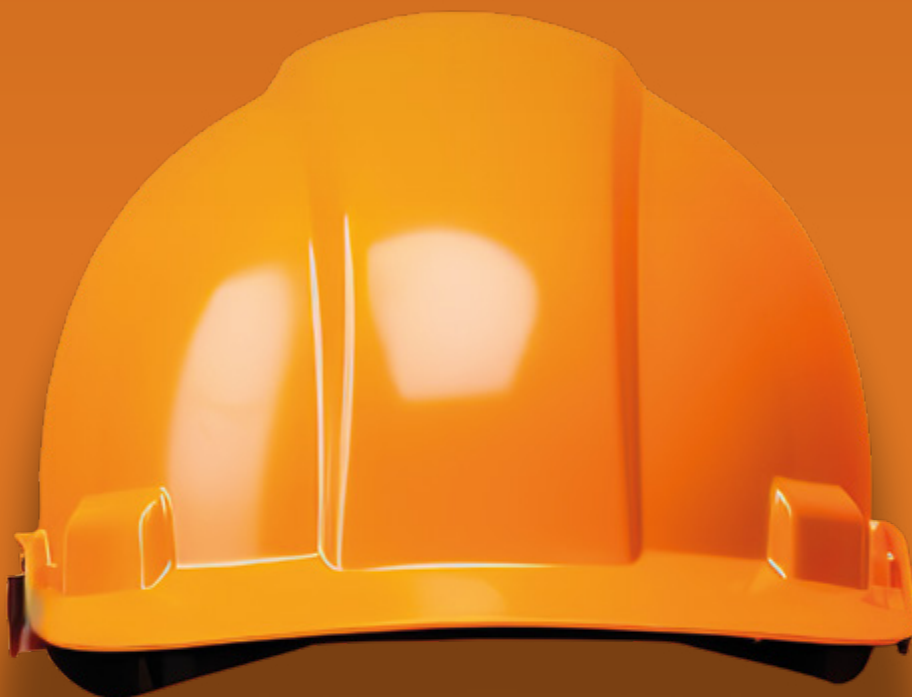


info

Anregungen und Tipps von Ihrem Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt & Unternehmensberater



Schwerpunkt

Baukosten

**Nachträgliche Änderungen
im Vorfeld einpreisen**

SEITE 4



Alexander Weigert
Vorstand, Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer bei Ecovis in München

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir erleben unruhige Zeiten – in der großen Weltpolitik, aber auch ganz konkret in unserem Alltag: Ob Bauernproteste, Bahnstreiks, Demonstrationen – es geht heiß her im Land. Auch Sie in Ihrem beruflichen Umfeld werden es merken: Die Forderungen, ob nach der Vier-Tage-Woche oder Teilzeit als Standard, werden laut und emotional vorgetragen. Das ist teilweise verständlich. Und eine Demokratie lebt von – unbedingt auch leidenschaftlichem – Diskurs. Umso mehr wundert und ermüdet es mich, dass in der öffentlichen Diskussion immer das „Weniger“ im Fokus steht. Wo sind unsere Ambitionen? Wo ist unser Pioniergeist? Wo ist unsere Neugier? Wo ist das Kribbeln im Bauch, wenn man etwas Unbekanntes anpackt? Arbeit ist nicht nur Maloche, Arbeit ist auch persönliche Weiterentwicklung, Freude und Stolz, mit einem Team etwas zu schaffen.

Meiner Meinung nach werden wir uns mit den Diskussionen über das „Weniger“ nicht aus der Krise befreien können und laufen Gefahr, abgehängt zu werden. Geld, das verteilt werden soll, muss erst einmal verdient werden. Gestatten Sie mir diesen Appell: ja zu fairerer Entlohnung, Verständnis für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Flexibilität – und gleichzeitig Dinge vorantreiben, sich anstrengen und Leistung bringen. Denn das ist wichtiger denn je und sollte wieder mehr honoriert werden, monetär und im Ansehen der Öffentlichkeit. Und übrigens macht Erfolg Spaß, auch wenn es mancher Anstrengungen bedarf, etwas voranzubringen. Finden Sie heraus, was Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter motiviert, damit Sie Ihr Unternehmen gemeinsam voranbringen. So können wir unseren Beitrag leisten!

Viel Spaß beim Lesen.

Ihr
Alexander Weigert

Inhalt

3 Erfolgsgeschichte: Fischer Academy

Den Führerschein in einer Woche machen – das geht im Fahrschul-Internat der Fischer Academy

4 Baukosten

Starke Preisschwankungen für Baustoffe machen das Thema Nachtragsmanagement aktueller denn je. Denn Preissteigerungen im Nachhinein an Kunden weiterzugeben, ist schier aussichtslos. Kosten für nachträgliche Änderungen sollten daher schon vertraglich abgesichert sein



SCHWERPUNKT
Baukosten

7 Vermietung

Energetische Sanierung ist sinnvoll, aber oft teuer. Welche Kosten Vermieter an ihre Mieter weitergeben dürfen

8 Immobilienbewertung

Umfassende Expertise und regionales Expertenwissen sind bei der Bewertung von Gewerbeimmobilien das A und O

10 Internationaler Arbeitnehmereinsatz

Unternehmen, die Beschäftigte zum Arbeitseinsatz ins Ausland schicken, müssen darauf achten, dass sie nicht doppelt Steuern und Sozialversicherung bezahlen

12 Meldungen

E-Rechnung: Ab 2025 Pflicht; Unbezahlter Urlaub: Die steuerlichen Regelungen; Abschreibungsmöglichkeiten für Bauherren; Steuerfreie Arbeitgeberleistungen: Wie Unternehmer ihre Mitarbeitenden motivieren können



Der Gründer der Fischer Academy Mike Fischer: Foto links mit seiner Geschäftsführerin und „Online Marketing Rockstar“ Nancy Bradtke und Foto Mitte mit dem Bild zu 30 Jahre Fischer Academy. Foto rechts: Fahrzeuge aus dem Fuhrpark.

Erfolgsgeschichte: Fischer Academy

Führerschein im Eilverfahren

In der Fischer Academy ist die Erfolgsquote weit überdurchschnittlich. Das Fahrschul-Internat setzt auf eine familiäre Atmosphäre und den Fokus aufs Fahren.

Fotos: © Fischer Academy

Mike Fischer ist Unternehmer durch und durch. Er sprudelt vor Ideen. So gab er nicht auf, als er feststellte, dass die Kundenbasis für seine Fahrschule in Gera wegen des drastischen Geburtenrückgangs in den 90er-Jahren wegzubrechen drohte. „Ich habe auf ganz Deutschland gesetzt: Eine Million potenzielle Kunden, die jedes Jahr den Führerschein machen.“ Fischer gründete die Fischer Academy, ein Fahrschul-Internat. Fahrschüler machen dort in sieben Tagen den Pkw- und in zehn Tagen den Lkw-Führerschein.

Der Unternehmer errichtete ein „Fischerdorf“ mit Seminarzentrum, Hotel, Bühne und Restauration. Er steckte jeden Monat 7.000 Euro in Google Adverts, um Werbung zu machen. Erste Fernsehsender wurden aufmerksam. Dann kamen Influencer wie Shirin David. „Von da an war hier ständiges Fan-Treffen“, erzählt Fischer. Er setzte auf eigene Social-Media-Kanäle. Heute ist sein Internat auf Monate hinaus ausgebucht.

In familiärer Atmosphäre gut lernen
„Wir nehmen unsere Kunden auf wie eigene Kinder. Das geht bei meiner Kollegin Elke los, die nur Kuchen backt. Sie ist die gute Seele.“ In einer familiären Atmosphäre lasse es sich leichter lernen. Sieben



„Mit Mike Fischer ist es immer spannend. Er hat ständig neue Ideen.“

Sven Jambor
Steuerberater bei Ecovis Gera

Tage jeden Tag drei Stunden Theorie, dazu eine App und fahren, fahren, fahren. „Das Geheimnis liegt in der Fokussierung“, sagt Fischer. 45 Prozent der Prüflinge scheitern normalerweise in der ersten Theorie-Prüfung. Bei ihm sind es nur zehn Prozent. Die Praxis schaffen acht von zehn Prüflingen auf Anhieb.

Selbst eine schwere Krankheit, die Mike Fischer Monate außer Gefecht setzte, stoppte ihn nicht: „Es lief besser als zuvor. Auf meine Mitarbeiter kann ich mich verlassen“, sagt der Unternehmer, der sich als „perfekten Loslasser“ beschreibt: „So habe

ich Zeit für andere Dinge.“ Fischer hält Vorträge und schreibt Bücher. Kürzlich hat er in Berlin einen Dokumentarfilm über sein Team und sich vorgestellt.

In Sachen Steuer- und Wirtschaftsberatung vertraut Fischer auf Ecovis-Steuerberater Sven Jambor aus Gera. „Mit ihm und seinen Mitarbeitern bin ich eng verbunden und finde immer ein offenes Ohr. Da gibt es ein ganz enges Vertrauensverhältnis“, sagt er. Auch Sven Jambor ist voll des Lobs. „Mike Fischer ist Vollblutunternehmer und seiner Zeit immer etwas voraus. So beschäftigt er sich nun mit dem autonomen Fahren.“ ●

Über die Fischer Academy

Kurz nach der Wende im März 1990 legte Mike Fischer mit einer eigenen Fahrschule los. Anfang des neuen Jahrtausends startete dann sein Fahrschul-Internat in Gera. Die ungewöhnliche Idee schlug voll ein. Jährlich etwa tausend Fahrschüler kommen zu ihm nach Gera. Mit inzwischen 26 Mitarbeitern setzt die Fischer Academy 2,4 Millionen Euro im Jahr um.

www.fischer-academy.de



Baukosten

Nachträgliche Änderungen am Bau vorausschauend einpreisen

Nachtragsmanagement spielt im Baugewerbe seit jeher eine wichtige Rolle. Starke Preisschwankungen machen das Thema aktueller denn je. Die Ecovis-Experten erklären, was Bauunternehmen und Bauherren im Vorfeld beachten sollten, um auch im Nachhinein kein böses Erwachen zu erleben.



„Denken Sie daran, im Vertrag eine Ur-Kalkulation zu hinterlegen. Das verringert Streitigkeiten.“

Julia Gerhardt

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht bei Ecovis in München

Die Baubranche steckt in der Krise, auch weil Bauen immer teurer wird. Im Jahresdurchschnitt 2022 hat der Preis für Bauleistungen nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 16,7 Prozent zugelegt – und das nach einem Plus von 9,0 Prozent im Jahr 2021 und 1,5 Prozent im Jahr 2020.

Die gestiegenen Zinsen sind ein Grund dafür. Die weiterhin knappe Marktversorgung mit Rohstoffen sowie die Energiekosten sorgen dafür, dass die Materialpreise immer höher klettern. Auch im Jahr 2023 war keine Trendumkehr in Sicht. Zwar gab es vereinzelte Preisrückgänge, beispielsweise für Materialien aus Holz. Insgesamt aber lag das Preisniveau im ersten Halbjahr 2023 über dem Niveau vor der Energiekrise. „Diese Preissteigerungen werfen zunehmend schwierige Fragen bei der Kalkulation von Bauvorhaben auf“, erklärt Julia

Gerhardt, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht bei Ecovis in München, und das hat Auswirkungen auf entsprechende Verträge: „Die Gestaltung wird immer komplexer, wenn beide Seiten versuchen, sich gegen das Risiko von unvorhersehbaren Preissteigerungen abzusichern.“

Steigende Kosten: Besser im Vorfeld berücksichtigen

Haben also Handwerker und Co keine Chance, die Preissteigerungen weiterzugeben? Ecovis-Rechtsanwalt Arndt Wilkes in Rostock betreut mittelständische Unternehmen aus der Baubranche. Er sagt: „Gerade bei langfristigen Bauvorhaben sind die Preissteigerungen bei Rohstoffen auch unternehmerisches Risiko, das Betriebe bestmöglich bereits in die Angebote ein-kalkulieren sollten.“ Denn nachträgliche,



SCHWERPUNKT

Baukosten

Nachträgliche Änderungen
im Vorfeld einpreisen

Um
4,4
Prozent

niedriger war 2023 im Vergleich zum
Vorjahr der Auftragseingang im
Bauhauptgewerbe.

Quelle: Statistisches Bundesamt

einseitige Änderungen an bestehenden Verträgen sind nicht möglich. Rechtsanwältin Gerhardt bestätigt: „Hier hat in der Regel der Auftraggeber die besseren Karten. Schließlich gilt: An einmal vereinbarte Verträge muss man sich halten.“

Nachtragsmanagement: Keine neue Baustelle

Jenseits der steigenden Preise ergeben sich aber auch aus anderen Gründen immer wieder Änderungswünsche im Verlauf eines Bauvorhabens. „Bauherren entscheiden sich vielleicht, doch größer zu bauen oder eine zusätzliche Wand einzuziehen“, erläutert Gerhardt. Dann sind Nachträge zu verhandeln. Stefan Reichert, ebenfalls Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei Ecovis in München,

fügt hinzu: „Gelungenes Nachtragsmanagement war schon immer wichtig in der Branche. Denn in der Baubranche herrscht bereits seit Jahren nicht nur ein größerer Preiswettbewerb als in anderen Branchen, auch die Zahl der öffentlichen Ausschreibungen spielt schon immer eine wichtige Rolle. Die derzeitige Krise trägt also nur zum Teil zur Relevanz des Themas bei.“ Umso wichtiger ist es daher, bei Nachträgen fachlichen Rat einzuholen – am besten aber bereits beim Aufsetzen der ursprünglichen Verträge.

Verträge im Vorfeld richtig aufsetzen

In vielen Fällen baut das Nachtragsmanagement darauf auf, wie der ursprüngliche Vertrag gestaltet wurde. Beim Einheitspreisvertrag etwa werden die Leistungen und die dafür benötigten Materialien genau definiert. Folglich lassen sich Änderungen vergleichsweise einfach berechnen. „Dann ist – zumindest bei reinen Mengen- oder Massenmehrungen – auch nicht per se ein Nachtrag notwendig. Schließlich muss der Kunde nur zahlen, was vereinbart wurde“, erklärt Gerhardt.

Pauschalverträge dagegen sind immer vorteilhaft, wenn sich nichts Grundlegendes ändert, da beide Seiten im Vorfeld genau wissen mit welchen Kosten oder Einnahmen sie rechnen können. Dafür wird es jedoch

meist etwas kniffliger, wenn es dann eben doch zu Änderungswünschen kommt.

Gibt es Änderungsbedarf, müssen grundsätzlich beide Parteien der Änderung zustimmen. Gelingt keine Einigung, kann eine Änderungsanordnung erfolgen. Dieses Angebot müssen Bauunternehmen oder Handwerker aber dann nicht annehmen, wenn es unzumutbar ist – wenn also beispielsweise das dafür notwendige Fachwissen oder die Kapazitäten im Betrieb nicht vorhanden sind. ▶



„Planen Sie weitsichtig und schätzen Sie die Kosten realistisch ein. Gute Arbeit hat ihren Preis.“

Stefan Reichert

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei Ecovis in München



Foto: ©Robert Kneschke, stock.adobe.com

Außerdem ist natürlich der Mehr- oder Minderaufwand entsprechend zu bepreisen, inklusive der Geschäftskosten und eines Wagnis- und Gewinnzuschlags. „Hier ist es immer hilfreich, wenn im Vertrag eine Ur-Kalkulation hinterlegt wurde“, erklärt Gerhardter. „Das vermindert Streit bei der Vergütungsanpassung.“ Ihr Kollege Stefan Reichert ergänzt: „Je durchdachter und besser die Ur-Kalkulation, desto weniger Probleme gibt es beim Nachtragsmanagement. Denn das gute – oder im schlimmsten Fall schlechte – Kalkulationsmuster setzt sich dort schließlich fort.“

Preisgleitklauseln und Co – was bringen sie?

Immer wieder ist auch von Preissteigerungsklauseln die Rede, die Bauunternehmen vor steigenden Preisen schützen sollen. Mit diesem Vertragszusatz sichert sich der Bauunternehmer das Recht, bei einer Erhöhung der Selbstkosten den Preis für die Leistung anzupassen. „Diese Klauseln scheitern aber regelmäßig an der Umsetzung“, warnt

Ecovis-Rechtsanwalt Wilkes. „Auch weil eine Vielzahl an Voraussetzungen gegeben sein muss, um die Preiserhöhungen letztlich durchsetzen zu können.“ Gleiches gilt übrigens auch für Preisgarantien, ergänzt Wilkes: „Die wenigsten Unternehmen haben die notwendige Marktmacht, um solche Preisgarantien bei ihren Lieferanten durchzusetzen.“

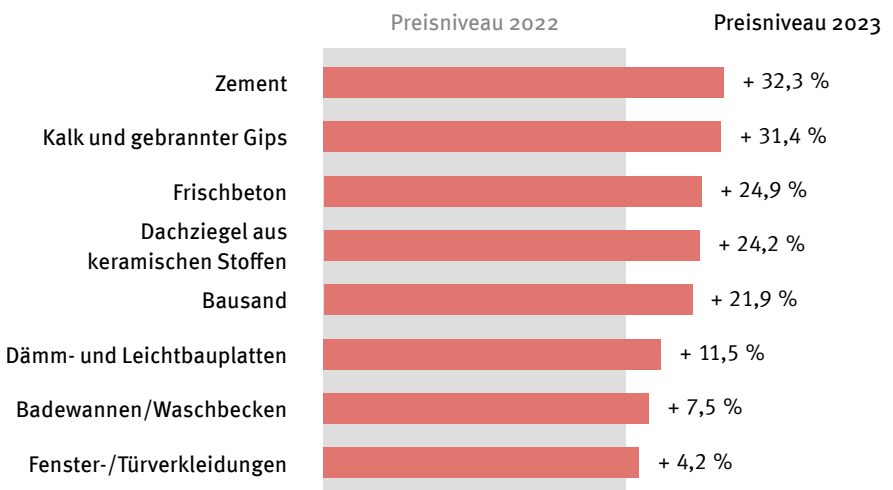
Fairness und Kooperation – nur so kann es klappen

Rechtsanwalt Reichert mahnt deshalb vor allem zur Vertragsklarheit im Vorfeld und erteilt dem Handschlag auf der Baustelle eine klare Absage: „Vertragspartner sollen immer die Schriftform wahren und alle Leis-

tungsänderungen klar benennen. Außerdem ist eine saubere Dokumentation unerlässlich.“ Mit Blick auf die Komplexität von nachträglichen Vertragsänderungen rät Reichert seinen Mandanten zudem zur Vorsicht bei allzu günstigen Angeboten: „Planen Sie lieber weitsichtig und schätzen Sie die Kosten realistisch ein. Gute Arbeit hat nun mal ihren Preis. Immer nur auf das günstigste Angebot zu schießen, ist meist für beide Seiten – Bauunternehmen genauso wie Bauherren – keine gute Strategie.“ Dem Appell an Kooperation und Fairness können sich Wilkes und Gerhardter nur anschließen: „Selten gewinnt jemand bei Streitigkeiten. Aber alle verlieren Zeit, Nerven und im Zweifel auch noch viel Geld.“ ●

Baustoffe: Preise teils noch massiv über dem Niveau 2021

Im Jahr 2023 gab es bei allen mineralischen Baustoffen Preissteigerungen gegenüber dem Jahr 2022. Moderater fiel die Preissteigerung bei Baubedarfsartikeln aus – ein Überblick.¹



¹Veränderungsrate im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2022 in Prozent
Quelle: Statistisches Bundesamt



Sie haben Fragen?

- Was beinhaltet die Ur-Kalkulation?
- Sind meine Klauseln im Vertrag rechtssicher?
- Wann kann ich eine Änderungsanordnung ablehnen?

Rufen Sie uns an, Telefon 089 5898-266, oder schicken Sie uns eine E-Mail: presse@ecovis.com



Vermietung

Was bei energetischer Sanierung zu beachten ist

Energetisch sanieren ist sinnvoll – und kann teuer sein. Wann dürfen Vermieterinnen und Vermieter Kosten an die Mietparteien weitergeben? Und welche weiteren Aspekte müssen sie beachten?

Die Kosten für Energie steigen. Viele Wohneigentümer setzen deshalb auf die Modernisierung von Heizung, Lüftung oder Dämmung, um so den Energieverbrauch zu senken und Einsparpotenziale zu nutzen. Aber was ist mit den Kosten dafür? Dürfen Vermieter diese auf die Mietparteien umlegen? „Grundsätzlich ist das möglich“, erläutert Theresa Baumgärtner, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht bei Ecovis in München, „allerdings ist dabei eine Menge zu beachten.“

Rechtzeitig und umfassend informieren

Wichtig ist, dass Vermieterinnen und Vermieter die Modernisierungsmaßnahmen fristgerecht spätestens drei Monate im Voraus in Schriftform ankündigen. „Vermieter müssen dann die Mietparteien unter anderem über Art und Umfang der Maßnahmen informieren. Es muss also klar sein, was Eigentümer machen wollen, wann und welche Beeinträchtigungen auf den Mieter zukommen. Außerdem müssen sie auf die Möglichkeit eines Härtefallantrags hinweisen“, erläutert Baumgärtner. Liegt die zu sanierende Wohnung in einem Erhaltungssatzungsgebiet, ist in der Regel eine Genehmigung einzuholen.

Mieterinnen und Mieter müssen zwar Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich dulden, insbesondere energetische Sanierungen. Allerdings können sie bei besonderer Beeinträchtigung auch drei Monate nach Beginn der energetischen



„Informieren Sie Ihre Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über geplante Sanierungsmaßnahmen.“

Theresa Baumgärtner

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht bei Ecovis in München

Sanierung die Miete mindern oder in Ausnahmefällen besondere Härte geltend machen, um die Maßnahmen in der Mietwohnung zu verhindern. „Das kann etwa der Fall sein, wenn der Mieter körperbehindert oder schwer erkrankt oder sehr alt ist.“ Allerdings haben Mieterinnen und Mieter bei Ankündigung der Modernisierung auch ein Sonderkündigungsrecht, das sie geltend machen können.

Die Kosten richtig berechnen

Wollen Vermieter die Kosten nach Beendigung der Maßnahme durch eine Mieterhöhung weitergeben, müssen sie den Mietparteien die richtige Berechnung zur Überprüfung vorlegen. „Dabei sind auch alle eventuellen Zuschüsse aus der öffentlichen Hand anzurechnen“, sagt Ecovis-

Rechtsanwältin Baumgärtner. Bei mehreren Mietparteien sind die Kosten, etwa für einen Heizungstausch, entsprechend der Größe der Wohnungen umzulegen. Zusätzlich gibt es eine Deckelung: Von den auf die Mietwohnung angefallenen Modernisierungskosten lassen sich acht Prozent auf die Jahresmiete umlegen. Dabei darf die Mieterhöhung innerhalb von sechs Jahren grundsätzlich nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter betragen. Bei Mietpreisen von weniger als sieben Euro pro Quadratmeter dürfen die Mieten nur um bis zu zwei Euro pro Quadratmeter steigen. „Und auch hier gilt: Mieterinnen und Mieter können im Zweifel besondere Härte geltend machen, indem sie beispielsweise ihre soziale Situation darlegen.“



Sie haben Fragen?

- In welcher Höhe lassen sich die Kosten für eine energetische Sanierung weiterberechnen?
- Welche Institution entscheidet über Härtefallanträge?
- Lassen sich Mieter, die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht zustimmen, kündigen?

Rufen Sie uns an, Telefon 089 5898-266, oder schicken Sie uns eine E-Mail: presse@ecovis.com



Immobilienbewertung

Mit Expertenwissen die richtige Bewertung erreichen

Immobilien jetzt kaufen? Oder doch lieber auf weiter fallende Preise spekulieren und abwarten? Der Immobilienmarkt, insbesondere auch für Gewerbeimmobilien, hat unruhige Zeiten hinter sich. Worauf es bei der Bewertung jetzt ankommt, erklären die Ecovis-Experten.

Seit Jahren gab es bei der Preisentwicklung für Gewerbeimmobilien nur eine Richtung: nach oben. Doch bereits 2019 deutete sich eine Trendwende an. Mit der Corona-Krise zeichneten sich zunächst im Einzelhandelsmarkt Probleme ab, dann auch im Markt für Büroimmobilien. Die Preise für Büro- und Einzelhandelsimmobilien sind im vergangenen Jahr so stark gefallen wie noch nie zuvor, zuletzt im dritten Quartal 2023 um 2,2 Prozent auf Quartals- und um 10,3 Prozent auf Jahressicht.

Der Markt stabilisiert sich

„Mittelfristig wird sich der Markt wieder stabilisieren. Wer also kaufen will, der sollte die derzeitige Situation nutzen“, sagt Rainer Priglmeier, Unternehmensberater bei Ecovis in Dingolfing und von der Industrie und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Priglmeier will

das jedoch keinesfalls als pauschalen Rat verstanden wissen: „Ob sich ein Kauf lohnt oder nicht, hängt immer von den Einzelkriterien einer Immobilie ab: von ihrem Zustand, ihrer Lage, ihrem Nutzungskon-



„Ob sich ein Kauf lohnt oder nicht, hängt immer von den Einzelkriterien einer Immobilie ab.“

Rainer Priglmeier
Unternehmensberater bei
Ecovis in Dingolfing

zept und natürlich auch von der Region, in der die Immobilie liegt.“

Priglmeier ist Experte für Immobilienbewertung und erstellt gemeinsam mit seinem Team der Immobiliengesellschaft Bayern mbH (IG Bay), einer Tochtergesellschaft der Ecovis-Gruppe, Gutachten für die Immobilienbewertung – für Kommunen und Gerichte ebenso wie für Betriebe oder Privatpersonen. Alle neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die von Dingolfing und Würzburg aus für ganz Bayern und darüber hinaus arbeiten, sind zertifizierte Sachverständige oder von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigt. Priglmeier erklärt: „Wir bieten Qualität, die auch vor Gericht Bestand hat.“

Immobilienbewertung mit regionalen Kenntnissen

„Immobilienbewertungen sind häufig gefragt“, erklärt Mike Rudolph, Unterneh-



„Die Vernetzung von regionalen Kenntnissen und Expertenwissen bringen unsere Projekte ans Ziel.“

Mike Rudolph
Unternehmensberater bei
Ecovis in Chemnitz

Unternehmensberater bei Ecovis in Chemnitz. „Etwa wenn der Verkauf eines Objekts oder des ganzen Betriebs ansteht, bei Investitionsvorhaben, aber auch im Rahmen von Betriebsübergaben oder Finanzierungen, wenn Finanzämter oder Banken Wertermittlungen benötigen.“ Rudolph setzt dann auf Teamarbeit – und das große Ecovis-Netzwerk: „Die Vernetzung von regionalen Kenntnissen und Expertenwissen bringen unsere Projekte ans Ziel. Im Team von Steuerberatern, Rechtsanwälten sowie den Gutachtern und Maklern der IG Bay können wir so das beste Ergebnis für unsere Mandanten erzielen.“ Zuletzt wurde auf diese Weise eine Immobiliengesellschaft auf der Suche nach Investitionspotenzial in Sachsen fündig. Und ein Gewerbebetrieb mit Immobilie konnte eine

vielversprechende Nachfolgeregelung treffen, die ebenfalls in Zusammenarbeit mit einer Ecovis-Kanzlei umgesetzt wurde. Auch Priglmeier möchte die regionalen Kenntnisse der Kolleginnen und Kollegen nicht missen. Er sagt: „Gerade jenseits der bayerischen Grenzen brauchen wir die Expertise vor Ort: bei der Suche nach geeigneten Objekten, für eine bessere Einschätzung der regionalen Marktsituation und nicht zuletzt auch für gemeinsame Besichtigungen.“ Denn beim Bewertungsprozess steht für die Immobilienexperten die Besichtigung des Objekts an erster Stelle.

Anschließend werden alle verfügbaren objektbezogenen Dokumente zur Einschätzung herangezogen, wie etwa Flächenberechnungen, Mietverträge oder Notarurkunden. „Jede Immobilie hat ihre Besonderheiten, und die müssen wir kennen“, erläutert Priglmeier. Und schließlich gilt es, den Markt gründlich unter die Lupe zu nehmen. „Die Teilmärkte unterscheiden sich stark“, erklärt Priglmeier. „Nicht nur regional, sondern auch nach ihrer Nutzungsart.“ Innerhalb der Gewerbeimmobilien gibt es ebenfalls große Unterschiede, je nachdem, ob es sich beispielsweise um Logistikflächen, Einzelhandelsimmobilien, Gewerbe- oder Büroimmobilien handelt.

Das richtige Verfahren zur Bewertung wählen

Sind alle Informationen beschafft, wird die Immobilie schließlich bewertet. Dabei unter-

scheidet man zwischen Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren. Bei Gewerbeimmobilien wird in der Regel das Ertragswertverfahren herangezogen, das Vergleichswertverfahren ist die gängige Methode zur Bewertung von Eigentumsimmobilien. Je gründlicher die Vorbereitungen, desto stichhaltiger ist das Ergebnis der Berechnungen. Das kann beim Verkauf – und natürlich auch beim Kauf einer Immobilie – den entscheidenden Unterschied machen. „Der Markt ist gnadenlos. Eine richtige Bewertung ist daher ebenso wichtig wie eine gute Finanzierung. Wir unterstützen dabei gerne“, erklärt Priglmeier. ●



Sie haben Fragen?

- Woran ist erkennbar, dass sich ein Immobilienkauf lohnt?
- Wie entwickelt sich der Markt für Gewerbeimmobilien?
- Welche Verfahren zur Bewertung von Immobilien gibt es?

Rufen Sie uns an, Telefon 089 5898-266, oder schicken Sie uns eine E-Mail: presse@ecovis.com



Internationaler Arbeitnehmereinsatz

Beim Arbeitslohn genau hinschauen

Der Einsatz von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Ausland spielt auch im Mittelstand eine immer größere Rolle. Unternehmen sollten sich daher mit der steuerlichen Behandlung des Arbeitslohns beschäftigen, denn Fehler können teuer werden.

Mobil von Italien aus arbeiten, zum Geschäftsabschluss nach Dubai reisen, IT-Fachkräfte aus Polen einstellen – nicht nur in internationalen Großkonzernen spielen Auslandseinsätze von Beschäftigten eine wichtige Rolle. Das hat verschiedene Gründe, erklärt Andreas Islinger, Steuerberater und Rentenberater bei Ecovis in München: „Die Arbeitsweisen haben sich in Deutschland nachhaltig verändert – Begriffe wie ‚mobile work‘ oder ‚workation‘ sind auch im Mittelstand angekommen. Dazu kommt, dass die Internationalisierung weiter voranschreitet und auch der Fachkräftemangel in einigen Branchen zu einer Internationalisierung der Belegschaften führt.“

Doppelbesteuerung beim Lohn vermeiden

Bei internationalen Arbeitnehmereinsätzen sind Besonderheiten bei der Lohnsteuer zu beachten, erklärt Ann-Christin Büscher, Steuerberaterin und Fachberaterin für internationales Steuerrecht bei Ecovis in Düsseldorf. Sie betreut gemeinsam mit einem Expertenteam Mandanten in ganz Deutschland bei internationalen Arbeitnehmereinsätzen.

Bücher sagt: „Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber müssen darauf achten, eine Doppelbesteuerung des Lohns bei internationalen Arbeitnehmereinsätzen zu vermeiden.“

Grundsätzlich gilt das Tätigkeitsprinzip. Das bedeutet: In dem Land, in dem der Beschäftigte arbeitet, ist der Lohn auch zu versteuern. Allerdings gibt es zahlreiche Doppelbesteuerungsabkommen, die für eine wesentliche Vereinfachung bei Auslandseinsätzen sorgen. In allen Doppelbesteuerungsabkommen mit EU-Ländern gilt etwa die 183-Tage-Regel, die das Tätigkeitsprinzip unter bestimmten Voraussetzungen für eben diesen Zeitraum ruhen lässt. Bücher erläutert: „So führt ein Zwei-Tages-Seminar in Österreich eben nicht gleich zur Steuerpflicht dort.“

In manchen Ländern beziehen sich die 183 Tage auf das Kalenderjahr, in anderen auf das Steuerjahr und in wieder anderen auf einen Zwölf-Monats-Zeitraum mit beliebigem Startzeitpunkt. Auch die Frage, ob es sich um Anwesenheits- oder um Arbeitstage handelt, beantworten die einzelnen

Länder unterschiedlich. „Prüfen Sie deshalb im Vorfeld genau, welchem Land das Recht der Besteuerung ab welchem Zeitpunkt zusteht“, rät Bücher. Wer dennoch Gehälter in mehreren Ländern versteuern



„Vermeiden Sie eine Doppelbesteuerung des Lohns bei Beschäftigten. Wir wissen, wie das geht.“

Ann-Christin Büscher
Steuerberaterin und Fachberaterin
für internationales Steuerrecht
bei Ecovis in Düsseldorf



Foto: ©visoot (Kt-generiert), stock.adobe.com

muss, ist bei den Ecovis-Experten in guten Händen: Nicht nur sind sie auch in anderen Ländern gut vernetzt, sie unterstützen Betriebe selbstverständlich ebenso bei internationalen Lohnabrechnungen.

Im Dezember 2023 veröffentlichte das Bundesfinanzministerium (BMF) ein aktualisiertes Schreiben zu Fragen der Besteuerung bei internationalem Arbeitseinsatz. Büscher beruhigt: „Die grundlegenden Regelungen haben sich nicht geändert. Das BMF konkretisiert jedoch wichtige steuerrechtliche Definitionen, so zum Beispiel den Begriff der steuerlichen Ansässigkeit. Er ist für die steuerliche Beratung beim internationalen Arbeitslohn unerlässlich.“ Die ergänzenden Konkretisierungen, etwa zu Bonus- und Abfindungszahlungen oder zum Bezugszeitraum von Mitarbeiterbeteiligungen, sind sowohl für Großkonzerne als auch für mittelständische Mandanten bedeutend.

Sozialversicherung und Arbeitsrecht beachten

Neben der Steuer müssen Unternehmen arbeits- und sozialversicherungsrechtliche Fallstricke im Blick behalten, wenn ihre Beschäftigten im Ausland arbeiten. Wer länger im EU-Ausland arbeitet, unterliegt auch den Bestimmungen des jeweiligen Landes. Ecovis-Steuerberater Islinger erklärt: „Unternehmen müssen dann alles, was von deutschen Vorschriften abweicht – von Regelungen zur Lohnfortzahlung an Feiertagen bis hin zu Mutterschutz und Elternzeit –, ganz genau beachten. Daher sollten Betriebe stets arbeitsrechtlichen Rat einholen.“ Und für die Sozialversicherung gilt: Jede Auslandstätigkeit kann schon ab Tag eins als Entsendung gelten.

Damit keine doppelten Sozialversicherungsbeiträge anfallen, benötigen Beschäftigte die A1-Bescheinigung. Außerdem hat Deutschland mit sämtlichen Nachbarstaaten außer Dänemark 2023 ein weiteres Abkommen für Grenzgänger im Homeoffice geschlossen: Galt zuvor die Regelung, dass die Sozialversicherung des Wohnsitzlandes griff, wenn der Beschäftigte dort mindestens 25 Prozent der Zeit im Homeoffice gearbeitet hat, wurde diese Grenze nun auf 50 Prozent erhöht.

„Für Unternehmen ist daher eine lückenlose Dokumentation immens wichtig“, erklärt Islinger und ergänzt mit Blick auf andere Länder: „Was außerhalb der EU gilt, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.“ Er rät seinen Mandanten deshalb zu einer Betriebsvereinbarung, die nicht betrieblich bedingte Auslandsaufenthalte wie das mobile Arbeiten auf das europäische Ausland beschränkt.

Die Ertragsteuer nicht vergessen

Steuerrechtlich problematisch sind zudem ungewollte Betriebsstätten Gründungen. Bereits die Anmietung eines Büros im Ausland kann der Anlass dafür sein, dass das deutsche Finanzamt eine Betriebsstätte annimmt. Büscher führt aus: „In einem solchen Fall können Ertragsteuern drohen, und zwar rückwirkend ab dem angenommenen Gründungszeitraum.“ Auch anhand des Zeitraums und des Inhalts der Tätigkeit, den der Beschäftigte im Ausland ausübt, kann eine Betriebsstätte begründet werden. „Die Betriebsstättenproblematik ist gerade bei grenzüberschreitenden Homeoffice-Tätigkeiten zu beachten, denn das Ausland setzt hier zum Teil andere Maßstäbe an“, sagt Büscher. ●



„Achten Sie darauf, dass Sie Beiträge zur Sozialversicherung nicht doppelt bezahlen.“

Andreas Islinger
Steuerberater und Rentenberater
bei Ecovis in München



Sie haben Fragen?

- Wie lässt sich die Doppelbesteuerung beim Lohn vermeiden?
- Welche Pflichten haben Unternehmen bei einer Entsendung?
- Wie lassen sich unbeabsichtigte Betriebsstätten Gründungen verhindern?

Rufen Sie uns an, Telefon 089 5898-266, oder schicken Sie uns eine E-Mail: presse@ecovis.com



E-Rechnung: Ab 2025 für Unternehmer und Selbstständige Pflicht



Ab 2025 müssen alle umsatzsteuerrechtlichen Unternehmer E-Rechnungen empfangen können. Für Selbstständige, Kleinunternehmen oder pauschalierende Landwirte gibt es keine Vereinfachung. Jeder von ihnen wird sie kurzfristig

umsetzen müssen. Mehr dazu: <https://de.ecovis.com/die-e-rechnung-wird-ab-2025-fuer-unternehmer-und-selbststaendige-pflicht/>

Aktuelles rund um das Thema E-Rechnung finden Sie auch auf der Themenseite

<https://www.ecovis.com/e-rechnung>



Unbezahlter Urlaub: Was Unternehmer steuerlich beachten müssen

Nimmt ein Arbeitnehmer unbezahlten Urlaub, sind die Auswirkungen offensichtlich: Er bekommt kein Geld. Für Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber

hingegen gibt es einige steuer- und sozialversicherungsrechtliche Pflichten. Was alles zu beachten ist:

<https://de.ecovis.com/unbezahlter-urlaub-was-unternehmer-steuerlich-beachten-muessen/>



Abschreibungsmöglichkeiten: Bauherren können künftig kräftig sparen

Das Wachstumschancengesetz bringt Bauherren massive steuerliche Erleichterungen. Die Einführung einer degressiven Gebäudeabschreibung von fünf Prozent pro Jahr und von verbesserten und verlängerten Abschreibungsmöglichkeiten bei der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau soll die kriselnde Baubranche beleben. Die Details erfahren Sie hier:

<https://de.ecovis.com/abschreibungsmoeglichkeiten-fuer-immobilien-bauherren-koennen-kuenftig-kraeftig-sparen/>



Steuerfreie Arbeitgeberleistungen: Wie Unternehmer ihre Mitarbeitenden motivieren können

Ob Deutschlandticket, Gutscheinkarte oder Inflationsprämie – Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber können ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit unterschiedlichen steuerfreien oder pauschal besteuerten Arbeitgeberleistungen motivieren. Eine Übersicht über alle Leistungen finden Sie in der Ecovis-Broschüre „Steuerfreie Arbeitgeberleistungen – Benefits 2024“:

www.ecovis.com/steuerfrei



Impressum

Herausgeber: ECOVIS AG Steuerberatungsgesellschaft, Ernst-Reuter-Platz 10, 10587 Berlin, Tel. +49 89 5898-266
Konzeption und Realisation: Teresa Fach Kommunikationsberatung, 80798 München, DUOTONE Medienproduktion, 81241 München | **Redaktionsbeirat:** Ernst Gossert, Ulf Knorr (Steuerberater); Uwe Lange, Armin Weber (Wirtschaftsprüfer/Steuerberater); Prof. Dr. Tobias Schulze, Andreas Hintermayer (Rechtsanwälte); Matthias Laudahn, Rainer Priglmeier (Unternehmensberater); Michaela Diesendorf (Unternehmenskommunikation); presse@ecovis.com
Bildnachweis: Titel: ©original logo (KI-generiert), stock.adobe.com. Alle Bilder ohne direkt zugeordneten Bildnachweis: ©Ecovis
ECOVIS info basiert auf Informationen, die wir als zuverlässig ansehen. Eine Haftung kann jedoch aufgrund der sich ständig ändernden Gesetzeslage nicht übernommen werden. | **Hinweis zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG):** Wenn aus Gründen der besseren Lesbarkeit und/oder der Gestaltung des vorliegenden Magazins nur die männliche Sprachform gewählt worden ist, so gelten alle personenbezogenen Aussagen selbstverständlich für Frauen und Männer gleichermaßen.



Alles über Ecovis erfahren Sie hier: <https://de.ecovis.com/profil/>

