



Grundlagen bilden

Mandantenbrief

Informationen über Recht, Steuern und Wirtschaft in der Tschechischen Republik

Ausgabe: März 2014 · www.roedl.cz

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Rekodifizierung des Privatrechtes

- > Akzessorisches Miteigentum – eine große, kleine Neuerung im neuen Bürgerlichen Gesetzbuch
- > Sicherungsübereignung eines Rechtes – neue Regeln gemäß dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch

Recht aktuell

- > Müssen wegen der Rekodifizierung des Privatrechtes in Tschechien auch (Allgemeine) Geschäftsbedingungen abgeändert werden?

Steuern aktuell

- > Kommunikation mit dem Finanzamt? Elektronisch!

Wirtschaft aktuell

- > Risiken bei Buchungen im Personalbereich

Unternehmensberatung aktuell

- > Erhöhung der Steuerbelastung bei einer Übertragung von Immobilien

Rödl & Partner Intern

- > Fachveranstaltungen/Wir bereiten vor: März – April 2014

> Akzessorisches Miteigentum – eine große, kleine Neuerung im neuen Bürgerlichen Gesetzbuch

Von **Ilona Štrosová**, Rödl & Partner Prag

Schnell gelesen

- > Das neue Bürgerliche Gesetzbuch der Tschechischen Republik konkretisiert in vielen seinen Bestimmungen eine besondere Art der Wahrnehmung einiger Institute so, damit die entsprechenden Regeln für deren Heranziehung klar sind – so auch im Fall des akzessorischen Miteigentums. Es handelt sich hierbei um eine Art Miteigentum, das im tatsächlichen Leben vorkommt, bisher jedoch nicht geregelt war.

Es betrifft Situationen, in denen eine Sache Nr. 1 im Miteigentum mehrerer Miteigentümer steht, diese jedoch eine besondere Beziehung zu der Nutzung anderer Sachen Nr. 2, 3, 4 etc. habt, die in einem ausschließlichen Eigentum der einzelnen Miteigentümer der Sache Nr. 1 stehen. Als Beispiel stellen wir uns einen Fall vor, in dem zwei (oder mehr) Nachbarn vereinbaren, dass sie auf dem Zufahrtsweg zu ihren Häusern einen gemeinsamen Parkplatz bauen. Dieser steht dann in ihrem Miteigentum und dient zugleich dem Zugang und der Zufahrt zu ihren Häusern. Es ist daher nicht möglich, dass einer der Miteigentümer beschließt, den Parkplatz in ein Blumenbeet oder einen Basketballplatz zu verwandeln. In diesem Fall könnte nämlich der zweite Nachbar nicht mehr die Einfahrt zu seinem Haus nutzen und somit faktisch nicht mehr in das Haus gelangen. Oder in den Worten des Gesetzes: „Die Nutzung der gemeinsamen Sache wäre nicht gut möglich“. Es kann jedoch der Fall eintreten, dass auch der andere Nachbar ein begeisterter Basketballspieler ist und er dem Bau eines Basketballspielfeldes zustimmt. Dem Bau des Spielfeldes stünde dann nichts im Wege.

Rekodifizierung des Privatrechtes

Ausgeschlossen ist auch eine Situation, in der ein Nachbar den anderen im Rahmen eines Nachbarschaftsstreites würde bestrafen wollen und er sich daher entschließt, seinen Anteil am Grundstück an den örtlichen Hundezüchterverein zu verkaufen. Das Schicksal eines Anteils an einem akzessorischen Miteigentum ist nämlich untrennbar mit der betreffenden eigenständigen Sache verbunden, die ohne diesen nicht genutzt werden kann. Die einzige Möglichkeit einer legalen Übertragung des Anteils an dem Grundstück wäre somit ein Verkauf des gesamten Hauses einschließlich des gegenständlichen Miteigentumsanteils am gegenständlichen Grundstück.

An der Ausübung des Miteigentumsrechtes darf ein Miteigentümer nicht gehindert werden – jeder von ihnen hat ein Recht auf Ausübung desselben. Falls einer der Miteigentümer auf die Ausübung des Rechtes verzichtet, ist dieser Verzicht nur ihm gegenüber wirksam. Er bezieht sich somit nicht auf etwaige neue Eigentümer der Sache.

Immobilien in einem akzessorischen Miteigentum werden in ein öffentliches Register eingetragen. Im Fall von Grundstücken wird die Größe der Anteile durch das Verhältnis zur Grundstücksfläche bestimmt. Jedoch können die Miteigentümer die Größe der Anteile in anderer Weise vereinbaren.

Zu der Verwaltung einer Sache in einem akzessorischen Miteigentum können die Miteigentümer einen aus ihrer Mitte als Verwalter der Sache bestimmen. Dies gilt, falls sie eine Verwaltung nicht anderweitig vereinbaren. Möglich ist auch eine Variante, bei der einer der Miteigentümer sich einfach entscheidet, die Verwaltung auszuüben. Falls dem kein anderer Miteigentümer innerhalb der nachfolgenden drei Monate widerspricht oder dieser vor Gericht die Bestellung eines Verwalters beantragt, gilt die jeweilige Person als der gewählte Verwalter. Eine Abberufung eines Verwalters ist möglich mit der Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer. Eine Ausnahme bildet ein Fall, in dem der Verwalter durch ein Gericht bestellt wurde. Für dessen Abberufung wären dann zwei Drittel der Stimmen erforderlich. Für die Umsetzung der Verwaltung leisten die Miteigentümer einen anteiligen Beitrag in Abhängigkeit von der Größe ihrer Anteile, wobei sie – sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde – zum 31. Januar eine entsprechende Anzahlung an den Verwalter leisten.



Quelle: Archiv Rödl & Partner

> Sicherungsübereignung eines Rechtes – neue Regeln gemäß dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch

Von Ilona Štrosová, Rödl & Partner Prag

Schnell gelesen

- > Gläubiger verfügen in der Tschechischen Republik über zahlreiche Arten einer Besicherung von Forderungen, wobei die effektivste und für sie vorteilhafteste Besicherung eine Sicherungsübereignung eines Rechtes ist. Diese Art der Besicherung konnten Gläubiger bereits vor Inkrafttreten des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches nutzen. Die neue Regelung bringt jedoch gegenüber der alten Regelung erhebliche Unterschiede, die bei der Wahl dieses rechtlichen Institutes zu beachten sind.

Gemäß der alten rechtlichen Regelung konnte z.B. eine Sicherungsübereignung eines Rechtes nicht so vereinbart werden, dass der Gläubiger im Falle einer nicht ordnungsgemäß und termingerecht erfolgten Erfüllung der Schuld automatisch der Eigentümer der Sache einschließlich aller mit dieser verbundenen Rechte und Pflichten wurde. Das neue Bürgerliche Gesetzbuch geht von dieser Möglichkeit bereits *a priori* aus. Falls also der Schuldner nicht ordnungsgemäß und termingerecht seine Schuld begleicht, erfolgt die Übertragung des Rechtes bedingungslos. Der Schuldner ist dann verpflichtet, dem neuen Eigentümer alles zu übergeben, was dieser zu einer vollen Wahrnehmung des Rechtes benötigt (z.B. entsprechende Dokumente). Nach dem Übergang des Eigentumsrechtes auf den Gläubiger ist dieser verpflichtet, dem Schuldner eine Differenz zwischen dem Betrag des Schuldbetrages und der Höhe der besicherten Schuld auszuzahlen. Bei Zweifeln bezüglich des Preises der besicherten Sache weist der Gläubiger nach, dass der übliche Preis (Marktwert) nicht die Höhe der besicherten Schuld übersteigt. Der Gläubiger kann auch Aufwendungen aufrechnen, die ihm im Zusammenhang mit der Ausübung seines Sicherungsrechtes zweckmäßig entstanden sind.

Eine Besicherung durch eine Übertragung einer in einem öffentlichen Register erfassten Sache entsteht erst zum Zeitpunkt der Eintragung der Sicherungsübereignung in dieses Register. In diesem muss ausdrücklich die zeitweilige Natur des eingetragenen Rechtes angeführt werden, damit dieses von einem dauerhaften Recht unterschieden werden kann, etwa einem vollen Eigentumsrecht.

Die Parteien können auch vereinbaren, dass eine Sicherungsübereignung eines Rechtes nicht mit einer auflösenden Bedingung vereinbart wird. Dies bedeutet, dass im

Fall einer ordnungsgemäßen und termingerechten Erfüllung der Schuld das Eigentumsrecht nicht automatisch auf den Schuldner (den ursprünglichen Eigentümer) übergeht, sondern dass der Gläubiger dieses aktiv auf ihn übertragen muss. Eine solche Bestimmung wird als eine *fiduziarische Übertragung eines Rechtes* bezeichnet und stärkt noch die Stellung des besicherten Gläubigers.

Ihr Ansprechpartner



JUDr. Ilona Štrosová, LL.M.

Advokátka (Rechtsanwältin)

Tel.: +420 263 163 760

E-Mail: ilona.strosova@roedl.cz

> Müssen wegen der Rekodifizierung des Privatrechtes in Tschechien auch (Allgemeine) Geschäftsbedingungen abgeändert werden?

Von Martin Švéda, Rödl & Partner Prag

Schnell gelesen

- > Im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches in der Tschechischen Republik zum 1. Januar 2014 steht die Frage im Raum, wie sehr sich das neue Gesetz auf vertragliche Beziehungen auswirkt, deren Inhalt in Teilen auch durch Geschäftsbedingungen geregelt wird. Hierunter fallen Vereinbarungen, die durch den Unternehmer vorab erstellt wurden und die einem bestimmten Vertragsentwurf oder einem Vertrag beigefügt werden und die dergestalt zu dessen Bestandteil werden. Geschäftsbedingungen definieren somit über den Rahmen des abgeschlossenen Vertrages hinaus Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, sofern sie nicht im Widerspruch zu den Bedingungen des entsprechenden Vertrages stehen (dann gälten die vertraglichen Vereinbarungen).

Auf Geschäftsbedingungen treffen wir üblicherweise bei Banken, Versicherungsgesellschaften, Telefonkommunikationsunternehmen und Energieversorgern. Da es sich um ein wirksames Mittel zum Abschluss typisierter Verträge

mit einer größeren Anzahl an Kunden handelt, bei dem der Unternehmer zudem eine Kontrolle über den Vertragsinhalt hat, finden Geschäftsbedingungen auch in zahlreichen anderen Branchen Anwendung.

Die bisherige rechtliche Regelung des Handelsgesetzbuches widmete den Geschäftsbedingungen einen einzigen Absatz, der u.a. festlegte, dass ein Teil eines Vertrages auch durch einen Verweis auf Geschäftsbedingungen bestimmt werden kann, die der den Entwurf Vorlegende dem Vertragsentwurf beifügt oder die beiden Vertragsparteien bekannt sind. Diese Möglichkeit wurde auch in das neue Bürgerliche Gesetzbuch übernommen, das darüber hinaus aber auch Neues zu bieten hat.

Als eine grundlegende Änderung der rechtlichen Regelung muss insbesondere die Bestimmung des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches erachtet werden, die ermöglicht, dass Bestandteil eines Vertrages unter bestimmten Bedingungen die (allgemeinen) Geschäftsbedingungen beider Parteien werden können, was bisher unzulässig war. Das Bürgerliche Gesetzbuch legt nämlich Folgendes fest: falls die Parteien in einem Vorschlag auf Vertragsschluss (in einem Angebot) und in der Annahme eines Angebotes auf Geschäftsbedingungen verweisen, die sich widersprechen, wird der Vertrag gleichwohl in einem Umfang abgeschlossen, in dem sich die Geschäftsbedingungen nicht widersprechen. Dies gilt zudem auch, falls die Geschäftsbedingungen dies ausschließen würden.

Des Weiteren sollte angeführt werden, dass die aktuelle rechtliche Regelung neu in sog. adhäsiver Weise geschlossene Verträge definiert. Das Gesetz versteht hierunter Verträge, deren grundlegende Bedingungen nur für eine der Vertragsparteien bestimmt sind, ohne dass die schwächere Vertragspartei tatsächlich eine Möglichkeit hätte, den Inhalt dieser Bedingungen zu beeinflussen.

Falls der Vertrag in einem solchen Fall auf Geschäftsbedingungen verweist, müssen diese dem Vertrag beigefügt werden. Eine Ausnahme bilden lediglich Situationen, in denen der schwächeren Partei diese Bedingungen nachweislich bekannt waren. Auf eine solche Situation besteht jedoch kein Verlass, weshalb es angezeigt ist, dass in einem Kontakt mit einer schwächeren Partei die Geschäftsbedingungen dem Vertrag stets beigefügt werden und dass sich die schwächere Partei mit diesen nachweislich vertraut macht (z.B. durch eine schriftliche Erklärung über deren Akzeptierung).

Zudem ist zu unterstreichen, dass die neue rechtliche Regelung im Fall dieser Verträge ausdrücklich anführt, dass sofern ein in sog. adhäsiver Weise abgeschlossener Vertrag Geschäftsbedingungen beinhaltet, die nur sehr schwierig zu lesen sind (z.B. zu kleine oder zu helle Schrift, eine schlechte Kopie), oder die für eine durchschnittliche Person unverständlich sind, eine entsprechende Vereinbarung nur gültig ist, sofern diese der schwächeren Partei

keinen Nachteil zufügt. Eine solche Bestimmung ist ferner ungültig, falls sie für die schwächere Partei nachteilige Bedingungen umfasst, für die kein vernünftiger Grund gegeben ist. Hierzu ist hinzuzufügen, dass diese Bestimmungen zwingend sind und somit vertraglich nicht ausgeschlossen werden können.

Eine Reihe neuer Bestimmungen, die Geschäftsbedingungen betreffen oder betreffen können, sind jedoch dispositiver Natur und können somit vertraglich ausgeschlossen werden. Gerade diese Tatsache ist einer der Gründe, warum im Zusammenhang mit der Rekodifizierung einer Überarbeitung von Geschäftsbedingungen eine gebührende Aufmerksamkeit zuteil werden sollte.

Die neue rechtliche Regelung führt z.B. an, dass falls die andere Vertragspartei auf ein Angebot eines Vertragschlusses mit dessen Annahme reagiert, jedoch mit einem bestimmten Nachtrag oder einer Abweichung, die die Bedingungen des Angebotes nicht grundlegend ändert (und falls der den Vertragsentwurf Vorlegende diese Annahme nicht ausdrücklich ablehnt), der Vertrag gültig abgeschlossen wird. Es sollte daher in Erwägung gezogen werden, eine solche Regel gegebenenfalls vertraglich auszuschließen.

Das neue Bürgerliche Gesetzbuch beinhaltet ferner die Möglichkeit im Vertrag oder im Rahmen der Geschäftsbedingungen die Möglichkeit ihre spätere einseitige Änderung zu vereinbaren (siehe hierzu auch unseren Mandantenbrief vom Dezember 2013). Dies kann selbstverständlich nur in einem angemessenen Umgang erfolgen; falls ein solches Vorgehen jedoch wünschenswert ist, sollte diese Möglichkeit im Vertrag oder in den Geschäftsbedingungen ausdrücklich verankert werden.

Eine weitere Neuerung stellt auch das Konstrukt sog. überraschender Klauseln dar. Enthalten Geschäftsbedingungen eine Bestimmung, die die andere Partei vernünftigerweise nicht hätte erwarten können, ist eine solche Bestimmung unwirksam, sofern diese nicht ausdrücklich angenommen wurde. Hierzu ist hinzuzufügen, dass diese Regel nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gegenständliche Bestimmung reagiert auf die Tatsache, dass Menschen Geschäftsbedingungen eben meist nicht lesen. Mit Blick auf diese Regel können sie somit rational erwarten, dass Geschäftsbedingungen nichts Unübliches beinhalten. Falls dem jedoch so sein sollte, sollten sie hierauf in entsprechender Weise hingewiesen werden. Aus Sicht eines Unternehmers wird daher erforderlich werden, dass in Geschäftsbedingungen konkrete Bestimmungen identifiziert werden, die gegebenenfalls sog. überraschenden Klauseln entsprechen, und die andere Partei müsste auf diese z.B. durch eine wörtliche Anführung nicht nur in den Geschäftsbedingungen, sondern auch im eigentlichen Vertrag hingewiesen werden, welchen die andere Partei unterzeichnet.

Es kann somit zusammengefasst werden, dass das neue tschechische Bürgerliche Gesetzbuch im Zusammenhang mit der rechtlichen Regelung von Geschäftsbedingungen erhebliche Änderungen aufweist und daher empfohlen werden muss, konkrete Geschäftsbedingungen einer detaillierten Überarbeitung zu unterziehen und mit Blick auf die neue rechtlichen Regelung zu optimieren. Der oben angeführte Text stellte in diesem Zusammenhang gleichwohl keine komplette Auflistung der relevanten Änderungen dar – der vorliegende Artikel illustriert die gegenständlichen Änderungen nur anhand einiger Beispiele und skizziert mögliche Lösungsansätze: in einigen Fällen durch einen vertraglichen Ausschluss einer bestimmten Bestimmung, in anderen Fällen durch eine Anpassung der Geschäftsbedingungen an die neue rechtliche Regelung.

Ihr Ansprechpartner



JUDr. Martin Švéda

Advokát (Rechtsanwalt)/Partner

Tel.: +420 236 163 740

E-Mail: martin.sveda@roedl.cz

> Kommunikation mit dem Finanzamt? Elektronisch!

Von Milan Mareš, Rödl & Partner Brunn

Schnell gelesen

- > Es beginnt eine neue Etappe der Übermittlung elektronischer Dokumente an die Finanzbehörden. Seit dem 01. Januar müssen die Umsatzsteuervoranmeldungen dem Finanzamt ausschließlich elektronisch übermittelt werden. Die Abgabeordnung enthält des Weiteren neue Regelungen für die Übermittlung elektronischer Daten.

Umsatzsteuer

Im November 2013 wurde das Schreiben Finanzverwaltung über das Umsatzsteuer-Änderungsgesetz Nr. 235/2004 Gbl. (nachfolgend nur UStG) veröffentlicht, nach dessen § 101a die Unternehmer ab dem 01. Januar 2014 verpflichtet sind, die Umsatzsteuervoranmeldungen dem Finanzamt elektronisch zu übermitteln.

Die Unternehmer sind nunmehr verpflichtet, Umsatzsteuervoranmeldungen, Berichtigungserklärungen, Meldungen oder Anlagen zu Umsatzsteuervoranmeldungen und Berichtigungserklärungen dem Finanzamt elektronisch zu übermitteln.

Auch für die Anzeigen über die umsatzsteuerliche Registrierung und die Anzeigen über die Änderung von Besteuerungsangaben gilt nunmehr die elektronische Form.

Ausgenommen von der Übermittlung elektronischer Daten sind Unternehmer, die der Erwerbsbesteuerung unterliegen, und natürliche Personen, deren Umsatz für 12 unmittelbar vorangehende Kalendermonate den Betrag von Mio. 6 CZK nicht übersteigt und die nach gesetzlichen Vorschriften nicht verpflichtet sind, die Umsatzsteuervoranmeldungen dem Finanzamt elektronisch zu übermitteln.

Da diese Bestimmung des Umsatzsteuergesetzes neu ist, gilt sie nicht für Zusammenfassende Meldungen und steuerliche Aufzeichnungen nach § 92 UStG. Zusammenfassende Meldungen und steuerliche Aufzeichnungen sind dem Finanzamt nach wie vor elektronisch zu übermitteln.

Elektronische Form

Nach neuem § 69a AO sind die Finanzämter verpflichtet, den Unternehmern, die einen elektronischen Briefkasten haben, den Zugriff auf ElsterOnline-Portal zu ermöglichen. Die Eingabe der Daten in ElsterOnline-Portal erfolgt nach § 69b AO nach einer elektronischen Anmeldung in der vom Finanzamt veröffentlichten Form und Struktur; das elektronische Dokument muss entweder wie schon bekannt mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen werden oder bei der Eingabe muss ein sicherer Identitätsnachweis erfolgen, der bei der Eingabe in den elektronischen Briefkasten erforderlich ist.

Eine weitere wichtige Änderung betrifft § 71 AO, durch den die qualifizierte elektronische Übermittlung von Daten geregelt wird. Bei der Eingabe von Daten kann neu ein sicherer Identitätsnachweis erfolgen, der bei der Verwendung des elektronischen Briefkastens erforderlich ist. Die Daten werden dem Finanzamt nicht über einen elektronischen Briefkasten (wobei diese Übermittlung von Daten weiterhin zulässig ist), sondern über das ElsterOnline-Portal übermittelt. Diese Dokumente müssen entweder mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen werden oder es muss ein sicherer Identitätsnachweis erfolgen, der bei der Verwendung des elektronischen Briefkastens erforderlich ist.

Zusammenfassung

Die Umsatzsteuervoranmeldungen können elektronisch wie folgt übermittelt werden:

- > Elektronische Nachricht über das ElsterOnline-Portal (<http://adisepo.mfcr.cz>); die elektronische Nachricht

muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen werden (§ 71 Abs. 1 Buchst. a) AO).

- > Elektronische Nachricht über das ElsterOnline-Portal, die mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz nicht versehen wird, wenn die Abgabe dem Finanzamt innerhalb von fünf Tagen bestätigt oder schriftlich oder mündlich zur Niederschrift erklärt wird (§ 71 Abs. 3 AO).
- > Elektronische Nachricht über einen elektronischen Briefkasten (§ 71 Abs. 1 Buchst. b) AO) oder
- > Elektronische Nachricht, bei der ein sicherer Identitätsnachweis erfolgt, der bei der Verwendung des elektronischen Briefkastens erforderlich ist (§ 71 Abs. 1 Buchst. c) AO – dies sollte Ende der ersten Hälfte 2014 möglich sein).

Ihr Ansprechpartner



Ing. Milan Mareš

Steuerberater/Senior Associate

Tel.: +420 530 300 500

E-Mail: milan.mares@roedl.cz

> Risiken bei Buchungen im Personalbereich

Von Lenka Kudrnová, Rödl & Partner Prag

Schnell gelesen

- > Einige Buchungen im Personalbereich werden in der Buchhaltungspraxis oft unterschiedlich verstanden. Zu den umstrittenen Buchungen gehören u.a. die Betriebshaftpflicht, die betriebliche Altersvorsorge (zweite Säule der Alterssicherung) die oder Bildung und Inanspruchnahme bzw. Auflösung von Sozialrücklagen. In unserem Artikel möchten wir nicht nur die Begriffe erläutern und die meist angewandten Buchungsmethoden definieren, sondern Ihnen auch eine optimale Buchungsmethode empfehlen.

Betriebshaftpflicht „Kooperativa“

Unter dem Begriff Betriebshaftpflicht „Kooperativa“ wird die Haftpflicht von Arbeitgebern verstanden, deren Ziel der Arbeitnehmerschutz bei Arbeitsunfällen oder Berufskrank-

heiten ist. Die Betriebshaftpflicht gilt für Vollzeit-, jedoch auch Teilzeitbeschäftigte und auch Aushilfen.

Die Betriebshaftpflicht wird durch die Verordnung des Ministeriums für Finanzen Nr. 125/1993 Gbl. „Betriebshaftpflicht für Schäden aus Arbeitsunfällen oder Berufskrankheiten“ geregelt. Die Bemessungsgrundlage entspricht der Bemessungsgrundlage für die Sozialversicherungs- und Arbeitsförderungsbeiträge und wird als kumulierte Beitragsbemessungsgrundlage aller Arbeitnehmer für das abgelaufene Quartal ermittelt. Die Versicherungssätze schwanken je nach dem überwiegenden Gegenstand des Unternehmens zwischen 2,8 und 50,4 Promille. Die Betriebshaftpflichtbeiträge müssen jedoch mindestens CZK 100,00 pro Quartal betragen.

Für die Betriebshaftpflicht bieten sich zwei unterschiedliche Buchungs- und Bilanzierungsmethoden. Die erste Gruppe der Buchhalter bevorzugt die Verbuchung auf Konten der Kontengruppe 54x (Sonstige betriebliche Aufwendungen), da sie die Betriebshaftpflicht als einen üblichen Versicherungsschutz betrachtet. Die zweite Gruppe der Buchhalter geht davon aus, dass die Betriebshaftpflicht dem Personalaufwand zuzurechnen ist und wählt dem entsprechend die Verbuchung auf Konten der Kontengruppe 52x (Personalaufwand). Wir empfehlen Ihnen die zweite Lösung, da die Betriebshaftpflicht als gesetzlicher Sozialaufwand gilt.

Betriebliche Altersvorsorge

Am 01.01.2013 ist das Gesetz über die betriebliche Altersvorsorge in Kraft getreten, durch das die zweite Säule der Alterssicherung (betriebliche Altersvorsorge) geregelt wird. Da die betrieblichen Versorgungsleistungen freiwillig sind, sind einige Arbeitnehmer an der zweiten Säule, einige jedoch nach wie vor nur an der ersten Säule der Alterssicherung (gesetzliche Rentenversicherung) beteiligt. Unser Kommentar betrifft ausschließlich die zweite Säule.

Die betriebliche Altersvorsorge setzt sich aus freiwilligen 2%-igen Arbeitnehmerbeiträgen (die Beiträge werden vom Netto-Gehalt abgezogen) und aus 3%-igen gesetzlichen Arbeitgeberbeiträgen (der Sozialversicherungssatz wird dadurch von 6,5% auf 3,5% vermindert) zusammen. Dem Arbeitnehmer, der sich für die betriebliche Altersvorsorge entschieden hat, werden bei der Lohn- und Gehaltsabrechnung von der Beitragsbemessungsgrundlage 5% für betriebliche Altersvorsorge und 3,5% für die Rentenversicherung abgezogen.

Der Vorsorgebeitrag wird vom Arbeitgeber an das Finanzamt überwiesen, das ihn an die Pensionskasse einahlt. Die Verwaltung der Vorsorgebeiträge wird durch die Abgabebestimmung Nr. 280/2009 Gbl. geregelt. Da die betriebliche Altersvorsorge die Definition nach §2 AO erfüllt, scheint ihre Verbuchung auf Konten der Kontenklasse 34 (Sonstige Steuern) buchtechnisch richtig zu sein. Obwohl die

Verbuchung der betrieblichen Altersvorsorge auf einem Sozialversicherungskonto überwiegt, ist die betriebliche Altersvorsorge nach der Fachöffentlichkeit nicht unter dem Bilanzposten B.III. 6 Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit), sondern unter dem Bilanzposten unter B.III.7 Steuerverbindlichkeiten zu bilanzieren. Die Verminderung des Arbeitnehmereinkommens (bzw. die Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern) sollte per 331 (Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern) an 34 (Steuern) verbucht werden.

Sozialrücklage

Diese Rücklage wird aus dem Gewinn der Gesellschaft gebildet und auf der Passivseite unter dem Bilanzposten **A III. 2 Satzungsmäßige Rücklage und andere Gewinnrücklagen** ausgewiesen. Von der Rücklage werden oft kulturelle oder Sozialleistungen an Mitarbeiter finanziert (kulturelle Veranstaltungen, Erholungsurlaub, Ausbau/Instandhaltung der Erholungs- oder Schulungsräume, Motivationsprogramme, jedoch auch Vergütungen an ehemalige Mitarbeiter oder ihre Familienmitglieder, Jubiläumsbezüge, Bezüge bei der Pensionierung etc.). Von der Sozialrücklage können auch Darlehen an Mitarbeiter für die Überbrückung schwieriger finanzieller Lage finanziert werden.

Die Sozialrücklage wird nach Ermessen der Gesellschaft gebildet / beansprucht oder aufgelöst. Die Grundsätze für ihre Bildung, Inanspruchnahme oder Auflösung ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag, der Gründungsurkunde, der Satzung, dem Kollektivvertrag und oft aus einer internen Richtlinie der Gesellschaft.

Die Sozialrücklage gilt als satzungsmäßige Rücklage und ist auf dem Konto 423 (Satzungsmäßige Rücklage) zu verbuchen.

Konto 423 – Satzungsmäßige Rücklage

Die Bildung und Inanspruchnahme dieser Rücklage werden meistens durch gesellschaftsrechtliche Unterlagen der Gesellschaft oder den Kollektivvertrag geregelt. Nach gesellschaftsrechtlichen Unterlagen oder auch unabhängig davon beschließt die Gesellschafterversammlung (Gesellschafter, Aktionäre) über die Bildung (Zuführung) der Rücklage. Die Zuführung wird entweder nach einem im Voraus festgesetzten Prozentsatz aus dem erzielten oder verfügbaren Gewinn oder pauschal für jeden Mitarbeiter oder als Kombination dieser Methoden oder auch nach anderen Grundsätzen ermittelt.

Die Inanspruchnahme der Sozialrücklage kann entweder ergebniswirksam oder ergebnisneutral verbucht werden. Als Leitfaden kann das Gutachten des Tschechischen Instituts für Buchhalter Nr. I-8 „Sozialrücklage und Verbuchung der Gewinnrücklagen“ dienen.

Ergebniswirksame Verbuchung der Sozialrücklage

Während des Geschäftsjahres werden die Aufwendungen als Personalaufwand erfasst, bei der Auszahlung wird die Sozialrücklage dem entsprechend vermindert. Übersteigt der Personalaufwand die Sozialrücklage, wird dadurch die Ertragslage des laufenden Jahres beeinträchtigt. Über den Ausgleich des Unterschiedsbetrags zwischen der gebildeten und beanspruchten Sozialrücklage aus dem Eigenkapital der Gesellschaft (aus der Kapitalrücklage, aus Gewinnrücklagen usw.) ist bei der Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen, wobei die Sozialrücklage einen Habensaldo haben muss. Die Veränderung des Eigenkapitals ist im Anhang (im Eigenkapitalspiegel) zu erläutern.

Ergebnisneutrale Verbuchung der Sozialrücklage

Während des Geschäftsjahres wird die Inanspruchnahme der Sozialrücklage mit einer Gegenbuchung als Mittelabfluss verbucht. Durch den bilanziellen Mittelabfluss entstehen keine Aufwendungen. Die Mittel, die durch die Sozialleistungen der Mitarbeiter abfließen, führen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu keinen Aufwendungen. Werden aus der Sozialrücklage rückzahlbare Darlehen gewährt, ist es empfehlenswert, diese Darlehen auf Unterbilanzkonten zu erfassen. Auch in diesem Fall ist die Veränderung der Sozialrücklage im Eigenkapitalspiegel des Anhangs zu erläutern. Für die Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses ist auch die Angabe erforderlich, ob die Sozialrücklage ergebniswirksam verbucht oder bilanziert wurde.

Da als bekannteste Sozialrücklage die „Rücklage für kulturelle und soziale Zwecke“ gilt, möchten wir kurz betonen, wie sie sich von der Sozialrücklage unterscheidet. Die Bildung und Verwendung der Rücklage für kulturelle und soziale Zwecke sind durch die Verordnung des Ministeriums für Finanzen Nr. 114/2002 Gbl. vorgeschrieben, welche die Rücklage für kulturelle und soziale Zwecke regelt. Die Verordnung regelt jedoch vor allem die Bildung und Inanspruchnahme der Rücklage für kulturelle und soziale Zwecke bei öffentlichen Behörden, Körperschaften des öffentlichen Rechtes und Gebietskörperschaften.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Lenka Kudrnová

Wirtschaftsprüferin

Senior Associate

Tel.: +420 236 163 303

E-Mail: lenka.kudrnova@roedl.cz

> Erhöhung der Steuerbelastung bei einer Übertragung von Immobilien

Von Jaroslav Chovanec, Rödl & Partner Brunn

Schnell gelesen

- > Investoren oder langjährige Eigentümer, die sich zu einem Verkauf von Immobilien entschließen, erwartet eine Erhöhung der Steuerbelastung.

Einführung

Beginnend mit dem ersten Tag des neuen Jahres kam es zu erheblichen Änderungen im Rahmen der nationalen Gesetzgebung mit Auswirkungen auf jeden in der Tschechischen Republik lebenden Bürger. Über die Neufassung des Zivilrechtes wurde eine breite Diskussion geführt, es gab zahlreiche Schulungen zu ausgewählten Passagen des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches oder des neuen Handelsgesellschaftsgesetzes. Gleiches galt für die entsprechenden Durchführungsvorschriften, die durch das Parlament der Tschechischen Republik zügig angenommen wurden. Der Gesetzgeber griff in diesem Zusammenhang gar zu wenig bekannten legislativen sog. Maßnahmen, um die neuen Gesetze auf den Weg zu bringen.

Auf dem 14. Plenum des Senates des Parlamentes der Tschechischen Republik wurde am 9. Oktober 2013 eine sog. gesetzliche Maßnahme des Senates zur Grunderwerbsteuer angenommen, die am 17. Oktober 2013 durch den Staatspräsidenten unterzeichnet wurde. Diese gesetzliche Maßnahme wurde bei der ersten Sitzung des neu gewählten Abgeordnetenhauses des Parlamentes der Tschechischen Republik am 27. November 2013 bestätigt. Mit der gesetzlichen Maßnahme Nr. 340/2013 Slg. über die Grunderwerbsteuer kam es dergestalt zu einer unaufälligen Erhöhung der Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Steuer. Auch kam es zu einer Änderung der Terminologie des Gesetzes. Der Autor des Artikels führt nachfolgend einige grundlegende Änderungen mit Auswirkung auf die Höhe der Steuerbelastung an. Immobilieneigentümer stehen somit vor der Frage, wie eine Grunderwerbsteuererklärung korrekt erstellt werden muss. Die Rechtsvorschriften formulieren in diesem Zusammenhang zumindest zwei mögliche Varianten.

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer

Mit der gegenständlichen gesetzlichen Maßnahme kam es in der Tschechischen Republik zum 1. Januar 2014 zur Einführung einer nun als „Steuer auf den Erwerb von Immobilien“ bezeichneten Steuer, die wir nachfolgend in der deutschen Terminologie als Grunderwerbsteuer bezeichnen werden. Diese Steuer ersetzte die vorherige Grunderwerbsteuer, die als „Immobilienübertragungssteuer“ bezeichnet

wurde. Das neue Gesetz änderte zugleich auch die Art der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zur gegenständlichen Steuer.

Für die Zwecke der Ermittlung der Bemessungsgrundlage wird – im Unterschied zur bisherigen Regelung – der vereinbarte Preis nicht in allen Fällen mit dem festgelegten Preis laut den offiziellen Bewertungsvorschriften verglichen, sondern der Steuerpflichtige kann entscheiden, dass der vereinbarte Preis mit einem sog. steuerlichen Vergleichswert verglichen wird. Für diese Zwecke gelten als steuerlicher Vergleichswert entweder 75% des sog. Messbetrages, oder 75% eines festgestellten Preises gemäß den Bewertungsvorschriften. Der Messbetrag ist ein durch das Finanzamt festgestellter Wert. Das Vorgehen bei der Bestimmung des Messbetrages folgt aus der Durchführungsverordnung Nr. 419/2013 Slg. vom 9. Dezember 2013 bezüglich der gegenständlichen gesetzlichen Maßnahme des Senates über die Grunderwerbsteuer.

Die Verordnung zur Regelung der Bestimmung des Messbetrages wurde in der Sammlung der Gesetze der Tschechischen Republik im Jahrgang 2013 unter Nr. 163 veröffentlicht. Diese Verordnung regelt das Vorgehen bei der Bestimmung der Bemessungsgrundlage anders als dies gemäß der bisherigen Regelung der Fall war. Die Bestimmung des Messbetrages wird voll in der Zuständigkeit der einzelnen Mitarbeiter des Finanzamtes liegen. Diese werden bei ihren Berechnungen von Angaben über die Immobilien aus der Steuererklärung ausgehen. Lassen wir die zu erwartenden Schwierigkeiten beim Ausfüllen der Steuererklärung an dieser Stelle aber außer Acht – das Ausfüllen wird durch weitere Anforderungen an den Steuerpflichtigen erschwert, die von Angaben der sog. Gebietspläne und anderer Stadtentwicklungspläne, von Informationen über die Bebauung der Gemeinde, von Flächenmaßen und Waldgrundstücken, von der Infrastruktur in der Umgebung, dem Hochwasserrisiko etc. ausgehen müssen. Diese Problematik würde Stoff für einen weiteren Artikel bieten.

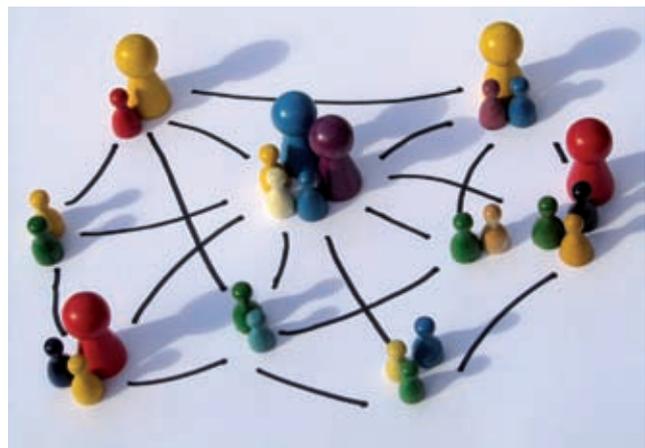
Die Verordnung für die Bestimmung des Messbetrages wird für bestimmte Grundstücke, Bauten oder Wohn- und Gewerbeeinheiten etc. angewendet. Bei allen gegenständlichen Immobilien lassen sich Unterschiede gegenüber der bisherigen Berechnung feststellen. Die Berechnung basiert grundsätzlich auf einem Multiplizieren eines eingegebenen Einheitswertes des Grundstücks, Baus oder der Wohn- und Gewerbeeinheit mit diversen Koeffizienten, die von den in der Steuererklärung angegebenen Angaben abhängig sind. Die eigentliche Berechnung wird dadurch erheblich erschwert. Die gegenständlichen Koeffizienten wurden zwingend festgelegt und ihr Ursprung ist nicht bekannt. Der Messbetrag beinhaltet im Unterschied zu einem durch ein Sachverständigengutachten ermittelten Wert bei bestimmten Wohn- und Gewerbeeinheiten z.B. nicht den relativ wichtigen Parameter der Ausrichtung des Raumes zu den Himmelsrichtungen. Bei den Messbeträgen spielt des Weiteren ein sog. „an anderer Stelle nicht angeführtes

Kriterium“ keine Rolle, worunter die Lage einer Wohnung in einem bestimmten Geschoss, eine ungünstige Situierung nahe eines Aufzuges oder ein erheblicher Lärm aus technischen Räumen etc. fallen können. Falls eine Wohnung in einem schlechten Zustand ist, ermöglicht die Berechnung des sog. Messbetrages eine Minderung um nur 15 %, während bei durch ein Sachverständigengutachten ermittelten Preisen ein Abzug von bis zu 60 % angesetzt werden konnte. Der Messwert berücksichtigt nur drei Kategorien eines technischen Zustandes, der Sachverständigenwert fünf. Auch bei Wohnhäusern, Bungalows und Häuschen ist die Situation ähnlich – hier wird für die Zwecke des Messbetrages ein Abzug in Folge eines baulich-technischen Zustandes von 20 % angesetzt, bei einem Sachverständigenwert von bis zu 60 %. Gleiches gilt auch für Aufschläge im Zuge der Bewertung eines technischen Zustandes.

Der größte Stolperstein besteht nach Auffassung des Autors jedoch in dem Fehlen einer Besichtigung der Immobilien. Die Mitarbeiter des Finanzamtes werden den Messbetrag in ihren Büros nur auf Grundlage der aus der Steuererklärung erlangten Angaben ermitteln. Nach Informationen von Mitarbeitern des Finanzamtes werden auch Satellitenbilder (Aufnahmen aus der Vogelperspektive) herangezogen werden, die im Internet kostenfrei zur Verfügung stehen. Daher können nicht alle wesentlichen Tatsachen erfasst werden, die einen Einfluss auf den Wert (Messwert) oder den (durch ein Sachverständigengutachten festgestellten) Preis einer Immobilie haben. Neben den in der Steuererklärung angeführten Angaben bleiben hier eine ganze Reihe wesentlicher Parameter bestehen, die nur auf Grundlage einer physischen Besichtigung von Immobilien festgestellt werden könnten.

Fazit und Empfehlungen

Der Steuerpflichtige hat im Fall einer Versteuerung einer Übertragung von Immobilien zur Festlegung der Bemessungsgrundlage die Wahl zwischen einem Messbetrag und einem gutachterlichen Wert (dem sog. festgestellten Preis). Die neue legislative Regelung belässt Steuerpflichtigen die Möglichkeit, ein Sachverständigengutachten erstellen zu



Quelle: Archiv Rödl & Partner

lassen, sofern dies in deren Interesse ist. In diesem Fall wird für die Zwecke der Ermittlung der Bemessungsgrundlage neu von einem Vergleich des vereinbarten Preises gegenüber nur 75 % des Wertes laut Sachverständigengutachten ausgegangen.

Abschließend kann allen Grunderwerbsteuerpflichtigen nur eine gründliche Abwägung der Vorgehensweise empfohlen werden. Eine Entscheidung bezüglich der Wahl zwischen dem Messwert und einem Sachverständigenwert wird eine direkte Auswirkung auf die Höhe der Steuerschuld haben.



Ing. Jaroslav Chovanec, Ph.D.

Sachverständiger

Tel.: +420 530 300 500

E-Mail: jaroslav.chovanec@roedl.cz

> Fachveranstaltungen/Wir bereiten vor: März – April 2014

Von Jana Švédová, Rödl & Partner Prag

März

Neue Kodifizierung des tschechischen Privatrechtes – ausgewählte Themen

20. März 2014, Rödl & Partner Nürnberg

Referent: Hans-Ulrich Theobald, Robert Divisek (in deutscher Sprache)

Handelsverträge in unternehmerischer Praxis

27. März 2014, Bezirkswirtschaftskammer des Bezirkes Königgrätz

Referent: Ilona Štrosová



Quelle: Archiv Rödl & Partner

Auswirkungen des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches auf die Unternehmensfinanzierung

31. März 2014, Verlag Economia Prag

Referent: Monika Novotná, Eva Blechová, Petra Budíková, Václav Vlk, Alena Spilková

April

Steuern und das neue Bürgerliche Gesetzbuch

17. April 2014, Bezirkswirtschaftskammer des Bezirkes Königgrätz

Referent: Miroslav Kocman, Petr Tomeš

Verrechnungspreise und Transaktionen im Rahmen der Gruppe

17. April 2014, Bezirkswirtschaftskammer des Bezirkes Königgrätz

Referent: Miroslav Kocman, Petr Tomeš, Jaroslav Dubský, Pavel Koukal

Arbeitszeit und ihre Aufteilung. Arbeitspausen. Überstunden. Arbeitshindernisse

23. April 2014, Konferenzsaal Rödl & Partner Prag

Referent: Eva Blechová, Václav Vlk

-jsd-

Mandantenbrief

Grundlagen bilden

„Unsere Expertise bildet das Fundament unserer Dienstleistungen. Darauf bauen wir gemeinsam mit unseren Mandanten auf.“

Rödl & Partner

„Nur mit einer soliden Grundlage am Fuß des Castells können unsere spektakulären Menschentürme entstehen.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers 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 Castellers 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 Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Mandantenbrief März 2014, MK ČR E 16542

Herausgeber: **Rödl & Partner Consulting, s.r.o.**
Platněšská 2, 110 00 Prag 1
Tel.: + 420 236 163 111 | www.roedl.cz

Redaktion: **Ing. Jana Švédová** – jana.svedova@roedl.cz

Layout/Satz: **Rödl & Partner** – publikace@roedl.cz

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.