ECOVIS®

Ausgabe 2.2024

red

Anregungen und Tipps von Ihren Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, Unternehmensberatern & Rechtsanwälten

Schwerpunkt

Fachkräfte gewinnen

Mit Employer of Record Talente finden

Seite 4

www.ecovis.com

Alexander Weigert
Vorstand, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
bei Ecovis in München

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

manch einer von Ihnen wird es kaum noch hören können oder lesen wollen: das Wort Fachkräftemangel. Und doch ist es ein Thema, das etwa die Hälfte der Unternehmen umtreibt. Laut Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) konnten Unternehmen im Jahr 2023 etwa 573.000 Stellen nicht besetzen. Es ist davon auszugehen, dass auch kurzfristig keine Änderung eintritt. Und das hat gravierende Folgen. Denn der Verlust durch die geringere Produktivität läge 2024 bei rund 49 Milliarden Euro – Tendenz steigend, so das IW. Eine Möglichkeit der Personalbeschaffung ist, Fachkräfte im Ausland über einen Employer of Record anzustellen. Mehr darüber lesen Sie im Schwerpunktbeitrag dieser Ausgabe ab Seite 4 sowie auf Seite 11 zur Arbeitnehmerüberlassung.

Ab Seite 8 erfahren Sie mehr zum propagierten Modell der Liechtenstein-Stiftung. Ecovis-Wirtschaftsprüfer Sven Blechschmidt zeigt auf, was davon zu halten ist. Wer nach Anlagemöglichkeiten sucht, sollte sich auch mit Immobilien beschäftigen. Zwar ist der Markt im Moment schwierig, bietet aber durchaus interessante Chancen (Seite 14). Wie Unternehmen, die künftig einen Nachhaltigkeitsbericht erstellen müssen, sich dem Thema nähern und die dafür nötigen internen Strukturen aufbauen können, erfahren Sie im Beitrag ab Seite 12.

Viel Spaß beim Lesen.

Ihr
Alexander Weigert

Inhalt

3 Kurz notiert
Aktuelles aus Steuern und Recht

4 Fachkräfte gewinnen
Jahr für Jahr verlieren Unternehmen teils hohe Summen, weil sie keine Fachkräfte haben, die die anfallende Arbeit stemmen können. Die Zusammenarbeit mit einem Employer of Record kann bei der Suche nach Beschäftigten Abhilfe schaffen

7 Erfolgsgeschichte: HBH Holzbau Zimmerei GmbH
Das Familienunternehmen HBH Holzbau aus Landau an der Isar baut nachhaltige Eigenheime, Carports oder Firmengebäude aus Holz und wächst selbst nachhaltig

8 Liechtenstein-Stiftung
Die Gründung einer Liechtenstein-Stiftung verspricht umfassende Vermögenssicherung – ohne Steuerzahlungen. Aber geht das wirklich?

10 E-Rechnung
Ab 1. Januar 2025 müssen alle Unternehmen die E-Rechnung empfangen können. Aber noch sind nicht alle Details, zum Beispiel bei Dauerrechnungen, geklärt

11 Arbeitnehmerüberlassung
Leiharbeiter lassen sich etwa bei Auftragsspitzen schnell einsetzen. Allerdings ist das Vertragswerk korrekt zu gestalten – sonst droht möglicherweise ein böses Erwachen

12 Environmental Social Governance
Unternehmen, die einen Nachhaltigkeitsbericht liefern müssen, sollten jetzt von der Theorie zur Praxis wechseln und die internen Strukturen dafür schaffen

14 Immobilienmarkt
Der Immobilienmarkt ist momentan schwierig. Für Anlage-Interessierte gibt es aber durchaus attraktive Chancen

16 Meldungen
Kurzmeldungen im Überblick

Foto: ©visoot (generiert mit KI), AdobeStock.com

Kurz notiert

Internationale Dokumentation: Ab 2025 gelten verschärfte Regeln

Ab dem 1. Januar 2025 gelten verschärfte Mitwirkungspflichten für Steuerpflichtige mit Geschäftsbeziehungen ins Ausland. Tauschen sie zwischen verbundenen Unternehmen grenzüberschreitend Güter und Dienstleistungen aus, sind Verrechnungspreise anzusetzen, die auch voneinander unabhängige Dritte vereinbart hätten. Für die Dokumentation der Details dieser Verrechnungspreisbestimmung ändern sich ab 1. Januar 2025 die Spielregeln. Durch das Gesetz zur Umsetzung der DAC-7-Richtlinie wurde Paragraph 90 der Abgabenordnung im Hinblick auf Vorlagepflichten von Verrechnungspreisdokumentationen deutlich verschärft. Konnte das Finanzamt die Steuerpflichtigen bislang in der Regel nur im Rahmen einer Betriebsprüfung zur Vorlage der Dokumentation auffordern, kann es das zukünftig jederzeit verlangen. Ist eine Prüfung angeordnet, muss das Unternehmen die Unterlagen unaufgefordert vorlegen. Außerdem wurde die Vorlagefrist auf 30 Tage verkürzt. Erfüllt das Unternehmen die Anforderungen nicht, können erhebliche Sanktionen drohen.

Kürzere Nutzungsdauer eines Gebäudes: Inhalt von Gutachten jetzt klarer

Erwirbt eine Person eine Immobilie in der Hoffnung, durch Vermietung damit Gewinne zu erzielen, ist oftmals unklar, wie der Überschuss dieser Immobilie zu ermitteln ist. Eine häufige Frage ist, wie sich die Abschreibung der Immobilie diesbezüglich auswirkt. Mehr dazu lesen Sie hier: *https://de.ecovis.com/kuerzere-nutzungsdauer-eines-gebaeudes-inhalt-von-gutachten-jetzt-klarer/*

Vertraglich vereinbarte Tantieme

Einem beherrschenden Gesellschafter-Geschäftsführer fließen Einnahmen aus Tantiemeforderungen gegen seine Firma schon bei deren Fälligkeit, also zum vereinbarten Termin, zu und nicht erst dann, wenn er die Tantieme wirklich bekommt. Aber wann ist sie zu versteuern? Das erfahren Sie hier: *https://de.ecovis.com/vertraglich-vereinbarte-tantiemen-muessen-gesellschafter-geschaeftsfuehrer-auch-nicht-erhaltene-gewinnanteile-versteuern/*

Nationale Meldepflicht: Kommt sie nun oder doch nicht?

Bereits im Rahmen des Wachstumschancengesetzes hat der Gesetzgeber versucht, eine Meldepflicht für nationale Steuergestaltungen einzuführen. Damals ist er mit seinem Ansinnen allerdings gescheitert. Im Rahmen des Steuerfortentwicklungsgesetzes (SteFeG) unternimmt die Regierung jetzt einen weiteren Anlauf, um das Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag umzusetzen. Man erhofft sich durch die Einführung, „... ungewollte oder behauptete Gesetzeslücken früher als bisher aufspüren und darauf reagieren zu können ...“. Mit den gewonnenen Erkenntnissen und Meldungen sollen auch die Finanzämter bei ihrer täglichen Arbeit unterstützt werden, so die Begründung des Vorhabens. Ob ein solcher Vorstoß mit Haushaltsdisziplin und Bürokratieabbau im Einklang steht und ob der Erkenntnisgewinn ähnlich überschaubar bleibt wie bei der internationalen Mitteilungspflicht, bleibt abzuwarten. Noch ist die nationale Meldepflicht nicht Gesetz.

Fachkräfte gewinnen

Wie Unternehmen einen *Employer of Record* nutzen können

Seit geraumer Zeit rücken grenzüberschreitende Beschäftigungsformen in den Fokus vieler Unternehmen. Sie erhoffen sich so einen Zugang zu einem breiten Talentpool und die Erschließung neuer Märkte. Eine Form dieser Beschäftigung ist der Einsatz eines Employer of Record.

Nach wie vor leiden viele Unternehmen unter einem Fachkräftemangel. Und das bleibt nicht folgenlos. 2024 gehen der deutschen Wirtschaft Produktionskapazitäten von 49 Milliarden Euro verloren, weil etwa 573.000 Stellen unbesetzt sind. Ein Ausweg kann sein, einen Employer of Record (EoR) einzusetzen. Er übernimmt als Dienstleistungsunternehmen die formellen Aufgaben eines Arbeitgebers. Der EoR

- stellt die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer selbst ein,
- erfüllt alle steuerlichen und sozialversicherungsrechtlichen Aufgaben,
- fertigt die Gehaltsabrechnungen an und
- stellt sicher, dass auch alle lokalen arbeitsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Rund

419.000

Personen

mit einem befristeten Aufenthaltstitel aus Staaten außerhalb der Europäischen Union waren Ende 2023 in Deutschland erwerbstätig.

Quelle: Statistisches Bundesamt

„Entscheidend ist jedoch, dass das Weisungsrecht für die Beschäftigten beim Auftraggeber und nicht beim EoR liegt“, erklärt Julia Brey, Rechtsanwältin bei Ecovis in Oberhausen. Der EoR stellt den Arbeitnehmer ein und verleiht ihn an seinen Auftraggeber (siehe Abbildung 1, Seite 6).

Die Vorteile eines EoR

Beabsichtigt ein Unternehmen, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Ausland zu beschäftigen, kommen damit meist drei Fragen auf:

1. Welches Rechtssystem gilt?
2. Welche steuerlichen Auswirkungen hat die Beschäftigung?
3. Wo ist der Mitarbeiter sozialversicherungspflichtig?

Foto: ©visoot (generiert mit KI), AdobeStock.com

SCHWERPUNKT

Fachkräfte gewinnen

Mit Employer of Record Talente finden

„Lassen Sie sich beim Einsatz eines Employer of Record in jedem Fall von einem Experten beraten."

Julia Brey
Rechtsanwältin bei Ecovis in Oberhausen

„Schon die Beantwortung dieser Fragen stellt viele Unternehmen vor eine erhebliche Herausforderung", sagt Brey. Noch schwieriger wird es für die Betriebe dann, wenn die Antwort lautet, dass das ausländische Recht anzuwenden ist, im Ausland Steuerpflichten entstehen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dort sozialversicherungspflichtig sind. „Das ist der Moment, in dem der Einsatz eines EoR für viele Unternehmen interessant wird", weiß Rechtsanwältin Brey aus eigener Erfahrung.

Die rechtliche Seite von EoR-Arbeitsverhältnissen

Welches (Arbeits-)Recht auf das Arbeitsverhältnis jeweils anzuwenden ist, richtet sich nach vertraglichen Vereinbarungen, lokalen Vorschriften und multilateralen Abkommen. Gemeinsamer Konsens scheint jedoch in den meisten Fällen zu sein, dass sich arbeitnehmerfreundliche Regelungen des Tätigkeitsstaats nicht umgehen lassen. Das ist zum Beispiel auf europäischer Ebene in Artikel 8 Rom-I-Verordnung geregelt.

Der EoR ist als Vertragsarbeitgeber für die Erstellung der Lohnabrechnung, für die Registrierung und die Begleichung der Lohn- und Sozialversicherungsbeiträge verantwortlich. Auch bei komplizierteren Konstellationen übernimmt der EoR die Verantwortung für die ordnungsgemäße Abwicklung. Dazu gehört es beispielsweise zu klären, welche Regeln gelten, wenn ein im Ausland über einen EoR eingestellter Mitarbeiter tageweise in Deutschland tätig ist.

Wo Steuern und Sozialversicherung zu zahlen sind

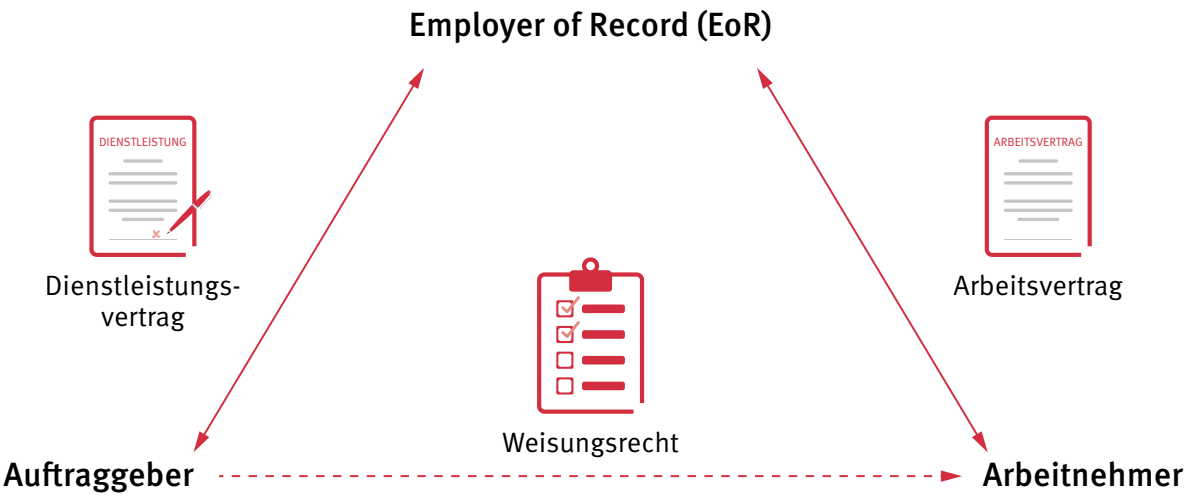
Je nach steuerlicher Situation des Beschäftigten kann ein Besteuerungsrecht Deutschlands für die hier erbrachten Arbeitstage bedingt werden. „Hier gilt es, immer den Einzelfall zu prüfen. Denn die Besteuerung richtet sich nach lokalen Gesetzen und den Grundsätzen des jeweils geltenden Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und dem ausländischen Staat", erklärt Ecovis-Steuerassistentin Meike Ringel in Düsseldorf.

Entsteht eine Steuerpflicht in Deutschland auf die hier geleisteten Arbeitstage, ist der Verleiher, der Employer of Record, im Regelfall nach den Grundsätzen des Einkommensteuerrechts zum Lohnsteuereinbehalt in Deutschland verpflichtet (Paragraph 38 Einkommensteuergesetz, EStG). Dazu erstellt der Arbeitgeber, also der EoR, eine „Schattengehaltsabrechnung". Unter bestimmten Voraussetzungen lässt sich dann durch einen Antrag auf Freistellung von der Lohnsteuereinbehaltungsverpflichtung die Lohnsteuerpflicht in Deutschland vermeiden.

Betriebsstättengründung im Ausland umgehen

Durch den Einsatz eines Arbeitnehmers im Ausland kann dort eine Betriebsstätte entstehen. Das kann neben einer möglichen Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht

Die Rollenverteilung beim Employer-of-Record-Modell



Quelle: Ecovis

auch eine Umsatzsteuerpflicht des Unternehmens im Ausland nach sich ziehen. „Das Betriebsstättenrisiko lässt sich auch beim Einsatz eines EoR nicht gänzlich ausschließen“, sagt Ringel. „Dies hängt von der lokalen Steuergesetzgebung und den jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen ab.“

Auch in der Sozialversicherung ist das Territorialprinzip anzuwenden. Nach deutschem Recht sind Beschäftigte grundsätzlich – mit wenigen Ausnahmen – in dem Land versichert, in dem sie ihre Tätigkeit ausüben. Vergleichbare Regelungen mit Territorialbezug lassen sich in Rechtssystemen weltweit, in der Europäischen Verordnung zur Koordinierung der Systeme der sozialen Sicherheit und in bilateralen Sozialversicherungsabkommen finden.

Kommt man bei einer Einzelfallprüfung nun zu dem Ergebnis, dass ausländisches Recht anwendbar ist, die Steuerpflichten im Ausland entstehen und der Arbeitnehmer dort auch sozialversicherungspflichtig ist, zeigen sich schnell die erheblichen Vorteile des Einsatzes eines EoR. Denn das ermöglicht es Unternehmen, schnell und ohne lange Registrierungsprozesse, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter rechtssicher im Ausland zu beschäftigen. Die gesamte administrative Verantwortung des Arbeitsverhältnisses liegt beim EoR.

Das EoR-Modell ist in zwei Varianten möglich. Entweder nutzt ein deutsches Unternehmen einen EoR im Ausland, in dem es selbst keine Niederlassung hat, oder ein ausländisches Unternehmen nutzt einen EoR in Deutschland, um hier eine Arbeitskraft einzusetzen.

Arbeitnehmerüberlassung nach deutschem Recht

Nach deutschem Recht betreibt ein EoR Arbeitnehmerüberlassung und unterliegt damit dem Arbeitnehmerüberlassungsgesetz (AÜG). Von einer Arbeitnehmerüberlassung spricht man, wenn ein Arbeitgeber (Verleiher) einen Arbeitnehmer zur Arbeitsleistung an einen Dritten (Entleiher) überlässt. Der EoR fungiert zwar als formeller Arbeitgeber, das Arbeitsverhältnis wird jedoch inhaltlich durch den Entleiher bestimmt und der Arbeitnehmer ist in dessen Arbeitsorganisation integriert.

Wer in Deutschland Arbeitnehmerüberlassung als Verleiher betreiben möchte, muss dazu über eine Erlaubnis nach Paragraph 1 Abs. 1 AÜG verfügen und strenge Vorgaben beachten. Beispielsweise darf der Verleiher einen Arbeitnehmer nicht länger als 18 aufeinanderfolgende Monate demselben Unternehmen überlassen. Während der Einsatzzeit gelten zudem dieselben Arbeitsbedingungen wie bei einem vergleichbaren Beschäftigten des Unternehmens.

Hier zeigen sich auch die Risiken, die ein EoR-Einsatz mit sich bringen kann, wenn er nicht korrekt umgesetzt wird. Unterliegt das Vertragsverhältnis dem deutschen Recht, kann ungewollt ein fingiertes Arbeitsverhältnis zwischen dem Entleiher und dem Arbeitnehmer entstehen, wenn die Parteien die Vorgaben des AÜG nicht einhalten. „Wird Arbeitnehmerüberlassung ohne Erlaubnis der Agentur für Arbeit betrieben, drohen hohe Geldstrafen. Ähnliche Konsequenzen können auch im Ausland zu befürchten sein“, sagt Ecovis-Rechtsanwältin Brey.

EoR im Ausland

Ähnlich wie in Deutschland unterliegt ein EoR auch im Ausland teils sehr strengen Vorgaben. In manchen Ländern sind EoR sogar verboten oder wurden nicht gesetzlich normiert. In Dänemark und China beispielsweise ist das Konzept des EoR zwar bereits etabliert, an einer gesetzlichen Regelung fehlt es jedoch.

Alternativen zum EoR gibt es viele. Nicht alle sind leicht umsetzbar, und kaum eine Alternative kann mit den Vorteilen eines EoR mithalten. Unternehmen können in Eigenorganisation vor Ort zum Beispiel eine Niederlassung gründen und die administrativen Aufgaben selbst erfüllen. Es besteht ebenso die Möglichkeit, für einzelne Aufgaben lokale Experten hinzuzuziehen und die Gehaltsabrechnungen auszulagern. Weit verbreitet ist auch die Beauftragung von Selbstständigen. „Alle diese Optionen sollten Unternehmen mit Spezialisten vor Ort besprechen. Hierfür bietet es sich an, auf Experten mit einem internationalen Netzwerk wie Ecovis, zurückzugreifen“, sagt Steuerassistentin Ringel.

Kleines Foto von rechts: Firmengründer der HBH Holzbau Ralf Hofmann mit Ehefrau Vera, Tochter Vanessa mit Töchterchen und Sohn Jonas. Das Gebäude der Firma in Landau an der Isar.

Erfolgsgeschichte: *HBH Holzbau Zimmerei GmbH*

Nachhaltig bauen, nachhaltig wachsen

Die HBH Holzbau aus Landau an der Isar bietet die ganze Palette an nachhaltigem Holzbau. Und setzt als Familienbetrieb dabei auf nachhaltiges Wachstum.

Fotos: ©Michaela Morsini Photographie, HBH Holzbau

Die HBH Holzbau macht, was ihr Firmenname verspricht: Eigenheime und Carports aus Holz, Dachstuhlsanierungen mit Holz und sogar Firmengebäude aus Holz. Im vergangenen Jahr machte das Landauer Unternehmen Schlagzeilen, weil es in Berlin als Generalunternehmer eines der größten Gewerbegebäude Deutschlands fertigstellte – aus Holz, versteht sich. Auf über 10.000 Quadratmetern können Mieterinnen und Mieter heute die Vorzüge der nachhaltigen und flexiblen Bauweise genießen. Vanessa Hofmann, Leitung Büro bei HBH Holzbau, erzählt: „Das war sicherlich ein besonderes Projekt: herausfordernd, lehrreich und sehr erfolgreich."

Fest in Familienhand

Geführt wird das Unternehmen von Ralf Hofmann, der auch einer der drei ursprünglichen Gründer des Zimmereibetriebs ist. Seine Tochter Vanessa Hofmann ist, genau wie ihr Bruder Jonas, mit eigenen Anteilen am Unternehmen beteiligt, das inzwischen dank weiterer Familienmitglieder, die im Betrieb arbeiten, fest in Familienhand liegt.

Nach einer kaufmännischen Ausbildung in München und mehreren Jahren Berufstätigkeit im Immobilienbereich stieg die heute 36-jährige Vanessa vor mittlerweile zehn Jahren in das Unternehmen ein. „Mir war damals vieles in der Zimmerei noch fremd. Deshalb habe ich großen Wert darauf gelegt, alle Abteilungen zu durchlaufen, um den Betrieb wirklich gut kennenzulernen." Mit dem Einstieg der Kinder in die Gesellschafterversammlung leitet Geschäftsführer Ralf Hofmann auch die Übergabe des Unternehmens an die nächste Generation ein. „Dabei bleibt mein Vater natürlich als Geschäftsführer auch in den kommenden Jahren noch mit an Bord. Seine Arbeit und Expertise ist für das Unternehmen von immenser Bedeutung, gerade wenn es um die Bereiche Kundenbetreuung und Akquise geht", sagt Vanessa Hofmann.

„Nachhaltig, innovativ, erfolgreich: HBH Holzbau ist ein tolles Familienunternehmen."

Hans Laimer
Steuerberater bei Ecovis
in Landau an der Isar

Nachhaltig bauen, nachhaltig wachsen

Mit einer neuen Produktionshalle im Bau stellt das Unternehmen jetzt die Weichen für die Zukunft. Allerdings wollen Vanessa Hofmann und die weiteren Gesellschafter dabei keine großen Sprünge machen. „Wir sind ein wirtschaftlich starkes Unternehmen und in den vergangenen Jahren bereits in Bezug auf Auftragsvolumen und Umsatz gut gewachsen. Mit unseren Investitionen wollen wir jetzt dafür sorgen, dass wir auch langfristig ein stabiles Familienunternehmen im Mittelstand bleiben." Dabei unterstützt Hans Laimer, Steuerberater bei Ecovis in Landau. „Nicht nur der Jahresabschluss ist dort in guten Händen, wir sind auch von der gesammelten Expertise bei Spezialfragen – von Fördermittelberatung bis hin zur Gründung der Holding – von der Partnerschaft mit Ecovis ganz angetan", sagt Hofmann.

Über die HBH Holzbau Zimmerei GmbH

HBH Holzbau ist ein Holzbauunternehmen, das Projekte vom Einfamilienhaus bis zu komplexen Bauvorhaben in ganz Deutschland realisiert. Gegründet wurde der heutige Familienbetrieb im Jahr 2005 in Landau an der Isar, dem Sitz des Unternehmens. Beim Ausbildungsbetrieb HBH Holzbau arbeiten rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Zimmerei, Bautechnik und der Unternehmensführung. *www.hbh-holzbau.de*

Interview: *Liechtenstein-Stiftung*

Nie mehr Steuern zahlen – Wahrheit oder Augenwischerei?

Im Moment heftig beworben, verspricht die Gründung einer Liechtenstein-(Familien-)Stiftung die perfekte Sicherung des Vermögens inklusive des Wegfalls von Erbschaft- und Schenkungsteuer. Geht das wirklich? Ein Interview mit Sven Blechschmidt, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei Ecovis in Dresden.

Herr Blechschmidt, Stiftungen können ein interessantes Gestaltungsinstrument sein, wenn Unternehmer Vermögen wie Unternehmensanteile, Immobilien oder Geld- und Wertpapiervermögen schützen wollen. Was ist das Besondere an einer Stiftung in Liechtenstein? Da soll es ja keine Erbschaft- und Schenkungsteuer oder Wegzugbesteuerung geben.

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es in Liechtenstein keine Erbschaft- und auch keine Schenkungsteuer. Gleiches gilt auch für eine Wegzugsteuer. In der Regel ist es auch so, dass eine Stiftung fest an einem Ort ansässig ist. Der Vorteil darin besteht, dass das Vermögen von der natürlichen Person losgelöst ist. Sie kann also ihren Wohnsitz frei verändern. Überträgt aber eine deutsche Person eine Kapitalgesellschaft auf eine ausländische Stiftung, würde diese Übertragung als Wegzug gelten und die Finanzverwaltung würde diesen besteuern. Denselben Effekt zur freien Wohnsitzwahl hätten Stiftungswillige auch in einer deutschen Stiftung. Der derzeitige Unterschied ist, dass bei deutschen Stiftungen die Erbersatzsteuer greift. Alle 30 Jahre stirbt die Stiftung fiktiv und dann fällt Erbschaftsteuer an. Genau darin besteht ein möglicher Vorteil der Liechtensteiner Stiftung. Diese Erbersatzsteuer gilt aktuell nicht für ausländische Stiftungen. Alles hat seine Vor- und Nachteile, die man gemeinsam beleuchten muss.

Wo läuft dann die Geschäftstätigkeit des Betriebs weiter? Muss dieser auch in Liechtenstein ansässig sein?

Hier muss man unterscheiden: Ist die Stiftung lediglich Gesellschafter, wird die Firma an sich davon losgelöst besteuert. Zieht auch der Ort der Geschäftsleitung ins Ausland, würde das ähnlich der Wegzugbesteuerung zu Steuern führen. Das ist – wenn möglich – zu verhindern. Im besten Fall verändert sich beim Betrieb nichts. Für inhabergeführte Unternehmen stellt sich dann schnell die Frage, ob das Gedankenkonstrukt in der Praxis auch wirklich umsetzbar ist, wenn der Geschäftsführer nicht mehr in Deutschland, sondern beispielsweise in Portugal sitzt und nach wie vor die Geschäfte führen soll. Anders sieht es bei einer Fremdgeschäftsführung aus, die weiterhin in Deutschland die Entscheidungen für das Unternehmen trifft.

Können alle Rechtsformen von der Steuerfreiheit einer Stiftung in Liechtenstein profitieren?

Da die Erbersatzsteuer aktuell nicht für ausländische Stiftungen gilt, profitiert die Stiftung aus deutscher Sicht mit ihrem gesamten Vermögen. Das gilt also für jede Vermögensart.

Müssen Unternehmerinnen und Unternehmer auswandern?

Die Frage zielt jetzt auf die Ertragsteuer. Bisher noch nicht erwähnt habe ich, dass in Deutschland für ausländische Stiftungen Sonderregelungen gelten. Wird die ausländische Stiftung maßgeblich von Inländern beeinflusst, müssen die Stifter und die Bezugsberechtigten den inländi-

Foto: ©tomertu, AdobeStock.com

Foto: ©mojo_cp, AdobeStock.com

schen Gewinn versteuern und nicht die Stiftung. Das lässt sich zwar vertraglich regeln, doch meist ist die Frage der Liechtensteiner Stiftung mit einem gewünschten Wohnsitzwechsel verbunden.

Angenommen, ein Unternehmer möchte eine Stiftung in Liechtenstein gründen und das Vermögen dahin transferieren. Wie ist das Unternehmen dann in Deutschland zu strukturieren, damit das steuerfrei geht?
Das ist abhängig von der Vermögensklasse. Begrenzt auf Unternehmen, ist vorrangig zu prüfen, ob eine gänzlich steuerfreie Schenkung überhaupt möglich ist. Das ist mit den vergangenen Reformen der Erbschaftsteuer nicht mehr so einfach zu beantworten wie noch vor 15 Jahren. Angenommen, wir kommen zu dem Schluss, dass keine Erbschaftsteuer anfällt, ist ein weiterer Faktor die Rechtsform des Unternehmens. Personengesellschaften sind in der Regel unkritisch. Eine Liechtensteiner Stiftung darf kein Einzelunternehmen betreiben. Diese Rechtsform ist außersteuerlich bedingt daher umzugestalten.

Bei Kapitalgesellschaften tritt neben der Erbschaftsteuer wieder das Problem der Wegzugsbesteuerung auf. Das bedeutet, dass der Gesellschafter die Wertsteigerung seiner Anteile bei der Einkommensteuer angeben muss. Für solche Fälle gibt es diverse Überlegungen. Neben einem Rechtsformwechsel in eine Personengesellschaft, den wir so nicht empfehlen würden, versuchen wir auf andere Weise, das deutsche Besteuerungsrecht an der Wertentwicklung der Anteile in Deutschland sicherzustellen, um den Wegzug zu verhindern. Eine vorherige verbindliche Abklärung mit der Finanzverwaltung ist immer zu empfehlen. Am Ende liegt hier der Teufel aber im Detail. Man sollte deshalb Allgemeinaussagen immer mit kritischer Grundhaltung begegnen.

Sven Blechschmidt
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
bei Ecovis in Dresden

Welche Steuern sind in Deutschland noch zu bezahlen, wenn das Unternehmen weiterhin hier tätig ist?
Das Unternehmen zahlt auf jeden Fall Körperschaftsteuer in Deutschland. Bei Gewerbebetrieben fällt auch noch Gewerbesteuer an. Die Steuerbelastung beläuft sich dann meist auf rund 30 Prozent.

Welche Konsequenzen hat die Auswanderung des Unternehmers für sein Unternehmen? Kann er die Geschicke auch aus der Ferne leiten? Wie ist das steuerlich für ihn zu betrachten?
Ist der Unternehmer weiterhin für das Unternehmen tätig, ist Disziplin gefragt. Lässt sich nachweisen, dass er die Geschicke der Firma nicht ausschließlich von Deutschland aus leitet, kann eine Betriebsstätte im Ausland begründet werden, beispielsweise eine Geschäftsleitungsbetriebsstätte. Dann kann es dazu kommen, dass die Finanzverwaltung Wirtschaftsgüter der Betriebsstätte zuordnet und eine Entstrickung zu versteuern ist. Der Unternehmer muss also regelmäßig und nachweislich ins Inland reisen und dort bestimmte Tätigkeiten ausüben. Einfacher ist es, wenn ein fremdes Management installiert ist.

Klingt alles sehr aufwendig, kompliziert und mit hohen Kosten verbunden. Was raten Sie Unternehmerinnen und Unternehmern, die eine Stiftung als Vermögensschutz gründen wollen?
Wir gehen an jede sinnvolle Anfrage ergebnisoffen heran. Es gibt jedoch auch viele Fälle, in denen es sich schlichtweg nicht rentiert. Da sind wir in der Kommunikation sehr offen. Dann diskutieren wir jede mögliche Alternative. Häufig stellen sich einfachere oder günstigere Alternativen als geeigneter dar. Bleibt am Ende die Stiftungslösung, erläutern wir natürlich detailliert die Kosten und den Aufwand, der damit verbunden ist. So eine komplexe Konstruktion setzt man nicht in Tagen oder Wochen um. Es ist eben eine weitreichende Entscheidung, die gut überlegt sein muss. ●

E-Rechnung

Viele Fragen sind noch ungeklärt

Die E-Rechnung ist beschlossene Sache – Startschuss ist am 1. Januar 2025. Auch wenn bei den Unternehmen die Einführung stehen sollte: Noch sind Details zur Anwendung offen. Sie zu klären, hat das Bundesfinanzministerium jetzt in Angriff genommen.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat in einem Entwurf eines BMF-Schreibens zur Einführung der E-Rechnung seine Ansicht zur Diskussion gestellt. Ausgewählte Verbände konnten hierzu Stellung nehmen. „Ecovis hatte die Gelegenheit, im Sinne des Mittelstands fachlich zuzuarbeiten. Es bleibt abzuwarten, welchen Empfehlungen das BMF folgen wird“, sagt Robin Große, Steuerberater bei Ecovis in Ahlbeck. „Auch wenn die Details noch nicht klar sind, sollten sich Unternehmen schon jetzt mit ausgewählten Punkten des BMF-Entwurfs und worauf sie sich wohl einstellen müssen, beschäftigen.“

Den Vorsteuerabzug sichern

Stellt das leistende Unternehmen eine E-Rechnung aus, ist diese das maßgebende Rechnungsdokument. Nur dieses Dokument berechtigt den Empfänger zum Vorsteuerabzug. Kann der Empfänger die E-Rechnung technisch nicht empfangen oder verweigert er die Annahme, scheidet mangels Rechnungszugang der Vorsteuerabzug aus. Ein Anspruch auf eine alternative Ausstellung in Papier oder als PDF besteht nach BMF-Ansicht nicht. Es gilt also, pünktlich zum 1. Januar 2025 die Empfangsbereitschaft zu sichern.

Die E-Rechnung empfangen

Der Rechnungsabsender muss die E-Rechnung elektronisch übermitteln, in der Regel per E-Mail oder als Download aus Kundenportalen. Die Übergabe auf einem externen Speichermedium, etwa einem USB-Stick, reicht nach dem BMF-Entwurf nicht aus.

So soll es mit Dauerrechnungen laufen

Dauerrechnungen sind weiterhin möglich. Für bestehende Dauerschuldverhältnisse wie Mietverträge verlangt das BMF im Entwurf jedoch eine initiale E-Rechnung. Das bedeutet: Es wäre für den ersten Mietzeitraum nach der Umstellung auf die E-Rechnung eine neue Dauerrechnung im E-Rechnungsformat auszustellen. Dieser initialen E-Rechnung ist der zugrunde liegende Vertrag als integrierter Anhang beizufügen. „Aus unserer Sicht und aus Sicht der Verbände ist das zu viel Bürokratie. Es bleibt spannend, ob sich das BMF hier noch für eine praxistaugliche Lösung entscheiden kann“, sagt Große.

„Halten Sie sich bei der E-Rechnung auf dem Laufenden. Denn noch sind nicht alle Details geklärt.“

Robin Große
Steuerberater bei Ecovis in Ahlbeck

Die Wahl des E-Rechnungsformats

Mehrere Formate erfüllen die E-Rechnungsanforderungen der Steuerbehörden. Doch welches ist in der Praxis zu verwenden, und müssen Unternehmen alle Formate von Unternehmern akzeptieren? Das ist eine zivilrechtliche Frage, die zwischen den Vertragsparteien zu entscheiden ist. „Das Format sollten die Parteien daher bei jedem Vertragsabschluss regeln“, sagt Große. ●

Illustration: ©nazarkru, stock.adobe.com

Sie haben Fragen?

Gern hilft Ihnen Ihr persönlicher Ecovis-Berater weiter.

Sie sind noch nicht bei Ecovis? Auf unserer Website finden Sie einen Berater in Ihrer Nähe
www.ecovis.com/beratersuche

Gut zu wissen

Informieren Sie sich hier über die aktuellen Entwicklungen zur E-Rechnung:
https://de.ecovis.com/e-rechnung/

Hier finden Sie ein Erklär-Video zur E-Rechnung:
https://www.youtube.com/watch?v=b-X10xjQoCU

Foto: ©RerF, AdobeStock.com

Arbeitnehmerüberlassung

Überlassungsverträge richtig gestalten

Viele Unternehmen setzen Leiharbeiterinnen und Leiharbeiter ein, um Auftragsspitzen abzufangen oder fehlendes Fachpersonal zu ersetzen. Besonderes Augenmerk müssen sie aber auf die Vertragsgestaltung legen. Passieren dabei Fehler, entstehen Arbeitsverhältnisse – mit allen Konsequenzen für den Entleiher.

Zwischen Leiharbeitnehmer und Entleiher kann ein Arbeitsverhältnis zustande kommen, wenn kein wirksamer Überlassungsvertrag zwischen Verleiher und Entleiher geschlossen wurde. Das entschied das Bundesarbeitsgericht (BAG) mit Urteil vom 5. März 2024 (9 AZR 204/23).

Der vor dem BAG verhandelte Fall

Ein Lagerist wurde am 4. Juni 2012 bei der A-GmbH angestellt und war seitdem bei dieser Firma beziehungsweise ihrer Rechtsvorgängerin, der E-GmbH, tätig. Ab dem 16. Februar 2018 sollte er aufgrund eines Arbeitnehmerüberlassungsvertrags zwischen der A-GmbH und der E-GmbH eingesetzt werden. Diesen Vertrag unterschrieb die E-GmbH am 28. Februar 2018 und somit nach tatsächlicher Tätigkeitsaufnahme des Lageristen bei der Beklagten.

Der Lagerist machte vor Gericht geltend, dass die gesetzlichen Offenlegungs- und Konkretisierungspflichten vor der Überlassung nicht eingehalten wurden. Er verlangte die Feststellung, dass sein Arbeitsverhältnis mit der Beklagten, also der A-GmbH, bestehe. In der ersten und zweiten Instanz bekam er recht. Nun wies das BAG die Revision des beklagten Unternehmens zurück. Es bestätigte, dass zwischen Kläger und Unternehmen ein Arbeitsverhältnis besteht.

Die Entscheidungsgründe des BAG

Das BAG stützt sein Urteil auf die Verletzung der gesetzlichen Offenlegungs- und Konkretisierungspflichten bei einer Arbeitnehmerüberlassung. Das Arbeitnehmerüberlassungsgesetz (AÜG) verpflichtet Verleiher und Entleiher, die Arbeitnehmerüberlassung ausdrücklich als solche zu bezeichnen und die Person des Leiharbeitnehmers zu konkretisieren, bevor diese ihre Tätigkeit aufnimmt. „Voraussetzung für die Erfüllung dieser Pflicht ist ein wirksamer Arbeitnehmerüberlassungsvertrag zum Zeitpunkt des Überlassungsbeginns. Zudem gilt die Schriftformerfordernis“, erklärt Marcus Büscher, Rechtsanwalt bei Ecovis in Düsseldorf.

Im verhandelten Fall unterzeichnete das Unternehmen den Überlassungsvertrag allerdings erst, nachdem der Mitarbeiter seine Tätigkeit aufgenommen hatte. „Dieser Formverstoß führte dazu, dass der Arbeitsvertrag als Leiharbeiter zwischen der A-GmbH und dem Kläger unwirksam war. Damit entsteht dann nach dem AÜG ein Arbeitsverhältnis zwischen dem Kläger und dem beklagten Betrieb“, weiß Büscher.

Das Urteil des BAG bestätigt, dass Unternehmen die aktuellen gesetzlichen Vorschriften dringend im Blick behalten und bei der Gestaltung ihrer Verträge mit Leiharbeitern äußerst sorgfältig vorgehen sollten. „Der verspätete Abschluss kann weitreichende Folgen haben und zu einem unfreiwilligen Abschluss eines Arbeitsverhältnisses führen mit allen Konsequenzen, etwa Kündigungsfristen und höheren Urlaubsansprüchen“, sagt Ecovis-Rechtsanwalt Büscher. ●

„Sie wollen Leiharbeiter beschäftigen? Beachten Sie die Regeln und gestalten Sie die Verträge richtig.“

Marcus Büscher
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht bei Ecovis in Düsseldorf

Sie haben Fragen?

Gern hilft Ihnen Ihr persönlicher Ecovis-Berater weiter.

Sie sind noch nicht bei Ecovis? Auf unserer Website finden Sie einen Berater in Ihrer Nähe
www.ecovis.com/beratersuche

Environmental Social Governance

Von der Theorie zur Praxis: Die konkreten Planungsschritte

Zum Thema Environmental Social Governance (ESG) gibt es nun belastbare praktische Erfahrungen, wie sich Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeitsreporting in den Unternehmen langfristig etablieren lassen. Die Ecovis-Experten erläutern ein vielversprechendes Vorgehen aus ihrer Beratungspraxis.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 müssen große, nicht börsennotierte Unternehmen einen Nachhaltigkeitsbericht erstellen. Die entsprechenden Pflichtangaben sind in den Paragraphen 289 c beziehungsweise 315 e HGB-E (Handelsgesetzbuch) für die Lage- oder Konzernlageberichterstattung verankert. Die betroffenen Unternehmen müssen jetzt mit den Vorbereitungen zur Nachhaltigkeitsberichtserstellung starten, um zum Berichtszeitpunkt die entsprechenden Daten parat zu haben. Dabei stellen sich unter anderem folgende Fragen:

- Wie ist die interne Organisation einzurichten, damit sich das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung in den Abteilungen verankern lässt?
- Wer sind die Verantwortlichen dafür?
- Wie läuft die Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen für den Lagebericht?

Die Zusammensetzung eines ESG-Teams

Damit Unternehmen Nachhaltigkeit nicht nur auf theoretischer Ebene denken, ist es wichtig, die Prozesse im Bewusstsein der Abteilungen zu etablieren. Das erleichtert zum einen die Kommunikation und zum anderen die langfristige Projektkoordination. „Unerlässlich dabei ist, für einen gemeinsamen Zeitplan eine enge Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen für den Lagebericht anzustreben“, weiß Katja Nötzel, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin bei Ecovis in Leipzig.

Dafür ist es notwendig, eine Projektleitung zu bestimmen, die die interne Koordination übernimmt. Sie sollte von der Geschäftsleitung entsprechende Kapazitäten zur Verfügung gestellt bekommen, damit sie, besonders in der Einführungsphase, die Tätigkeit umfassend ausüben kann.

„Von Vorteil ist es, wenn die Projektleitung bereits über theoretische Erfahrungen bei Environmental Social Governance verfügt“, sagt Nötzel. Ihre Kollegin, Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin Sabrina Metzdorf in Nürnberg, ergänzt: „Zusätzlich sollten Unternehmen ein ESG-Team bestimmen, das im Einführungsprozess als Ansprechpartner für die verschiedenen Sichtweisen sowie zum Sammeln und Filtern der Daten und Informationen zur Verfügung steht.“ Das ESG-Team agiert dabei themenübergreifend (siehe Abbildung rechts).

Die Planungs- und Handlungsphasen zur Berichterstattung

„Aus unseren Erfahrungen bei entsprechenden Projekten ergeben sich verschiedene Phasen, die zu einer gesetzeskonformen Berichterstattung führen: Planung und Handlungsableitungen, Messung und Bericht. Es ist dabei mindestens ein Jahr Vorlaufzeit, insbesondere für die Planung und die daraus folgenden Handlungsschritte, einzukalkulieren, um einen ersten Nachhaltigkeitsbericht erstellen zu können“, sagt Beraterin Nötzel. Wie umfangreich diese Planungsphase ist und wie viele Aktionen daraus hervorgehen, zeigt die folgende Vorgehensweise.

In der ersten Phase „Planen und Handeln“ sollten die Projektverantwortlichen diese Punkte abarbeiten:

Foto: © Smile Studio AP, AdobeStock.com

Das Team Environmental Social Governance

So können Unternehmen die ESG-Gruppe zusammenstellen

Abteilung	Schwerpunktbereich ESG
Projektleitung	Koordination, Aufbereitung der Daten und Erstellung des Berichts
Finanzen, Controlling	Schnittstelle zum Lagebericht; Quelle für Finanzdaten
Personalabteilung	Quelle für Informationen und Daten im Bereich Social
Qualitätsmanagement, Einkauf, Verkauf	Quelle für Informationen und Daten im Bereich Environmental
Rechtsabteilung	Quelle für Informationen und Daten im Bereich Governance
Marketing, Unternehmenskommunikation	Unterstützung im Bereich der Berichterstattung

Quelle: Ecovis

„Mit unserer Erfahrung aus Beratungsprojekten können wir auch Sie unterstützen."

Katja Nötzel
Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin
bei Ecovis in Leipzig

1. Sich eine Übersicht über die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verschaffen.
2. Eine Bestandsaufnahme im Unternehmen und in der Branche durchführen:
   - Wie ist die eigene Branche bereits beim Thema Nachhaltigkeit aufgestellt, zum Beispiel durch Initiativen von Verbänden oder vorerstellten Umsetzungshilfen?
   - Welche Prozesse oder Aktivitäten zu Umwelt-, Nachhaltigkeits- und Mitarbeiterbelangen gibt es bereits im Unternehmen? Sind sie schon systematisch erfasst? Wer kann entsprechende Daten liefern?
   - Existieren installierte Managementsysteme, etwa ISO-Managementsysteme für Qualität, Arbeitssicherheit Umwelt oder Energie im Unternehmen?
   - Welche Firmen des Unternehmensverbunds sind betroffen? Muss oder kann eine Berichterstattung auf konsolidierter Ebene erfolgen?
   - Gibt es Informationen, die bereits im Unternehmen verfügbar sind? Um diese zu sammeln, ist als erste Quelle und zum Einstieg die Internet-Seite des Unternehmens hilfreich. Die Informationen können insbesondere Strategiepapiere, die Vision, Richtlinien oder die Dokumentation von Managementsystemen zu Nachhaltigkeitsbelangen sein.
   - Wie lässt sich der Status quo erheben? Dazu lassen sich öffentlich zugängliche Checklisten nutzen (zum Beispiel: *https://www.umweltpakt.bayern.de/werkzeuge/nachhaltigkeitsmanagement*)
3. Die Interessenträger einbinden:
   - interne und externe Stakeholder bestimmen;
   - die wichtigsten Stakeholder befragen.
4. Eine Wesentlichkeitsanalyse durchführen:
   - wesentliche Auswirkungen (inside-out) der Geschäftstätigkeit auf Nachhaltigkeitsbelange (Mensch und Umwelt);
   - finanzielle Wesentlichkeit (outside-in) mit Auswirkung auf die finanziellen Ergebnisse des Unternehmens.
5. Auswahl einer Software zur Unterstützung der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts:
   - Erstellung einer Anforderungsliste.
6. Festlegung von Zeitplänen.
7. Integration der Nachhaltigkeit in der Unternehmensstrategie:
   - Für die wesentlichen Themen sind die Ziele zu entwickeln und Maßnahmen zu definieren.
   - Ziele können kurz-, mittel- und langfristig sein.
8. Planung der zu erhebenden Daten:
   - Wie sind die Daten zu strukturieren und zu dokumentieren?

Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsprüfung

Sinnvoll ist auch die Unterstützung des ESG-Teams durch einen internen oder externen Berater. Er kann mit einem unvoreingenommenen Blick die Tätigkeiten des ESG-Teams in regelmäßigen Abständen konstruktiv hinterfragen und ihm somit wertvollen Input geben. Darüber hinaus kann gerade ein externer Berater auch bei der Einhaltung der rechtlichen Anforderungen sowie der Dokumentation unterstützen.

„Einen Wirtschaftsprüfer frühzeitig einzubinden, ist aus zweierlei Hinsicht klug: zum einen, um die Vorgehensweise bei der Berichterstellung zu diskutieren, und zum anderen die Sichtweisen von Unternehmen und Prüfer miteinander abzustimmen", sagt Ecovis-Expertin Nötzel.

Sie haben Fragen?

Gern hilft Ihnen Ihr persönlicher Ecovis-Berater weiter.

Sie sind noch nicht bei Ecovis? Auf unserer Website finden Sie einen Berater in Ihrer Nähe
www.ecovis.com/beratersuche

Immobilienmarkt

Was sich jetzt trotz Flaute lohnt

Wer eine Immobilie besitzt, nach Anlagemöglichkeiten im Markt sucht oder selbst als Bauträger aktiv ist, den treibt derzeit die schwierige Lage am Immobilienmarkt um. Dabei bietet der Markt durchaus Chancen. Welche Bereiche jetzt interessant sein können und für wen, das erklären die Ecovis-Experten.

Gestiegenes Zinsniveau, ein geringes Wachstum, hohe Inflation: Der Immobilienmarkt hat gleich an mehreren Fronten zu kämpfen. Dazu kommen aber auch Unsicherheiten und Sorgen, die auf allen Seiten für Zurückhaltung sorgen. Matthias Laudahn, Unternehmensberater bei Ecovis in Rostock, sagt: „Unsicherheiten bezüglich künftiger Förderungen, der notwendigen energetischen Maßnahmen und zukunftsfähiger Heizsysteme bremsen den Immobilienmarkt zusätzlich aus." Dabei gäbe es hinreichend Potenzial auf allen Seiten, ist Laudahn überzeugt: „Je nach finanzieller Ausstattung und Investitionsvorhaben sollten einige unserer Mandanten den Immobilienmarkt nicht vorschnell abschreiben."

Immobilienvermögen aufbauen

Wer beispielsweise darauf baut, dass die Preise auf dem Markt beziehungsweise in einem bestimmtem Segment langfristig steigen, sollte den Aufbau eines Immobilienvermögens in Betracht ziehen. Denn bei aktuell anziehenden Mieten und gleichzeitig in den meisten Marktsegmenten zurückgegangenen Kaufpreisen kann sich eine Investition nun wieder als sinnvoll erweisen. „Insbesondere Mandanten mit hohem Eigenkapital und starken Rücklagen können gerade jetzt wirklich gut verzinste Immobilien erwerben", sagt Rainer Priglmeier, Unternehmensberater bei Ecovis in Dingolfing. Dazu kommt, dass bei größeren Immobilienportfolios die Käufergruppe kleiner ist. Wendet sich ein Teil dieser Gruppe, beispielsweise Fonds oder Versicherungen, einer anderen Anlageklasse zu, wirkt sich das noch stärker auf die Preise in diesem Teilbereich aus.

„Wir raten Mandaten, ihre Lage wirklich realistisch zu evaluieren."

Rainer Priglmeier
Unternehmensberater
bei Ecovis in Dingolfing

In Bauträgerprojekte investieren

Dazu kommt: Viele Bauträger sind unerwartet dünn finanziert. In Folge stehen der-

Foto: ©mapo, AdobeStock.com

Foto: ©StockPhotoPro, AdobeStock.com

Um

5,7

Prozent

sanken im 1. Quartal 2024 die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland gegenüber dem Vorjahresquartal.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Häuserpreisindex

zeit auch Projekte zum Verkauf. „Investoren, die einen langen Atem haben und den Markt gut kennen, können jetzt wirklich interessante Projekte erwerben. Wer hier zuschlägt, der kann die Vorteile aus den geänderten steuerlichen Rahmenbedingungen nutzen“, sagt Ecovis-Steuerberater Daniel Frischkorn in Berlin mit Blick auf das verabschiedete Wachstumschancengesetz. Denn bei entsprechenden energetischen Baustandards, etwa dem Effizienzhaus 40, lassen sich im ersten vollen Jahr zehn Prozent des Gebäudeanteils sofort abschreiben. „Wenn Sie mit Bauträgern zusammenarbeiten wollen, achten Sie jetzt verstärkt auf die Bonität Ihrer Geschäftspartner“, mahnt Frischkorn.

Für bessere Strukturen sorgen

Wer dagegen auf stagnierende oder fallende Kurse im Markt setzt, hat andere Optionen. „Das spekulative Momentum kommt dann nicht mehr zum Tragen“, erklärt Priglmeier. „Mandanten mit Immobilienbestand können aber stattdessen über eine andere Struktur nachdenken.“ Denn Unternehmen, die ihre Immobilien beispielsweise auf eine Immobilien-GmbH übertragen, können so zumindest von einer günstigeren Besteuerung der laufenden Überschüsse profitieren.

Die Familie im Blick behalten

Gerade familiengeführte Unternehmen haben bei unternehmerischen Entscheidungen oft auch die Familiengeschichte im Blick. Hier ist die Verunsicherung in jüngster Zeit besonders hoch, berichtet Unternehmensberater Priglmeier: „Verkaufen, behalten oder sogar in die Immobilie investieren? Wir raten Mandanten, die sich diese Fragen stellen, ihre Lage realistisch zu evaluieren. An Objekten aus sentimentalen Gründen festzuhalten, kann angesichts der Zinslage richtig teuer werden.“ Stattdessen lohnt der Blick auf die nächste Generation: Niedrigere Bewertungen können beispielsweise bei Übertragungen dazu führen, dass weniger Erbschaftsteuer anfällt. Und die Ecovis-Experten haben noch weitere Tipps. Ecovis-Steuerberater Frischkorn erläutert: „Beachten Sie etwa, dass höhere Mieten zu steigenden Nießbrauchsansätzen führen. Das senkt eine unter Nießbrauch übergebene Immobilie noch zusätzlich im Wert.“

„Investitionen in Immobilien können steuerlich interessant sein.“

Daniel Frischkorn
Steuerberater bei Ecovis in Berlin

Sie haben Fragen?

Gern hilft Ihnen Ihr persönlicher Ecovis-Berater weiter.

Sie sind noch nicht bei Ecovis? Auf unserer Website finden Sie einen Berater in Ihrer Nähe
www.ecovis.com/beratersuche

Steuerfortentwicklungsgesetz: Was die Bundesregierung plant

Am 24. Juli 2024 beschloss das Bundeskabinett den Entwurf des Steuerfortentwicklungsgesetzes (SteFeG). Geplant sind einige steuerliche Entlastungen für Privatpersonen und Unternehmen – unter anderem durch die Verlängerung der degressiven Abschreibung beweglicher Wirtschaftsgüter. Weitere Informationen dazu hier: *https://de.ecovis.com/steuerfortentwicklungsgesetz-was-die-bundesregierung-plant/*

Sondertilgung Dritter bei Darlehen: Worauf steuerlich zu achten ist

Tilgt ein Ehepartner das Darlehen des anderen Partners, sind einige Regeln zu beachten, sonst kann Schenkungsteuer anfallen. Dieses Problem taucht immer wieder auf und kann für reichlich Ärger sorgen. Wie sich das vermeiden lässt, erfahren Sie hier: *https://de.ecovis.com/sondertilgung-dritter-bei-darlehen-worauf-steuerlich-zu-achten-ist/*

Gehaltszuschlag: Nur für Feiertage am regelmäßigen Arbeitsort

Immer wieder gibt es Feiertage, die nicht bundeseinheitlich gelten. Es stellt sich deshalb die Frage, welche Regelungen für Arbeitnehmer gelten, die in unterschiedlichen Bundesländern arbeiten. Das Bundesarbeitsgericht entschied jetzt, dass die Feiertagsregelung des Bundeslands gilt, in dem die Arbeitnehmer ihren regelmäßigen Beschäftigungsort haben. Das Urteil und seine Folgen: *https://de.ecovis.com/gehaltszuschlag-nur-fuer-feiertage-am-regelmaessigen-arbeitsort/*

Beschleunigungspaket für erneuerbare Energien und Industrie beschlossen

Am 6. Juni 2024 hat der Bundestag ein neues Gesetz verabschiedet, das den Klimaschutz im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) integriert und die Genehmigungsverfahren für erneuerbare Energien und Industrieanlagen beschleunigt. Dieses Paket soll den Ausbau der Windenergie an Land und die Transformation der Industrie unterstützen. Mehr dazu lesen Sie hier: *https://www.ecovis.com/unternehmensberater/beschleunigungspaket-fuer-erneuerbare-energien-und-industrie-beschlossen/*

Impressum
Herausgeber: ECOVIS AG Steuerberatungsgesellschaft, Berta-Benz-Straße 5, 10557 Berlin, Tel. +49 89 5898-266
Konzeption und Realisation: Teresa Fach Kommunikationsberatung, 80798 München, DUOTONE Medienproduktion, 81241 München
Redaktionsbeirat: Marcus Büscher (Rechtsanwalt), Dr. Holger Fischer (Unternehmensberater), Martin Liepert (Steuerberater), Katja Nötzel (Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin), Armin Weber (Wirtschaftsprüfer, Steuerberater), Michaela Diesendorf (Unternehmenskommunikation); presse@ecovis.com
Bildnachweis: Titel: ©ST.art, Adobe Stock. Alle Bilder ohne direkten Bildnachweis: ©Ecovis.
ECOVIS red 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.

FSC www.fsc.org MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C003578

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