

Breit aufstellen

Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 20. November 2013 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Zivilrecht

- > Aufklärungspflichten des Treuhandkommanditisten über die gesetzlichen Mindestangaben hinaus

Wertpapierrecht

- > BGH: Übertragung einer Inhaberschuldverschreibung ohne Urkunde

Immobilienrecht/Steuerrecht in Spanien

- > Investitionen in Immobilien in Spanien werden attraktiver - Neuer Rechtsrahmen für spanische REITS
- > Veranstaltung: Immobilien in Spanien: Zeit zu investieren

Zivilrecht

- > Aufklärungspflichten des Treuhandkommanditisten über die gesetzlichen Mindestangaben hinaus

Von Dr. Eva Diederichsen, Rödl & Partner Hamburg

Der BGH hat sich in zwei Entscheidungen (BGH, Urteil vom 9.7.2012 – II ZR 9/12 und BGH, Urteil vom 9.7.2013 – II ZR 193/11) mit der Haftung des Treuhandkommanditisten für die Verletzung von Aufklärungspflichten im Zusammenhang mit dem Beitritt von Kapitalanlegern zu einer Fondsgesellschaft beschäftigt. Den Entscheidungen lag im Wesentlichen derselbe Sachverhalt zugrunde: Die Kläger beteiligten sich über eine Steuerberatungsgesellschaft, die als Treuhandkommanditist fungierte, an einer Fondsgesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Gründungskommanditist der Fondsgesellschaft und deren Geschäftsbesorger war eine Aktiengesellschaft, die Komplementär-GmbH war eine 100%-ige Tochtergesellschaft des Gründungs-

kommanditisten. Der Vorstandsvorsitzende des Gründungskommanditisten war gleichzeitig der Geschäftsführer des Komplementärs und wegen Untreue und Urkundsdelikten mehrfach vorbestraft. Die Anleger sind beim Beitritt zur Fondsgesellschaft weder über die Vorstrafen des Vorstandsvorsitzenden des Gründungskommanditisten/Geschäftsbesorgers bzw. des Geschäftsführers der Komplementärgesellschaft noch über negative Presberichte und das Fehlen einer Bankgarantie aufgeklärt worden. Der BGH hat klargestellt, dass eine Verpflichtung zur Aufklärung der Anleger über die Vorstrafen bestand und die Verletzung dieser Aufklärungspflicht kenntnisunabhängig auch die Treuhandkommanditisten traf.

Die Aufklärungspflicht im Zusammenhang mit dem Beitritt der Anleger ist ein Anwendungsfall der Haftung für Verschulden bei Vertragsschluss. Danach obliegen demjenigen, der einen Vertragsschluss anbahnt, sei es persönlich oder durch Verhandlungshelfen, gewisse Aufklärungspflichten bezüglich solcher Umstände, die für den Verhandlungspartner von wesentlicher Bedeutung sind. Diese Aufklärungspflichten werden nach der zitierten Entscheidung des BGH durch spezialgesetzliche Normen im Sinne eines Mindestpflichtenkataloges konkretisiert, jedoch nicht abschließend geregelt. Insoweit betreffe der gesetzliche Mindestkatalog ausschließlich die Prospekthaftung nach §§ 1, 6 ff. VermAnlG, nicht hingegen die Prospekthaftung im weiteren Sinne, also die Haftung bei Vertragsschluss. Daher ist für den Inhalt der Aufklärungspflicht weder bedeutsam, dass die Strafen noch nicht ausreichen, um einen Ausschluss vom Amt des Vorstandsvorsitzenden bzw. Geschäftsführers nach den einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes oder des GmbH-Gesetzes zu bewirken noch dass die Strafen nach den Vorschriften der Vermögensverkaufsverordnung nicht zu offenbaren gewesen wären.

Der Treuhandkommanditist haftet gegenüber den Anlegern grundsätzlich dann als Altgesellschafter, wenn nicht eine rein kapitalistische oder auf die Wahrnehmung der Treuhanderschaft erkennbar reduzierte Beteiligung an der Fondsgesellschaft bestanden hat. In dem den Entscheidungen zugrundeliegenden Sachverhalt hielt die Treuhandkommanditistin auch einen eigenen Anteil, erhielt eine einmalige und eine laufende Vergütung und hatte bei der Annahme der Zeichnungsscheine einen eigenen Handlungsspielraum. Diese Umstände stehen nach Auffassung des BGH einer rein kapitalistischen Beteiligung mit einer gewissen Haftungseinschränkung gegenüber dem Publikum entgegen. Im Rahmen ihrer vertraglichen Haftung musste sich die Treuhandgesellschaft das Wissen und Verschulden der Komplementärgesellschaft und deren Geschäftsführers von den Vorstrafen zurechnen lassen.

Die Treuhandgesellschaft konnte sich auch nicht auf einen Haftungsausschluss in der Beitrittserklärung berufen. Dort hieß es:

„Mir ist bewusst, dass der Treuhänder und die Rechtsanwälte nicht für die Plausibilität des Angebots haften und sie die Beteiligung nicht geprüft haben.“ Der BGH hat klargestellt, dass diese Klausel der AGB-rechtlichen Kontrolle unterliegt, da es sich nicht um eine gesellschaftsrechtliche Regelung handelt sondern um eine Haftungsfreizeichnungsklausel in einem vorformulierten Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrages. Daher ist die Bereichsausnahme des § 310 Abs. 4 BGB nicht einschlägig. Derartige Haftungsfreizeichnungsklauseln sind nach ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats wegen der grundlegenden Bedeutung der Aufklärungspflicht nichtig (§ 307 Abs. 1 BGB bzw. § 9 AGBG). Sie benachteiligen die Anleger unangemessen entgegen den Geboten von Treu und Glauben. Gleiches gilt für den entsprechenden Haftungsausschluss in den Treuhandverträgen.

Der Verwender eines den gesetzlichen Mindestangaben entsprechenden Prospektes sollte somit stets sorgfältig prüfen, ob er Kenntnis von für die Anlageentscheidung wesentlichen Umständen hat, die in den Prospekt nicht aufgenommen wurden, oder ihm solche Kenntnis zugerechnet werden könnte.

Kontakt für weitere Informationen



Dr. Eva Diederichsen

Rechtsanwältin

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 10 11

E-Mail: eva.diederichsen@roedl.de

Wertpapierrecht

> BGH: Übertragung einer Inhaberschuldverschreibung ohne Urkunde

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 14. Mai 2013 (Az: XI ZR 160/12) entschieden, dass eine in einer Inhaberschuldverschreibung verbrieftete Forderung auch ohne Übergabe der Wertpapierurkunde im Wege der Abtretung wirksam übertragen werden kann.

Der Kläger machte aus abgetretenem Recht Zinsansprüche aus ausländischen sammelverwahrten Staatsanleihen geltend. Allerdings konnte er zum Nachweis seiner Berechtigung weder die Zinsscheine noch einen Depotauszug vorlegen. Der Fall wurde in Deutschland verhandelt, weil in den Anleihebedingungen die Anwendung deutschen Rechts sowie ein deutscher Gerichtsstand bestimmt waren. Das OLG Frankfurt am Main als Vorinstanz hatte entschieden, dass der Kläger die abgetretenen Zinsansprüche ohne Urkunde nicht geltend machen kann. Dies ergebe sich aus § 793 Abs. 1 Satz 1 BGB. Darin heißt es: „Hat jemand eine

Urkunde ausgestellt, in der er dem Inhaber der Urkunde eine Leistung verspricht (Schuldverschreibung auf den Inhaber), so kann der Inhaber von ihm die Leistung nach Maßgabe des Versprechens verlangen, es sei denn, dass er zur Verfügung über die Urkunde nicht berechtigt ist.“ Dies bedeutet dem OLG Frankfurt zufolge, dass nur derjenige Gläubiger der Inhaberschuldverschreibung sei, wer auch Inhaber der Wertpapierurkunde sei und die Verfügungsbefugnis darüber habe.

Dem hat jedoch der BGH insofern widersprochen, als es für den Zweiterwerb nicht auf das Innehaben der Urkunde ankommt; die Urkundeninhaberschaft ist lediglich für den Ersterwerb der in der Inhaberschuldverschreibung verbrieften Forderung konstitutiv. Zwar regelt § 793 Abs. 1 Satz 1 BGB, dass der Inhaber der Urkunde die Leistung verlangen kann. Der BGH betont jedoch, dass die Urkundeninhaberschaft lediglich eine Legitimationswirkung verschafft, den Inhaber jedoch nicht zum materiell Berechtigten der verbrieften Forderung werden lässt. Im Weiteren führt der BGH aus, dass die Übertragung der in der Inhaberschuldverschreibung verbrieften Forderung auf zwei Arten erfolgen kann: Entweder durch Übertragung des Eigentums am Wertpapier nach den §§ 929 ff. BGB – wobei die dafür erforderliche Übergabe des Papiers bei sammelverwahrten Wertpapieren regelmäßig durch die depotmäßige Umbuchung geschieht – oder aber durch formlose Abtretung der verbrieften Forderung nach § 398 BGB. Dabei nimmt der BGH ausdrücklich von einem früheren Urteil (Senatsurteil vom 25. November 2008, Az: XI ZR 413/07) Abstand, weil dieses Urteil dahingehend verstanden werden konnte, dass die Wirksamkeit der Abtretung auch die Übergabe der Urkunde oder ein Übergabesurrogat wie beispielsweise die Umbuchung in den betreffenden Depots voraussetze. Schließlich weist der BGH darauf hin, dass durch die bloße Abtretung keine Gefahr besteht, dass Forderungsinhaberschaft und Eigentum an der Urkunde auseinanderfallen. Denn derjenige, der die Forderung im Wege der Abtretung erwirbt, erwirbt gemäß § 952 Abs. 2 BGB analog zugleich Eigentum an der Urkunde.

Das Urteil besitzt eine hohe Praxisrelevanz, weil es die Fungibilität von Inhaberschuldverschreibungen erhöht. Für den Schuldner besteht keine Gefahr einer doppelten Inanspruchnahme. Denn gemäß § 797 Satz 1 BGB ist er nur gegen Aushändigung der Urkunde zur Leistung verpflichtet.

Kontakt für weitere Informationen



Dr. Dietrich Wagner

Rechtsanwalt

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 530

E-Mail: dietrich.wagner@roedl.de

Immobilienrecht/Steuerrecht in Spanien

> Investitionen in Immobilien in Spanien werden attraktiver - Neuer Rechtsrahmen für spanische REITS

Von **Ignacio del Val**, Rödl & Partner Madrid und von **Ana Sacristán**, Rödl & Partner Madrid

Der spanische Immobilienmarkt hat seine Talsohle erreicht und beginnt, sich von der schweren Krise zu erholen. Um diesen Prozess zu beschleunigen, hat die spanische Regierung die Bestimmungen über spanische REITS („Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario“, kurz „SOCIMI“), reformiert. Börsennotierte Immobiliengesellschaften werden als Anlageinstrument durch ein neues Sondersteuersystem attraktiver. Im Zuge weiterer Maßnahmen der spanischen Regierung soll so auch der rechtliche Rahmen für die Vermietung von Immobilien flexibilisiert werden, um damit den spanischen Mietmarkt insgesamt zu fördern.

Geschäftsgegenstand des REIT muss einer der Folgenden sein:

- > Der Erwerb und die Förderung von städtischen Immobilien, die zur Vermietung bestimmt sind.
- > Die Beteiligung am Kapital anderer SOCIMI oder anderer Gesellschaften, die zwar nicht in Spanien ansässig sind, aber denselben Geschäftszweck verfolgen und in Bezug auf die Ausschüttung von Dividenden ähnlichen Regelungen folgen.
- > Die Beteiligung am Kapital anderer Gesellschaften, in Spanien ansässig oder nicht, mit demselben Geschäftszweck, der gleichen Politik der Gewinnverteilung und den gleichen Investitionskriterien wie die SOCIMI.
- > Das Halten von Aktien oder Anteilen an Trägern kollektiver Immobilienanlagen („Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria“, Ley 35/2003).

Daneben können die SOCIMI auch andere Aktivitäten ausüben, soweit deren Einkünfte nicht mehr als 20 Prozent der Gesamteinkünfte der SOCIMI für den einzelnen Veranlagungszeitraum ausmachen. Das Stammkapital der Gesellschaft muss nur noch mindestens 5 Millionen Euro betragen, bisher waren es 15 Millionen Euro.

Das Anlagevermögen der SOCIMI muss zu mindestens 80 Prozent in städtischen Immobilien investiert werden - ausgenommen sind sogenannte Immobilien mit speziellen Charakteristika (spanisch „BICES“), die vermietet werden (mit Ausnahme von Leasing-Immobilien), oder aus Grundstücken, auf denen innerhalb von drei Jahren nach Erwerb Mietobjekte entstehen sollen. Als mögliches Anlagevermögen gelten auch Anteile an den oben genannten Gesellschaften.

Die SOCIMI müssen für einen Zeitraum von drei Jahren die Immobilien vermieten, die sich in ihrem Vermögen befinden (das gilt für eigene neue Bauträgermaßnahmen und für erworbenen Bestand), wobei in diese Frist der Zeitraum eingerechnet wird, in dem die Objekte zur Vermietung angeboten werden. Dies gilt bis zu einer Höchstdauer von einem Jahr. Die Anteile an den oben genannten Unternehmen müssen für drei Jahre im Vermögen gehalten werden.

Die SOCIMI werden als Namenspapiere behandelt. Sie sind verpflichtet, an einem organisierten und geregelten Markt beziehungsweise an einem multilateralen spanischen Handelssystem („Mercado Alternativo Bursátil“ etwa: „Alternativer Investitionsmarkt“) teilzunehmen. Sie können ebenso in einem anderen Mitgliedstaat der EU oder des Europäischen Wirtschaftsraums gehandelt werden. Dies gilt auch für außereuropäische Staaten, mit denen ein effektiver und dauerhafter Austausch von Steuerinformationen erfolgt.

Jährlich müssen sie unter ihren Aktionären in Form von Dividenden ausschütten:

- > 100 Prozent der erzielten Dividenden oder – im Falle von Beteiligungen – Gewinnanteile. Mindestens 50 Prozent der Gewinne, die sie aus der Übertragung von Immobilien und Anteilen erzielen; zu beachten ist die Haltefrist von drei Jahren. Der nicht ausgeschüttete Rest dieser Gewinne muss innerhalb von drei Jahren wieder in andere Immobilien oder Anteile investiert werden, die dem Hauptgesellschaftszweck entsprechen.
- > Mindestens 80 Prozent sonstiger Gewinne.

Es ist wichtig zu beachten, dass die gesetzliche Rücklage dieser Unternehmen nicht mehr als 20 Prozent ihres Gesellschaftskapitals übersteigen darf.

Nachstehend kurz die wichtigsten Aspekte und Besonderheiten der steuerlichen Behandlung der SOCIMI:

- > Bei Unternehmen, die das besondere Besteuerungssystem der SOCIMI wählen, besteht grundsätzlich eine Körperschaftsteueranlagung von 0 Prozent, solange sie die Anforderungen an das Halten von Vermögenswerten während des Zeitraums von drei Jahren erfüllen.
- > Die Nichterfüllung der Mindesthaltezeit führt zu einer Besteuerung sämtlicher aus den Immobilien generierten Einkommen nach den allgemeinen Regelungen. Diese Besteuerung gilt für alle Veranlagungszeiträume, in denen ansonsten die Sonderregelung zur Anwendung gekommen wäre. Dies gilt entsprechend für die Nichterfüllung der Mindesthaltezeit von Anteilen.
- > Das Unternehmen unterliegt einer Sondersteuer von 19 Prozent auf den vollen Betrag der Dividenden oder Anteile an Gewinnen, die an Gesellschafter ausgeschüttet wurden, deren Anteil am Stammkapital der Gesellschaft mindestens 5 Prozent beträgt, sofern diese Dividenden bei ihren Gesellschaftern steuerbefreit sind oder mit einem Steuersatz von weniger als 10 Prozent besteuert werden (es sei denn, es handelt sich um eine SOCIMI).
- > Dividenden und Gewinnanteile unterliegen in jedem Fall der Steuer.
- > Die steuerliche Behandlung der Gesellschafter sieht folgendermaßen aus:

Bei natürlichen Personen, die in Spanien ansässig sind:

- > Die Dividenden, die sie aus den SOCIMI erhalten, unterliegen als Zinserträge einem Steuersatz von 19 oder 21 Prozent (im Jahr 2013 – soweit keine Erweiterung erfolgt – bis zu 27 Prozent)
- > Erträge, die aus der Übertragung der Beteiligung am Kapital der SOCIMI erzielt werden, gelten als Vermögensgewinn oder -verlust und bilden einen Teil der Bemessungsgrundlage der Zinserträge, mit Ausnahme derer, die bei Übertragung der Aktien anfallen, die weniger als ein Jahr vor dem Zeitpunkt der Übertragung erworben wurden und die Teil der allgemeinen Bemessungsgrundlage bilden.

Bei juristischen Personen, die in Spanien ansässig sind, und Betriebsstätten von nicht in Spanien ansässigen Unternehmen:

- > Die Dividenden, die sie aus den SOCIMI erhalten, sind Teil der Bemessungsgrundlage, auf die der Abzug wegen Doppelbesteuerung nicht angewendet werden kann.
- > Die Einnahmen, die sich aus der Übertragung von Geschäftsanteilen am Kapital der SOCIMI ergeben, sind ebenfalls Bestandteil der Bemessungsgrundlage, ohne dass ein Abzug aufgrund Doppelbesteuerung bezüglich der Einkünfte Anwendung findet, die aus Rücklagen aus Gewinnen stammen und die in Übereinstimmung mit den Sonderbestimmungen der SOCIMI besteuert wurden.

Bei Personen oder Unternehmen, die nicht im spanischen Hoheitsgebiet ansässig sind und dort auch über keine Betriebsstätte verfügen:

- > Die Einkünfte, die aus den SOCIMI erzielt werden, werden mit einem Steuersatz von 19 Prozent besteuert (im Jahr 2013 – soweit keine Erweiterung erfolgt – mit 21 Prozent), wobei die Mutter-Tochtergesellschaft-Befreiung oder der ermäßigte Satz des Doppelbesteuerungsabkommens anwendbar ist.
- > Die Einnahmen, die sich aus der Übertragung von Geschäftsanteilen am Kapital der SOCIMI ergeben, unterliegen der Besteuerung Spaniens unter Berücksichtigung der Bestimmungen des jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommens.
- > Schließlich ist es wichtig zu betonen, dass die Unternehmen, die sich für das besondere Steuermodell der SOCIMI entschieden haben, ihren Jahresabschlussberichten eine Reihe von Informationen hinzufügen müssen, deren Nichtbeachtung einen schweren Steuerverstoß darstellt, der mit Geldbußen geahndet werden kann.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass seit Inkrafttreten der Reform bereits 13 SOCIMI gegründet worden sind, was im Vergleich zu den 2 SOCIMI vor der Reform einen deutlichen Aufschwung darstellt.

Diese Entwicklung zeigt, dass die Maßnahme in dem spanischen Mietmarkt eingeschlagen hat und ein durchaus interessantes Investitionsvehikel für den urbanen Immobilienmarkt in Spanien darstellt.

> Veranstaltung: Immobilien in Spanien: Zeit zu investieren

Gerne laden wir Sie in diesem Zusammenhang zu unserer Informationsveranstaltung zum Thema Immobilieninvestment in Spanien in unserer Eschborner Niederlassung am 27. November 2013 ein. Zum Anmeldeformular gelangen Sie direkt hier:

<http://www.roedl.de/de-DE/de/event.aspx?ID=183>

Kontakt für weitere Informationen



Ignacio del Val
Rechtsanwalt
Steuerberater
Tel.: + 34 (91) 535 99 77
E-Mail: ignacio.delval@roedl.es



Ana Sacristán
Rechtsanwältin
Tel.: + 34 (91) 535 99 77
E-Mail: ana.sacristan@roedl.es

Breit aufstellen

„Steuern, Finanzen, Recht – unsere Mandanten haben das Vertrauen zu uns, dass wir Ihre Angelegenheiten mit breit aufgestellten Kompetenzen verfolgen.“

Rödl & Partner

„Jeder Menschenturm beginnt mit einer breit aufgestellten Basis, damit die Castellars an der Spitze einen sicheren Stand haben.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellars und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellars und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellars de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Fonds-Brief direkt, 20. November 2013

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1012 | www.roedl.de
fondsbrief-direkt@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Martin Führlein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Frank Dißmann
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Layout/Satz: **Petra Brecejl**
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.