern beim Erwerb eines Geschäftsbetriebs anders sind als beim Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten, hat der IASB entschieden, eng umrissene Änderungen an IFRS 3 herauszugeben, die darauf abzielen, die Probleme zu lösen, die aufkommen, wenn ein Unternehmen bestimmt, ob es einen Geschäftsbetrieb oder ein Bündel von Vermögenswerten erworben hat.

Änderungen

Die Änderungen an IFRS 3 – *Definition eines Geschäftsbetriebs* wurden lediglich in den folgenden Quellen vorgenommen: Anhang A – Definitionen, Anwendungsleitlinien von IFRS 3 und in den erläuternden Beispielen.

Minimalanforderungen an die Erfüllung der Definition eines Geschäftsbetriebs

Die Änderungen stellen klar, dass obwohl Geschäftsbetriebe normalerweise Outputs haben bzw. produzieren, sind keine Outputs erforderlich, um ein integriertes Bündel von Aktivitäten und Vermögenswerten als Geschäftsbetrieb bezeichnen zu können. Damit jedoch ein integriertes Bündel von Aktivitäten und Vermögenswerten der Definition eines Geschäftsbetriebs nachkommt, so hat dieses zumindest die Inputs sowie einen ausschlaggebenden Prozess zu beinhalten, die gemeinsam zu der Fähigkeit, Ergebnisse (Outputs) zu erschaffen, beitragen. Zugleich stellt der IASB klar, dass

Outputs als solche nicht hinreichend sind, um ein integriertes Bündel von Aktivitäten und Vermögenswerten als Geschäftsbetrieb zu betrachten. Unternehmen haben hingegen nachzuweisen, dass sie sowohl Inputs, als auch die bezüglichen ausschlaggebenden Prozesse erworben haben.

Die Bezeichnung „Fähigkeit zur Schaffung von Ergebnissen (Outputs)“ wurde vom IASB mit der Formulierung „Fähigkeit, zur Schaffung von Ergebnissen (Outputs) beizutragen“ ersetzt. Damit soll klargestellt werden, dass ein Geschäftsbetrieb bestehen kann, ohne alle zur Schaffung von Ergebnissen (Outputs) erforderlichen Inputs und Prozesse umzufassen.

Beurteilung der Wesentlichkeit eines Verfahrens bzw. Prozesses

Um festzustellen, ob ein erworbenes Verfahren bzw. Prozess wesentlich und ausschlaggebend ist, werden verschiedene Kriterien in Abhängigkeit davon angesetzt, ob zum Erwerbstag Outputs bestehen. Es wurden neue Anweisungen und erläuternde Beispiele hinzugefügt, die Unternehmen mit der Bestimmung helfen sollen, ob das von ihnen erworbene Verfahren ausschlaggebend bzw. wesentlich ist.

Fähigkeit des Marktsubjekts, fehlende Merkmale zu ersetzen

Vor den Anpassungen stellte der IFRS 3 fest, dass ein Geschäftsbetrieb nicht sämtliche Outputs oder Prozesse umfassen muss, die von der Veräußernden Partei zur Betreibung des Geschäftsbetriebs angesetzt wurden, falls die bezüglichen Marktsubjekte in der Lage sind, den Geschäftsbetrieb zu erwerben und die Schaffung der Ergebnisse zum Beispiel dadurch fortzusetzen, dass sie den Geschäftsbetrieb mit ihren eigenen Inputs und Verfahren bzw. Prozessen verbinden.

Aktuell wurde dieser Wortlaut vom IASB abgeschafft. Wie oben geschildert, anstelle dessen konzentriert sich der IASB nun auf die Tatsache, ob die erworbenen Inputs und ausschlaggebenden Prozesse gemeinsam wesentlich zu der Fähigkeit zur Schaffung von Ergebnissen (Outputs) beitragen.

Engere Definition der Ergebnisse (Outputs)

Zur Verengung des Begriffs Ergebnis (Output) passte der IASB die Definition des Geschäftsbetriebs im Anhang A des IFRS 3

sowie die Definition der Ergebnisse in den Anwendungsleitlinien von IFRS 3 an. Diese Änderungen zielen auf Ergebnisse der an Kunden erbrachten Waren und Dienstleistungen ab. Dadurch möchte der IASB Übereinstimmung mit dem Begriff Ergebnisse (Outputs) laut IFRS 15 – *Erlöse aus Verträgen mit Kunden* sicherstellen.

Durch die Anpassungen wurden aus den Definitionen Verweise auf Erlöse in Form von Kostenreduktionen und weiteren wirtschaftlichen Vorteilen, die direkt an Investoren oder andere Eigentümer, Mitglieder oder Teilhaber gewährt werden, gestrichen. Der Meinung des IASB nach hilft die Bedingung der Kostenreduzierung bei der Unterscheidung zwischen dem Erwerb eines Geschäftsbetriebs und dem Erwerb von Vermögenswerten nicht. Denn es gibt eine ganze Reihe an Fällen, in denen Vermögenswerte erworben werden, die kein wesentliches Verfahren bzw. Prozess umfassen, und das Ziel in der Kostenreduzierung besteht.

Freiwillige Feststellung der Konzentration der beizulegenden Zeitwerte

Der IASB führte einen optionalen Test ein, der eine vereinfachte Beurteilung dessen ermöglicht, ob das erworbene Bündel von Aktivitäten und Vermögenswerten einen Geschäftsbetrieb darstellt oder nicht (sog. Konzentrationstest). Ist das Ergebnis des Konzentrationstests positiv, so stellt das Bündel von Aktivitäten und Vermögenswerten keinen Geschäftsbetrieb dar und keine weitere Bewertung ist erforderlich. Ist jedoch das Testergebnis negativ, so hat das Unternehmen die oben geschilderte Beurteilung vorzunehmen und zu ermitteln, ob in den erworbenen Aktivitäten und Vermögenswerten ein Geschäftsbetrieb besteht oder nicht.

Das Beispiel der Testvornahme ist den erläuternden Beispielen zu entnehmen, die dem IFRS 3 beigelegt sind.

Zusammenarbeit mit dem FASB

Die durch den IFRS 3 und die entsprechenden US GAAP-Vorschriften (SFAS 141(R)) festgelegten Anforderungen sind sehr ähnlich. Im Sinne der Begriffsbestimmung eines Geschäftsbetriebs wurden durch die nach der Einführung von SFAS 141(R) vorgenommene Prüfung ähnliche Probleme aufgedeckt, die durch die auf die Einführung von IFRS 3 folgende Prüfung erkannt wurden. Die US GAAP wurden 2017 vom Rat für internationale Rechnungslegungsstandards (FASB) angepasst.

Obwohl die vom IASB vorgenommenen Anpassungen des IFRS 3 auf ähnlichen Schlussfolgerungen wie die US GAAP-Anpassungen beruhen, unterscheiden sich diese in manchen Hinsichten voneinander. Trotzdem erhofft sich der IASB einen einheitlicheren Ansatz bei der Anwendung der Definition eines Geschäftsbetriebs unter den Unternehmen, die IFRS anwenden, wie auch unter Unternehmen, deren Berichterstattung nach den US GAAP erfolgt.

Zeitpunkt des Inkrafttretens und Übergangsvorschriften

Die Änderungen sind für Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden, bei denen der Erwerbszeitpunkt zu oder nach dem Beginn der ersten jährlichen Berichtsperiode liegt, die am oder nach dem **1. Januar 2020** beginnt, sowie auf Erwerbe von Vermögenswerten, die zu oder nach dem Beginn dieser Periode stattfinden. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet.

Quelle: www.iasplus.com

[Interpretace IFRIC 23](#)

Jitka Kadlecová
jkadlecova@deloittece.com

Transparenter Firmenverkauf

Der Artikel ist auch auf Tschechisch auf dem Blog www.dreport.cz erhältlich [hier](#).

In den letzten Jahren sind wir Zeugen von fast goldenen Zeiten für Firmeninhaber, die sich einen Firmenverkauf überlegen. Die Wirtschaft und Unternehmen erleben eine Konjunktur, die Zinssätze sind stets niedrig und die Signale für ihre baldige Erhöhung verstärken noch die Motivation der Investoren, gerade jetzt Anteile an erfolgreichen Firmen zu erwerben. Kauflustige Investoren geben sich buchstäblich die Klinke in die Hand.

Eine starke Konkurrenz unter den Kaufinteressenten schafft einen Druck nicht nur auf die Finanzierungs- und andere Bedingungen ihres Angebots, sondern auch auf die Geschwindigkeit des Abschlusses und der Abwicklung

der Geschäfte. Einige Investoren sind nun also bereit, ein weitaus höheres Risikoniveau z.B. auch durch Kürzung oder Beschränkung, manchmal gar durch komplette Auslassung der Prüfung des Unternehmenszustands (Due Diligence) zu akzeptieren, um das Geschäft zu beschleunigen. Das kann einen Vorteil für den Verkäufer darstellen, oft aber nur scheinbar. Eine mangelhafte Prüfung des Kaufgegenstandes seitens des Kaufinteressenten vor Abschluss des Geschäfts ist dann in Zukunft nämlich oft eine Ursache für Konflikte zwischen dem ursprünglichen Firmeninhaber und dem neuen Investor.

Schon der grundlegende rechtliche Rahmen des allerüblichsten Kaufvertrags erfordert von dem Verkäufer, den Käufer auf Mängel des Kaufgegenstands hinzuweisen. Im Bereich Fusionen und Übernahmen von Unternehmen ist es seit Jahrzehnten Usus, hierüber noch wesentlich hinauszugehen, indem nämlich der Verkäufer bezüglich des Zustandes nicht nur der Kapitalbeteiligung, die Gegenstand des Verkaufs ist (also Anteile oder Aktien), sondern auch verschiedenster Aspekte des betreffenden Unternehmens Zusicherungen abgibt. Der Verkäufer kann sich der Verantwortung für bestimmte Mängel im Vergleich zum Zustand des Unternehmens, der bei seinem Verkauf angekündigt wurde, nur dann entziehen, wenn der Verkäufer den Käufer auf diese Mängel aufmerksam gemacht hat, oder ihm ermöglicht hat, sich mit diesen bekannt zu machen, z.B. durch Gewährung möglichst ausführlichster Unterlagen für die durch den Käufer vorgenommene Due-Diligence.

Ein riskantes Vorgehen der Investoren bei der Unternehmensübernahme ohne eine übliche Due-Diligence-Prüfung kann sich daraufhin gegen den ursprünglichen Unternehmer richten, der dem Käufer nicht ermöglicht hat, ein etwaiges Skelett im Schrank zu entdecken. Daraus folgende Konflikte belasten dann beide Parteien mit deutlichen Kosten, die man hätte vermeiden können.

Der Verkäufer kann jedoch eine aktivere Rolle in dem Transaktionsprozess übernehmen und selbst eine Firmenprüfung in Auftrag geben, deren Ergebnisse dann dem Kaufinteressenten zur Verfügung gestellt werden (sog. Vendor's Due-Diligence). Er kann sich den Zustand der Firma mithilfe von Spezialisten bewerten lassen und kann resultierende Feststellungen, die einen potenziellen Schaden für den Käufer darstellen, mit diesem bereits im Rahmen der Transaktionsverhandlungen transparent lösen, und dadurch eine klare Risikoverteilung zwischen den Parteien erreichen. Jeder Investor kann zwar auf Transaktionsrisiken mit einer Kaufpreissenkung reagieren, jedoch erst damit macht er dem Verkäufer ein Angebot, das tatsächlich vergleichbar mit anderen Angeboten ist. Falls der Verkäufer hierauf eingeht, hat er eine deutlich höhere Sicherheit, dass ihm die Erlöse aus dem Firmenverkauf auch dauerhaft verbleiben, was Firmenverkäufen mit zum Wichtigsten zählt.

(als Kommentar in der Rubrik Leaders Voice erschienen, Hospodářské noviny/Wirtschaftszeitung 29. 10. 2018)

Petr Suchý

psuchy@deloittece.com

Durch Innovationen ändert sich der Immobilienmarkt

Die Nutzung neuer Technologien, leistungsfähigerer Prozessoren und einer schnelleren Datenübertragung machen den Weg für neue Möglichkeiten quer durch alle Branchen frei. Dieser Trend der letzten Jahre setzt sich auch auf dem Immobilien- und Immobilienverwaltungsmarkt durch. Dabei sind diese zwei Märkte eigentlich durch ihre Resistenz gegen technologische Innovationen bekannt.

Im Gegensatz zu anderen Branchen war der Arbeitsproduktivitätsanstieg in diesem Bereich früher sehr gemächlich. Doch die neuen Technologien im Immobilienbereich (sog. Proptech) möchten nun diesen Kurs ändern.

Die globale Bedeutung von Technologien im Immobilienbereich spiegelt sich in der steigenden Anzahl von auf Proptech ausgerichteten Start-Up-Firmen wider. Ebenfalls belegt das Interesse kapitalkräftiger Fonds mit Ausrichtung auf Investitionen in dieser Branche und das Entstehen von Proptech-Unternehmensinkubatoren die Bedeutung von Technologien. Schätzungen zufolge sind die jährlichen Investitionen in Technologien für den Immobilienbereich in den letzten 10 Jahren fast auf das Zwanzigfache angestiegen. Ebenfalls entstehen zahlreiche neue Informationskanäle und Blogs mit Ausrichtung auf diese Branche. Dazu kommen neu

entstehende Vereine mit Mitgliedschaften aus aller Welt (IBREA) oder große Fachkonferenzen (MIPIM Proptech). All dies deutet auf eine steigende Beliebtheit und Bedeutung von Technologien am Immobilienmarkt hin.

Die Vision und die Hauptziele der meisten technologischen Innovationen bestehen in der Automatisierung, einer höheren Effizienz, Transparenz und den allmählich sinkenden Technologiekosten. Die Aufmerksamkeit gilt dabei meistens dem Immobilienverkauf, dem Crowdfunding und der Finanzierung, wie auch der Verwaltung von Gebäuden und dem Bauwesen.

Durch höhere Transparenz und Effektivität der Verwaltung verringert sich das Risiko einer unrichtigen Immobilienbewertung. Dabei sind diese Qualitäten Voraussetzung für höhere Liquidität, da sich die Kosten für die Suche nach geeigneten Geschäften und deren Vermittlung verringern. Eine Auswirkung auf diese Entwicklungen wird ebenfalls die einfachere Verfügbarkeit des Kapitals haben. Zum Konkurrenten der Bankfinanzierung werden das sog. Crowdfunding, das Eindringen der Finanztechnologie in die Immobilienbranche, oder auch neue Investitionsplattformen auf der Blockchain-Grundlage (z.B. Atlant). Eine Kombination dieser Faktoren kann unter

anderem einen Anstieg der Immobiliennachfrage in Ländern zur Folge haben, die bislang eher am Rande des Investoreninteresses standen, oder aber zur Verminderung des erforderlichen Ertrags auf dem Investitionsmarkt (insbesondere im Prämiumsegment) beitragen.

Für viele Innovationen steht das gesetzgebende Umfeld, das auf die neuen Technologien reagieren könnte, noch nicht genau fest. Doch als häufigstes Hindernis für Innovationen in der Immobilienbranche werden bei den meisten Lösungen die Anfangsphase der Entwicklung und mangelnde Risikolust sowie mangelnde Lust auf das Ausprobieren von neuen Sachen auf Seiten der Geschäftsführungen von Großunternehmen genannt.

Zusammen mit den Technologien und der stetig wachsenden Flexibilität steigert sich ebenfalls die Bedeutung der berühmten Regel über die drei wichtigsten Eigenschaften einer Immobilie: „Lage, Lage und Lage“. Da mittlerweile in vielen Arbeitsbranchen feste Arbeitszeiten oder gar eine feste Arbeitsstelle nicht mehr bestehen und man sozusagen von überall auf der Welt arbeiten kann, erhöhen sich die Möglichkeiten für die Wahl der wirklich am meisten bevorzugten Lage für das eigene Leben. Es lässt sich erwarten, dass dieser Kurs zusammen mit der Entwicklung von Innovationen, einer besseren Verfügbarkeit von Technologien und Bevorzugung von Flexibilität bei der ins Berufsleben eintretenden jungen Generation immer mehr Berufe prägen wird.

Industrie 4.0 verändert die Struktur und Bedürfnisse von Körperschaften in allen Segmenten, was auch die Anforderungen der Unternehmen an die von ihnen genutzten Geschäftsräumlichkeiten mit sich bringt. Auf lange Sicht wirken sich insbesondere die Nachfrage und die Bedürfnisse von Unternehmen (und eventuell auch diejenigen der Anwohner) auf Immobilien auf.

Diese Entwicklung ist insbesondere am diesjährigen Phänomen der Coworking-Räumen erkennbar. Dem Server statista.com zufolge hätten im Jahr 2011 einundzwanzig Tausend Menschen in derartigen Räumlichkeiten gearbeitet, wohingegen es im Jahr 2018 bereits 1,7 Millionen Menschen seien. Mit hochentwickelten Kommunikationsmitteln in immer mehr Bereichen verschwindet die Grenze zwischen der Effizienz eines Mitarbeiters, der im Büro des klassischen Modells anwesend ist und der Effizienz desjenigen, der von einem entfernten Ort am anderen Ende der Republik aus arbeitet. Dahingegen wächst die Bedeutung der Wohnlage.

Zdeněk Vašata

zvasata@deloittece.com

Vojtěch Petřík

vpetrík@deloittece.com

Business Breakfast in deutscher Sprache

Am 20. November fand die zweite Auflage des „Business Breakfast in deutscher Sprache“ statt. Circa alle zwei Monate laden wir unsere Klienten ein, mit uns gemütlich zu frühstücken und dabei unternehmensrelevante und aktuelle Themen zu besprechen. Um die Diskussion anzuregen, führen unsere Kollegen, die auf das jeweilige Thema spezialisiert sind, die Problematik in ihren Impulsvorträgen ein.

Als Firmenvertreter werden CEOs und andere Mitglieder der Leitungsebenen eingeladen, die besprochenen Themen werden entsprechend den Interessen genau dieses Personenkreises ausgewählt.

Bei der ersten Auflage des Frühstücks wurde über neue Entwicklungen bei der Entsendung von Mitarbeitern und der Haftung der Geschäftsführung berichtet und diskutiert. Diesmal stand dann das momentan häufig erörterte Thema „Compliance Management System als Mittel der Exkulpation juristischer Personen von der strafrechtlichen Haftung“ zur Diskussion. Außerdem versuchten wir, die immer häufiger gestellte Frage zu beantworten „Ist es sinnvoll, sich gegen die gängige Praxis der Finanzverwaltung (vor Gericht) zu verteidigen?“

Compliance Management Systeme und Unternehmensstrafrecht

Dieses Thema brachten uns Kollegen unseres Forensics-Gruppe vor allem anhand von Praxisbeispielen nahe. Die aktualisierte Methodik des Obersten Staatsanwaltschaft betreffend strafrechtliche Exkulpation juristischer Personen hat vor ein paar Monaten eine große Diskussion hervorgerufen. Wir erläuterte die praktischen Implikationen dieser Methodik erläutert und stellten fest, dass diese sich auf die strafrechtliche Haftung konkret auswirkt. Die Methodik stellt an sich bloß eine Richtlinie für die Staatsanwälte dar, wie bei der Feststellung, ob ein Unternehmen strafrechtlich haftbar gemacht werden kann, zu verfahren ist. Jedoch dürften ihre praktischen Auswirkungen weit darüber hinaus gehen. Weiterhin wurde die Fortentwicklung der Compliance – gewissermaßen Compliance 1.0 zu Compliance 2.0 – unter die Lupe genommen. Compliance 1.0 ist für die Exkulpation

völlig ungenügend, da es sich dabei um ein formales, weitgehend inhaltsleeres Compliance-System handelt (es gibt eine Compliance-Funktion in der Firma, die aber fast keine Befugnisse hat). Compliance 2.0 kann aber muss nicht, wenn ernsthaft implementiert und eingehalten, zur Exkulpation führen. Zum Abschluss stellten wir dar, wie Unternehmen vorgehen sollten, wenn sie ein funktionierendes und zur Exkulpation geeignetes Compliance Management System (Compliance 2.0) einführen wollen, und zwar gegliedert nach den aufeinander folgenden Schritte Risikoanalyse, Einführung, Überwachung und Optimierung. Vor allem ist es aber nötig, dass Compliance die individuellen Risiken der konkreten Firma abdeckt und dass sie die Prävention an vorderster Stelle steht.

Möglichkeiten der Verteidigung gegen die gängige Praxis der Finanzverwaltung

Zum zweiten Thema trugen die Kollegen von Legal vor. Nach einer kurzen Betrachtung der Betriebsprüfungsstatistikvorstellung wurde zunächst die Verantwortlichkeit der Geschäftsführung thematisiert, sowohl im zivilrechtlichen als auch im strafrechtlichen Sinne. Wir erfuhren, welche Bereiche vom Finanzamt mit Vorliebe kontrolliert werden – Umsatzsteuer, Geltendmachung von Verlustvorträgen nach Verschmelzung, Verrechnungspreise, Ein-Kronen-Schuldverschreibungen, Abzüge für Forschung und Entwicklung und (Leih-) Arbeitsagenturen. Weiter wurde die Frist für die Festsetzung der Steuer beleuchtet (vor allem ihre Verlängerung und die Pflichten und Begrenzungen

der Möglichkeiten der Finanzverwaltung (kz.B. keine nochmalige Prüfung desselben Sachverhalts, Grundlage für Informationsverlangen, keine Pflicht unter Druck zu antworten). Eingehend besprochen wurden bestimmte Problematiken bei Umsatzsteuer und Verrechnungspreisen sowie die Stellungnahme der Finanzverwaltung. Am Ende wurden nützliche Tipps gegeben und ein positiver Ausblick vermittelt: Prävention kann viele Probleme auch im steuerlichen Bereich vermeiden, angemessene Verteidigung in verschiedenen Instanzen, die Finanzverwaltung wird durch gerichtliche Entscheidungen oftmals korrigiert, Schadenersatzpflicht des Staates.

Nehmen Sie daran teil

Wie aus dem Vorstehenden schon hervorgeht, sind die Business Breakfasts auf Deutsch immer sehr interessant und unternehmensrelevant. Die dritte Edition ist für März nächsten Jahrs geplant. Möchten Sie teilnehmen oder ihre Klienten zu unserem Geschäftsfrühstück einladen oder beim

nächsten Mal einen eigenen Kurzvortrag halten, kontaktieren Sie bitte Jan Svoboda, jasvoboda@deloittece.com.

Um Informationen über das letzte Frühstück zu erhalten, kontaktieren Sie bitte Marketa Vackova mvackova@deloittece.com.

Kontakte

Jörg Wiederhold

German Desk Partner

+420 246 042 805

jwiederhold@deloittece.com

Pavel Šnobl

Manager

+420 246 042 540

psnobl@deloittece.com

Vojtěch Petřík

Senior Consultant

+420 739 071 649

vpetrík@deloittece.com

Deloitte Advisory s.r.o.

Nile House, Karolinská 654/2 186 00

Praha 8 - Karlín Tschechische Republik

Tel.: +420 246 042 500

www.deloitte.cz

www.dreport.cz

Deloitte.

Deloitte bezieht sich auf eines oder mehrere der Folgenden: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht („DTTL“), deren Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und deren verbundene Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind selbstständige und unabhängige Rechtssubjekte. DTTL (auch als „Deloitte Global“ bezeichnet) erbringt selbst keine Dienstleistungen an Klienten. Weitere Informationen zur Deloitte Touche Tohmatsu Limited und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie unter www.deloitte.com/cz/about.

Deloitte erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Consulting, Rechts- und Finanzberatung, Risikomanagement und Steuern sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen an Klienten in einer ganzen Reihe von Branchen des öffentlichen und privaten Sektors. Dank einem weltweit verknüpften Netzwerk von Mitgliedsunternehmen in mehr als 150 Ländern und Gebieten verfügt Deloitte über Möglichkeiten und Erkenntnisse auf Weltniveau und erbringt ihren Klienten, bei denen vier von fünf in der Rangliste Fortune Global 500[®] vertreten sind, Dienstleistungen höchster Qualität in Bereichen, in denen diese mit komplexesten geschäftlichen Herausforderungen umzugehen haben. Falls Sie mehr darüber erfahren möchten, wie rund 245 000 Spezialisten bestrebt sind, das zu tun, was für den Kunden wirklich zählt, setzen Sie sich mit uns gerne mittels der sozialen Netzwerke Facebook, LinkedIn oder Twitter in Verbindung.

Deloitte in Mitteleuropa ist eine regionale Organisation von Einheiten unter dem Dach der Deloitte Central Europe Holdings Limited, die Mitglied von Deloitte Touche Tohmatsu Limited in Mitteleuropa ist. Die Fachdienstleistungen werden von den Tochter- und nahestehenden Unternehmen der Deloitte Central Europe Holdings Limited erbracht, die selbstständige und unabhängige Rechtssubjekte sind. Die Tochter- und nahestehenden Unternehmen der Deloitte Central Europe Holdings Limited gehören in der mitteleuropäischen Region zu den führenden Unternehmen. Sie erbringen ihre Dienstleistungen mit mehr als 6 000 Mitarbeitern in 44 Büros in 18 Ländern.

© 2018 Für weitere Informationen möchten Sie sich an Deloitte Tschechische Republik wenden.