



Grundlagen bilden

Mandantenbrief

Informationen über Recht, Steuern und Wirtschaft in der Tschechischen Republik

Ausgabe: September 2014 · www.roedl.cz

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Rekodifizierung des Privatrechtes

- > Befreiung von der Haftung für einen Schaden an eingebrachten oder abgelegten Sachen
- > 4 Anmerkungen zu Schenkungen, die Sie (eventuell) nicht kannten

Recht aktuell

- > Gefährliche Formlosigkeit?

Steuern aktuell

- > Vorbereitete Änderungen des Umsatzsteuerrechtes ab dem Jahr 2015

Wirtschaft aktuell

- > Bilanzierung von Erbbaurecht

Unternehmensberatung aktuell

- > Wissen Sie wie ein Unternehmen bewertet wird und was der Sachverständige hierfür benötigt?

Rödl & Partner Intern

- > Fachveranstaltungen/Wir bereiten vor: September–Dezember 2014

> Befreiung von der Haftung für einen Schaden an eingebrachten oder abgelegten Sachen

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

Schnell gelesen

- > In Artikeln über das neue Bürgerliche Gesetzbuch der Tschechischen Republik lesen wir meist über Neuerungen des gegenständlichen Gesetzbuches. Weniger oft werden wir jedoch auf Bestimmungen hingewiesen, die bereits im alten Bürgerlichen Gesetzbuch verankert waren, wie etwa die Bestimmungen zur Befreiung von der Haftung für einen Schaden an eingebrachten oder abgelegten Sachen.

Diese Art der Schadenshaftung ist eine Haftungsart, die nicht unter die hinlänglich bekannten Haftungen fällt, obwohl sie bereits die alten Römer gut kannten. Niemand kennt diese Haftungsart besser als z.B. Hoteliers, da es sich um eine Haftung für einen Schaden an Sachen handelt, die der Hotelgast in die Räume des Hotels einbringt oder die er hier ablegt, wenn also das eigentliche Ablegen der Sachen mit der Tätigkeit der haftenden Person verbunden ist (typischerweise auch eine Theatergarderobe, eine Gepäckaufbewahrung etc.).

Allgemein haftet für einen jedweden Schaden an eingebrachten oder abgelegten Sachen (durch Diebstahl, Brand) in erster Linie jener, der die gegenständliche Leistung (Unterbringung, Verwahrung) betreibt. Da dies jedoch gegenüber „unschuldigen“ Betreibern ungerecht wäre, gilt, dass sich diese von ihrer Haftung befreien können. Im alten tschechoslowakischen/tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuch aus dem Jahr 1964 wurde dies mit einer Ausnahme verankert, die durch die Worte „es sei denn, dass der Schaden auch anders eingetreten wäre“ formuliert wurde. Es handelt sich somit um eine Situation, in der

Rekodifizierung des Privatrechtes / Recht aktuell

der tatsächliche Täter oder Verursacher festgestellt würde (Dieb, Brandstifter, Naturkatastrophe).

Eine Haftungsbefreiung vorab durch eine einseitige Erklärung (z.B. durch ein Schild „Keine Haftung für abgelegte Sachen“) oder durch eine Vereinbarung (z.B. einen schriftlichen Vertrag) ermöglichte das alte Gesetzbuch jedoch nicht. Wer ein solches Verbot einer Befreiung in § 2945 und in § 2946 des neuen tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuches sucht, die diesen Typ einer Schadenshaftung regeln, sucht vergeblich. Bedeutet dies, dass seit dem Januar 2014 für einen Schaden an eingebrachten Sachen jene Hoteliers nicht haften, die ein Schild montieren mit dem Hinweis: „Sorry, aber ein Schaden, der Ihnen in unserem Hotel entsteht, ist Ihre Sache“?

Betreiber, die sich auf eine solche Auslegung verlassen würden, lägen fehl. Auf Grundlage der allgemeinen Bestimmungen des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches zum Schadensersatz ist eine solche Haftungsbefreiung nicht möglich. Egal ob es sich um eine Befreiung von der Haftung durch eine einseitige Erklärung (§ 2896) oder durch eine Vereinbarung (§ 2898) handelt – keiner dieser Ausschlüsse hat eine rechtliche Bedeutung und die Erbringer dieser Dienstleistungen müssen auch weiterhin im eigenen Interesse auf fremde Sachen unter ihrem Dach Acht geben.

> 4 Anmerkungen zu Schenkungen, die Sie (eventuell) nicht kannten

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

Schnell gelesen

- > Undank zahlt sich nicht aus: Falls der Beschenkte dem Schenker vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit einen Schaden zufügt oder ihn in einem Maße verletzt, dass er hierbei offenkundig die guten Sitten verletzt hat, kann eine Schenkung wegen Undankbarkeit widerrufen werden. Der Schenker kann dann die Schenkung zurückfordern oder die Bezahlung deren Marktwertes verlangen. Als Undank (oder in der deutschen Terminologie „grober Undank“) gilt eine Verfehlung gegenüber dem Schenker durch eine nahestehende Person (z.B. einen Partner, Ehegatten, Familie etc.). Der Schenker hat das Recht eine Schenkung wegen Undanks bis zu einem Jahr ab der Schenkung zu widerrufen, und dieses Recht geht auch auf einen Erben über.

Achtung auf Versprechungen – Versprechungen sind verbindlich. Sie verpflichten einen potentiellen Schenker zwar nicht zu einer Schenkung, jedoch gilt, dass jener, der ein Versprechen erhalten hat, das Recht hat, dass ihm der das Versprechen Abgebende jene Kosten ersetzt,

die er zweckgerichtet in der Erwartung der Schenkung aufgewendet hat (Beispiel: Ihr Nachbar hat Ihnen gestern versprochen, Ihnen ein Bild zu schenken; Sie haben hierfür heute einen Rahmen gekauft, und der Nachbar teilt Ihnen morgen mit, dass er das Bild nicht schenken könne).

Wiederholte Schenkungen: mit der Neufassung des tschechischen Zivilrechtes kann ein Beschenkter regelmäßig unterstützt werden (z.B. eine Unterstützung eines Studenten durch seine Eltern während des Studium). Aus einem abgeschlossenen Vertrag folgt für den Beschenkten das Recht, ein sich regelmäßig wiederholendes Geschenk zu erwarten. Sofern die Parteien dies jedoch nicht ausdrücklich vereinbaren, gehen Rechte und Pflichten nicht auf einen Erben des Schenkers und Beschenkten über.

Verschiedene Aushilfen oder Dienste unter Freunden gelten nicht als Schenkung, sofern aus dem Verhalten der Parteien erkennbar ist, dass sich die Parteien nicht vertraglich binden wollen – eine einmalige Gewährung einer Unterkunft, das Tragen eines Einkaufs für eine gebrechliche Person, das Beschneiden eines Obstbaums im Garten durch den Nachbarn, der Wechsel eines kaputten Reifens etc. sind also keine Schenkungen und den beteiligten Parteien erwachsen hieraus keine Rechte und Pflichten.

Ihr Ansprechpartner



JUDr. Ilona Štrosová, LL.M.

Advokátka (Rechtsanwältin)/Senior Associate

Tel.: +420 263 163 760

E-Mail: ilona.strosova@roedl.cz

> Gefährliche Formlosigkeit?

Von **Václav Vlk, Nela Zelenková**, Rödl & Partner Prag



Quelle: Archiv Rödl & Partner

Schnell gelesen

- > Falls Sie einen Betrieb per Telefon verkaufen oder ein Bankgeschäft während eines informellen Gesprächs abschließen wollen, stellt dies aus Sicht des neuen tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuchs (nachfolgend auch „das neue tschechische BGB“) kein Problem dar. Das neue tschechische BGB hat nämlich die Anforderungen hinsichtlich der Form von Verträgen sowie sonstiger Rechtshandlungen, mit welchen Unternehmer in der wirtschaftlichen Realität üblicherweise zu tun haben, wesentlich gelockert. Im Geschäftsverkehr hat das Gesetz damit unbestritten formale Hindernisse beseitigt und die vertragliche Freiheit von Einzelpersonen gestärkt. Die neue Regelung stellt jedoch zugleich höhere Ansprüche an die Vertragsparteien, da deren Wachsamkeit und Sorgfalt gefordert werden. Gestatten Sie uns, Ihnen die wesentlichen Neuerungen in diesem Bereich vorzustellen und Sie auf mögliche Risiken hinzuweisen, die mit der Formlosigkeit von Verträgen verbunden sind.

Eine mündliche Form ist überraschenderweise ausreichend

Im Vergleich zum vormaligen Handelsgesetzbuch liberalisiert das neue tschechische BGB im Bereich Geschäftsverpflichtungen merklich die formalen Erfordernisse von Rechtshandlungen und überlässt es dem Willen der Subjekte, in welcher Form sie einen Vertrag abschließen. Dies ist jedoch oft auch bei solchen Vertragstypen der Fall, bei welchen Unternehmer einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis am wenigsten erwarten würden. So kann ein Kauf- oder Pachtvertrag über einen Betrieb neu auch mündlich gültig abgeschlossen werden. Auch die Eröffnung eines Akkreditivs oder die Führung eines Bankkontos bedürfen nicht der Schriftform. Nach dem neuen tschechischen BGB wird sogar ein mündlich zustande gekommener Vorvertrag in Kauf genommen. Vielleicht weniger schockierend, jedoch gleichermaßen neu ist auch die Abschaffung der obligatorischen Schriftform im Falle einer Vertragsstrafe.

Eine strengere Form ist freiwillig

Den Vertragsparteien steht es natürlich frei, das Erfordernis einer strengeren Form miteinander zu vereinbaren. Das neue tschechische BGB ermöglicht, dass sich auch nur eine der Vertragsparteien die qualifizierte Form eines Vertrages ausbedingt. Sollte danach die vereinbarte bzw. ausbedingte Form nicht eingehalten werden, wird nach Maßgabe des neuen tschechischen BGB angenommen, dass die Parteien nicht durch den Vertrag gebunden sein wollen.

Eine anschließende Änderung eines in vereinbarter strengerer Form abgeschlossenen Vertrages darf in einer anderen

Form vorgenommen werden, falls dies zu der Vereinbarung der Vertragsparteien nicht in Widerspruch steht. Gemäß der Entscheidungspraxis einiger ausländischer Gerichte ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass die Parteien jene vertragliche Bestimmung mündlich ausschließen, gemäß welcher der Vertrag nur in schriftlicher Form geändert werden kann, und den Vertrag mündlich ändern. Eine ähnliche Auslegung durch die Gerichte steht auch in der Tschechischen Republik zu erwarten.

Folgen der Nichteinhaltung der Form

Sollte die gesetzlich vorgesehene oder durch die Parteien vereinbarte Form nicht eingehalten werden, ist ein solcher Vertrag ungültig. In diesem Zusammenhang muss jedoch auf eine weitere Neuerung hingewiesen werden: Eine Nichtigkeit wegen eines formalen Mangels tritt kraft Gesetzes nicht automatisch ein. Diese muss durch die Vertragspartei geltend gemacht werden, oft sogar noch vor Erbringung vertraglicher Leistungen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Recht auf Erhebung der Einrede der Nichtigkeit eines Vertrages innerhalb von drei Jahren verjährt.

Schriftliche Bestätigung

Neu wird den Vertragsparteien durch das Gesetz das ausdrückliche Recht eingeräumt, den Inhalt eines anders als schriftlich geschlossenen Vertrages schriftlich zu bestätigen. Die schriftliche Bestätigung wäre kein besonders revolutionäres Institut, würde sie nach Maßgabe des neuen tschechischen BGB im Rechtsverkehr zwischen Unternehmern nicht recht überraschende Folgen mit sich bringen. Wir halten es für angebracht darauf hinzuweisen, dass sofern eine Partei im Geschäftsverkehr den Inhalt eines abgeschlossenen Vertrages mit einer unwesentlichen Abweichung bestätigt und die andere Partei dieser abweichenden Bestätigung nicht widerspricht, der Vertrag in der Form als abgeschlossen gilt, wie in der Bestätigung festgelegt. Gleiches gilt auch für den Verkehr zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, sofern es sich bei der bestätigenden Partei gerade um den Verbraucher handelt.

Formlosigkeit – wer profitiert davon?

In Anbetracht der zahlreichen Änderungen kommt die Frage auf, wer von dieser erheblichen Lockerung der formalen Anforderungen an Verträge eigentlich profitieren wird. Erwartet das neue tschechische BGB tatsächlich, dass es Unternehmer gibt, die bereit sein werden, einen Betrieb mündlich zu verkaufen? Selbst wenn sich ein solcher „Narr“ finden würde, geht das neue tschechische BGB davon aus, dass diese Vorgehensweise dem Geschäftsverkehr förderlich sein wird? Forderungen aus Leistungen aus einem mündlich geschlossenen Vertrag werden für Unternehmer nämlich dann extrem schwierig durchzusetzen sein, wenn der Vertragspartner die vereinbarten Bedingungen in irgendeiner Form anzweifeln sollte. In diesem Fall wird der Unternehmer nicht unwesentliche finanzielle



Quelle: Archiv Rödl & Partner

Mittel aufbringen müssen, um den Inhalt des Vertrages vor Gericht nachzuweisen, wobei das Ergebnis eines Rechtsstreits stets unsicher sein wird.

Empfehlung

Aus unternehmerischer Sicht ist eine Diskussion über die Zweckmäßigkeit der neuen Regelung jedoch sinnlos; es bleibt nur, sich der neuen Regelung anzupassen. Daher möchten wir Ihnen empfehlen, im Rahmen Ihrer Geschäftstätigkeit auf der Schriftform zu bestehen, und zwar auch dann, wenn sie für den betreffenden Vertragstyp nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Vermeiden Sie Vereinbarungen in einer Form, die als Änderung des ursprünglichen Vertrages beurteilt werden könnte. Auf abweichende Mitteilungen reagieren Sie stets unverzüglich und verlassen Sie sich nicht auf zuvor klar festgelegte Vertragsbedingungen.

Sollten Sie sich in dem neuen rechtlichen Umfeld dennoch unsicher fühlen, zögern Sie nicht, sich mit Ihrem Problem an Fachleute zu wenden. Wie wir bereits einleitend in diesem Artikel angedeutet haben, setzt diese liberale Regelung ein hohes Maß an Wachsamkeit voraus. Diese jedoch erfordert Zeit, die wiederum – wie allgemein bekannt ist – Geld ist.

Ihr Ansprechpartner



Mgr. Václav Vlk

Advokát (Rechtsanwalt)/Associate Partner

Tel.: +420 236 163 720

E-Mail: vaclav.vlk@roedl.cz

> Vorbereitete Änderungen des Umsatzsteuerrechtes ab dem Jahr 2015

Von Václav Olšanský, Rödl & Partner Prag

Schnell gelesen

- > Nach politischen Gesprächen und dem EU-Recht wird ein Umsatzsteuer-Änderungsgesetz entworfen, das am 1. Januar 2015 in Kraft treten sollte. Es sollten die Steuersätze und ausgewählte grenzüberschreitende Leistungen geändert werden.

Geplante Änderung der Steuersätze ab 01.01.2015

Nach aktuellen gesetzlichen Vorschriften sollten alle Steuersätze ab 2016 auf einen einheitlichen Steuersatz von 17,5% zusammengeführt werden. Dieser harmonisierte Steuersatz entspricht nicht den Planungen der derzeitigen Regierung, die seine Aufhebung vorschlägt. Die Regierung schlägt des Weiteren vor, für ausgewählte Gegenstände ab 01.01.2015 einen weiteren ermäßigten Steuersatz von 10% einzuführen. Eine Liste der diesem ermäßigten Steuersatz von 10% unterliegenden Gegenstände sollte in der neuen Anlage zum Umsatzsteuergesetz 3a enthalten sein. Nach dem Begründungsbericht sollten dem ermäßigten Steuersatz von 10% folgende Gegenstände unterliegen:

- Erforderliche Kinderernährung**, Waren mit Tarifnummern NCS 0402, 0404, 1901, 2106, wenn es sich um die Lebensmittel für Säuglinge – Kinder bis zum vollendeten 12. Monat – und die Lebensmittel für Kleinkinder – Kinder zwischen einem Jahr und vollendenden drei Jahren – handelt.
- Ausgewählte Medikamente**, Waren mit Tarifnummern NCS 2843-2846, 2852, 3002, 3003, 3004 a 3006. Die Zolltarifposition Medikamente wird somit untergliedert, wobei Impfstoffe, Medikamente, hormonale chemische Antikonzeptionsmittel dem zweiten ermäßigten Steuersatz von (10%) und sonstige pharmazeutische Mittel dem ersten ermäßigten Steuersatz (15%) unterliegen sollten. Tierarzneien sollten weiterhin dem allgemeinen Steuersatz von (21%) unterliegen.
- Ausgewählte Bücher**, Waren mit Tarifnummern NCS 4901, 4903, 4904. Die Position „Bücher, Broschüren, ähnliche Drucke in Teilheften oder losen Blättern, Zeitungen und Zeitschriften“ wird auf Waren aufgeteilt, die dem ersten ermäßigten Steuersatz (15%) unterliegen, und auf Bücher, Bildbücher für Kinder und Noten, auf der zweite ermäßigte Steuersatz (10%)

angewandt wird. Zum zweiten ermäßigten Steuersatz können nur solche Bücher gehören, die der Position und dem Positionstext nach der Anlage 3a entsprechen und nicht mehr als 50% der Werbung enthalten. Dem zweiten ermäßigten Steuersatz (10%) unterliegen nicht Zeitungen, Zeitschriften, Mahlbücher oder kartographische Erzeugnisse und Bücher, Bilderbücher und Noten, die mehr als 50% der Werbung enthalten. Auf diese Waren sollte weiterhin der allgemeine Steuersatz (21%) angewandt werden.

Der Entwurf des Umsatzsteuer-Änderungsgesetzes rechnet nicht mit der Änderung des Steuersatzes für Winden, die weiterhin dem Steuersatz von 21% unterliegen.

Der Entwurf des Umsatzsteuer-Änderungsgesetzes wurde auf den parlamentarischen Weg gebracht. Die Änderungen sollten am 1. Januar 2015 in Kraft treten.

Vor Änderung der Umsatzsteuersätze sollten erforderliche Maßnahmen getroffen werden - Umstellung von Programmen, Kassenprogrammen oder Prüfung der Steuersätze für beanspruchte Lieferungen und sonstige Leistungen, um – wenn das Umsatzsteuer-Änderungsgesetz verabschiedet wird - eine reibungslose Anwendung neuer Steuersätze zu gewährleisten. Geänderte Steuersätze sollten selbstverständlich auch bei Erstellung von Finanzplänen beachtet werden.

Neuer Leistungsort (Mini One-Stop-Shop-Verfahren)

Wie Sie von uns schon informiert wurden, werden ab 01.01.2015 elektronisch erbrachte sonstige Leistungen, Telekommunikations-, Rundfunk- und Fernsehdienstleistungen, die von Unternehmen aus einem anderen Mitgliedstaat der EU oder aus Drittstaaten an Nichtunternehmer im Gemeinschaftsgebiet erbracht werden, am Ort ausgeführt, an dem der private Leistungsempfänger seinen Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat. Dabei ist der Umsatzsteuersatz des Landes anzuwenden, in dem der Leistungsempfänger seinen Wohnsitz hat (Verbrauchslandprinzip). Nach dem Mini One-Stop-Shop-Verfahren können sich die Dienstleister nur in einem Mitgliedsstaat registrieren, in dem sie nunmehr die betreffenden Umsätze erklären werden.

Nach EU-Recht wurde ein Regierungsentwurf des Umsatzsteuer-Änderungsgesetzes erstellt, das Grundsätze für den neuen Leistungsort enthält. Der Regierungsentwurf wurde schon auf den parlamentarischen Weg gebracht, wobei die vorgeschlagenen Änderungen am 1. Januar 2015 in Kraft treten sollten. Die Umsätze von Unternehmen an Privatkunden können an die Kleine einzige Anlaufstelle (KEA) ab 1. Oktober 2014 angemeldet werden.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Václav Olšanský

Steuerberater

Tel.: +420 236 163 750

E-Mail: vaclav.olsansky@roedl.cz

> Bilanzierung von Erbbaurecht

Von Jaroslav Dubský, Adéla Nosková

Rödl & Partner Prag

Schnell gelesen

- > Durch das BGB- und HGB-Reformgesetz wurde auch die Bilanzierungspraxis betroffen. Durch einige gesetzliche Änderungen wurden die Bilanzierungsgrundsätze wesentlich geändert, andere Neuregelungen haben sich auf die Bilanzierungspraxis dem gegenüber nicht ausgewirkt. Geänderte Bilanzierungsgrundsätze haben wir schon in unseren vorigen Artikeln angesprochen. In diesem Artikel werden wir uns mit einem Thema befassen, das durch das BGB- und HGB-Reformgesetz geregelt ist und auch bei der Bilanzierung zu beachten ist. Es handelt sich um das Baurecht.

Das Erbbaurecht hat in Tschechien zwar eine historische Tradition, durch gesetzliche Vorschriften war es jedoch zuletzt im Jahre 1963 geregelt. Der Begriff wurde nach einer langen Zeit mit dem BGB-Reformgesetz wiederbelebt.

Die Bilanzierung des Erbbaurechtes wird durch die aktuelle Durchführungsverordnung Nr. 500/2002 Gbl. geregelt, die nach dem Inkrafttreten des BGB- und HGB-Reformgesetzes geändert wurde. Die geänderte Durchführungsverordnung ist am 01.01.2014 in Kraft getreten.

Nach den Übergangsbestimmungen der DV sind die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die vor dem Inkrafttreten der geänderten Durchführungsverordnung Nr. 467/2013 Gbl. (geänderte DV Nr. 500/2002 Gbl.) aktiviert wurden, bis zu ihrem Ausscheiden aus dem Betriebsvermögen nach alten gesetzlichen Vorschriften zu bilanzieren. Neue Bilanzierungsgrundsätze sind auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens anzuwenden, die nach dem 01.01.2014 erworben werden.

Was versteht man unter dem Erbbaurecht

Bis zum 31.12.2013 galten als Immobilien ausschließlich Grundstücke, mit Grund und Boden fest verbundene Bauten, Wohnungen und Gewerberäume. Bauten auf fremden Grundstücken – Bauten, die einen anderen Eigentümer als das Grundstück hatten - wurden gesondert bilanziert. Seit dem Jahre 2014 gehören zu Immobilien auch grundstücksgleiche Rechte - u.a. Baurechte.

Die Baurechte wurden ins tschechische Recht aufgenommen, da der Bau nunmehr zum Grundstück gehört. Der Baueigentümer muss neu nicht nur Eigentumsrechte am Bau, sondern auch Eigentumsrechte am Grundstück ausüben. In der Praxis müssen die Eigentumsrechte am Bau und Grundstück jedoch nicht von derselben Person ausgeübt werden, wenn z.B. der Grundstückseigentümer das Grundstück nicht verkaufen möchte, dem Ausbau jedoch zustimmt, da der Bau z.B. nur vorübergehend ist. Nach BGB-Reformgesetz ist in solchen Fällen, wenn die Eigentumsrechte am Grundstück und Bau nicht von denselben Personen ausgeübt werden – das Erbbaurecht anzuwenden. Das Erbbaurecht ist - wie von einigen Autoren gerne geschildert – eine „Blase“, die das Grundstück belastet. In dieser „Blase“ befindet sich der Bau. Der Bau kann auf dem Grundstück oder unter seiner Erdoberfläche stehen. Das Erbbaurecht wird ins Grundbuch eingetragen.

Das Erbbaurecht kann nicht nur beim Ausbau, sondern auch im Gegenfall – um den Ausbau auf einem fremden Grundstück zu verhindern – bestellt werden. Als Beispiel – ein Hoteleigentümer erwirbt das Erbbaurecht am anliegenden Grundstück, um den Gästen eine ungestörte Aussicht aus den Hotelzimmern bieten zu können. Das Erbbaurecht kann höchstens für 99 Jahre bestellt werden, diese Dauer kann jedoch verlängert werden. Nach Ablauf von 99 Jahren geht der Bau auf den Grundstückseigentümer über, wodurch sein Grundstück verwertet wird. Die beteiligten Parteien können jedoch auch vereinbaren, dass das Grundstück durch den Baueigentümer erworben wird. Beide Parteien haben Vorkaufsrechte. Das Erbbaurecht kann gegen Entgelt (den Erbbauzins) oder unentgeltlich bestellt werden.

Bilanzierung des Baurechtes

Das Erbbaurecht wird bei seiner Bestellung:

- > den Anschaffungskosten für den Bau zugerechnet oder
- > als gesondert nutzbare Sachanlage bilanziert oder
- > unter Vorräten verbucht.

Wird auf einem Grundstück ein neuer Bau errichtet, ist der Erbbauzins als dessen Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren. Mit dem Bau wird der Erbbauzins auch dann aktiviert, wenn es nach dem Nutzungsbeginn des Baus bestellt wird. In diesem Falle gilt es als aktivierungspflichtige

Modernisierung bzw. Erweiterung des Baus.

Als gesondert nutzbare Sachanlage wird das Erbbaurecht bilanziert, wenn auf dem Grundstück kein Bau steht und ein Aufbau bei der Bestellung des Erbbaurechtes auch nicht geplant wurde (Bilanzierung unter „B.II.2. Bauten“).

Unter Vorräten ist das Erbbaurecht auszuweisen, wenn es mit dem Ziel eines Weiterverkaufs erworben wird. Wird es ein- und verkauft, ist es als Waren zu bilanzieren. Wird auf dem Grundstück zuerst ein Bau errichtet, der nach dem Aufbau verkauft wird, ist das Erbbaurecht als Erzeugnis zu aktivieren.

Ist das Erbbaurecht für mehrere Bauten bestellt, ist mit dem Bau ein angemessener Erbbauzins zu aktivieren. Der Betrag wird den Bauten proportional so zugeordnet, dass die Aktivierung z.B. durch Aufteilung des Erbbaurechtes auf mehrere Bauten nachgewiesen werden kann.

Handelsrechtliche Abschreibungen auf das Baurecht, Ausscheiden des Erbbaurechtes aus dem Betriebsvermögen

Wird das Erbbaurecht unter Vorräten bilanziert, wird es wie alle Bestandteile der Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten nicht abgeschrieben.

Bei der Bilanzierung als grundstücksgleiches Recht wird das Erbbaurecht über die Dauer abgeschrieben, für die es bestellt wird. Das Erbbaurecht wird mit der Anmeldung zur Eintragung ins Grundbuch verbucht und ab diesem Tag abgeschrieben.

Im letzten Falle wird der Erbbauzins mit dem Bau aktiviert. Hier sind zwei Umstände denkbar:

- > Das Erbbaurecht wird über die Abschreibungsdauer des Baus bestellt. Das Erbbaurecht gilt in diesem Fall als aktivierungspflichtige Anschaffungsnebenkosten des Baus, der Bau wird planmäßig abgeschrieben.
- > Komplizierter ist der Fall, in dem das Erbbaurecht für eine andere Dauer als Abschreibungsdauer des Baus begründet wird.
 - > Unterschreitet die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Baus die Dauer, für die das Erbbaurecht bestellt wird, wird der Buchwert des Erbbaurechtes beim Ausscheiden des Baus aus dem Betriebsvermögen berücksichtigt. Ein ähnlicher Fall entsteht, wenn ein Vermögensgegenstand nicht voll, sondern zu seinem Erinnerungswert abgeschrieben wird.
 - > Übersteigt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Baus die Dauer, für die das Erbbaurecht bestellt wird, wird im Abschreibungsplan der Buchwert des Baus berücksichtigt. Dieser Buchwert kann z.B. dem vereinbarten Erbbauzins entsprechen.

Vereinfacht gesagt - in beiden Fällen ist die kürzere Abschreibungsdauer maßgebend, wobei die Abschreibungen zum Buchwert des Baus oder zum Buchwert des Erbbaurecht es mit einer längeren Nutzungsdauer vorgenommen werden.

Wird der Bau vor Ablauf der Dauer abgerissen, für die das Erbbaurecht bestellt wird, scheidet das mit dem Bau aktivierte Erbbaurecht nicht aus dem Betriebsvermögen aus, sondern wird weiterhin bilanziert.

Das Erbbaurecht in der Zukunft

Die o.g. Bilanzierungsgrundsätze sind durch die Durchführungsverordnung für das Jahr 2014 vorgeschrieben. Da in die Durchführungsverordnung die Richtlinie des Rates Nr. 2013/34/EU zu implementieren ist, wird die Durchführungsverordnung geändert. Die Änderungsverordnung sollte ab dem Jahr 2014 entworfen werden und im Jahre 2016 in Kraft treten. Es ist nicht ausgeschlossen, dass auch die Bilanzierung des Erbbaurechtes geändert wird.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jaroslav Dubský

Wirtschaftsprüfer/Associate Partner

Tel.: +420 236 163 309

E-Mail: jaroslav.dubsky@roedl.cz

> Wissen Sie wie ein Unternehmen bewertet wird und was der Sachverständige hierfür benötigt?

Von František Prodělal, Rödl & Partner Prag

Schnell gelesen

- > Bei der Kommunikation mit Mandanten, Wirtschaftsprüfern, Juristen und Steuerberatern werden uns in der Praxis häufig Fragen gestellt, welche Methoden oder Verfahren wir für die Unternehmensbewertung nutzen und welche Unterlagen der Sachverständige für die Bewertung eines Unternehmens benötigt. Es existiert eine ganze Reihe an Methoden in diversen Varianten – unsere Aufgabe wird an dieser Stelle darin bestehen, uns auf einige grundlegende Verfahren und deren Wesen sowie auf Unterlagen, die bei einer

Bewertung mit einer bestimmten Methode durch den Sachverständigen angefordert werden, zu konzentrieren.

Einleitend ist festzustellen, dass ein Unternehmen mit mehreren Verfahren bewertet werden sollte (in der Praxis zumindest mit zwei), wobei dann die für das gegenständliche Unternehmen günstigste Methode das Bewertungsergebnis generiert. Sonstige Verfahren werden eher als unterstützende Methoden herangezogen. Der früher verwendete Durchschnitt der Ergebnisse einzelner Methoden wird heute bereits als fehlerhaft angesehen.

Grundlegende Methoden für die Ermittlung eines Unternehmenswertes

Für die Bestimmung des Wertes von Aktien, Geschäftsanteilen, Unternehmen und Unternehmensteilen werden traditionell drei Verfahren angelegt:

- > die Ertragswertmethode,
- > die Vergleichswertmethode,
- > die Substanzwertmethode.

Ertragswertmethode

Die Ertragswertmethode ist das meistgenutzte Verfahren vor allem für eine Bewertung ganzer Unternehmen, von Unternehmensteilen und gewerblichen Rechten oder gegebenenfalls von anderem geistigen Eigentum. Zu den grundlegenden Varianten dieses Verfahrens zählen die Methode des Discounted Cash Flow (DCF) und die sog. „Methode der kapitalisierten Reinerträge“.

Ein Ertragswertverfahren setzt immer eine Zugänglichkeit wirtschaftlicher Kennziffern über einen bestimmten Zeitraum voraus – entweder als Prognose für die Zukunft (DCF) oder der in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse („Methode der kapitalisierten Reinerträge“).

Die Methode wird vor allem bei Unternehmen zugrunde gelegt, die ein Ertragspotential haben, die also einen stabilen Cash Flow generieren. Im Fall der DCF-Methode handelt es sich um eine Bewertung des künftigen Cash Flows, und zwar bei Kalkulierung des Risikos dessen Erreichens und dessen aktuellen Zeitwertes (der mittels Diskontierungssatz berücksichtigt wird).

Ein Free Cash Flow drückt aus, wie viel Geld aus dem Unternehmen entnommen werden kann, ohne dass dessen erwartete Entwicklung gestört würde, und zwar bei Berücksichtigung (Abzug) von Investitionen, die Bedingung für ein Erreichen dieses Cash Flows sind. Des Weiteren müssen berücksichtigt werden: geplante Abschreibungen, eine

Bildung und Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen (hierbei handelt es sich nicht um einen Cash Flow), eine Änderung des Working Capital (betriebliche Forderungen und Verbindlichkeiten, Vorräte, Rechnungsabgrenzungsposten), ein Inanspruchnahme von Krediten und Kreditraten, Kreditzinsen und selbstverständlich eine zu erwartende Körperschaftsteuer.

Der Diskontierungssatz berücksichtigt das Risiko einer nicht erfolgten Erzielung der erwarteten Erträge. Er dient der Umrechnung der zu erwartenden Erträge auf den aktuellen Wert. Grundlage sind hier ein risikofreies Ertragsmaß, welches von den Erträgen staatlicher Schuldverschreibungen abgeleitet wird, und verschiedene Risikoaufschläge. Die wiederum berücksichtigen die Größe der Gesellschaft, die Branche, in der die Gesellschaft aktiv ist, und gegebenenfalls weitere Risikofaktoren.

Wichtig ist ferner die Wahl des Zeithorizontes für die Planung des Cash Flows. In den Wert der Gesellschaft fließt der gesamte nach dem Datum der Bewertung gebildete Free Cash Flow ein. Künftige Zeiträume werden in der Regel in zwei Zeitabschnitte geteilt. Eine erste Phase umfasst den Zeitraum, über den ein Finanzplan erstellt wurde (in der Regel 3 – 5 Jahre), eine zweite Phase gilt ab dem Ende dieses Zeitpunktes bis in das Unendliche (ein fortschreitender Wert, eine sog. ewige Rente oder Perpetuität). Als ewige Rente gilt somit der Wert des Cash Flows ab dem Ende der ersten Phase.

Ergebnis der DCF-Methode ist eine Bewertung des betrieblichen Teils des Unternehmens. Vermögenswerte, die zum betrieblichen Teil des Unternehmens zählen, generieren Erträge und Aufwendungen. In einem Unternehmen können jedoch auch Vermögenswerte existieren, die nicht der eigentlichen Gewährleistung des Betriebes dienen. Es kann sich z.B. um nicht genutzte Objekte, um Erholungsanlagen des Unternehmens, um freie Barmittel und finanzielle Investitionen handeln. Solche Vermögenswerte müssen gesondert bewertet werden, und deren Wert muss dem Wert des betrieblichen Teils des Unternehmens hinzuge-rechnet werden.

Grundlage für eine Bewertung mittels der DCF-Methode sind (neben historischen Jahresabschlüssen und Lageberichten) ein Finanzplan, ein Plan zu Investitionen, Abschreibungen, Working Capital und ein Finanzierungsplan.

Eine weitere, in der Tschechischen Republik häufig genutzte Ertragswertmethode wird als „Methode der kapitalisierten Reinerträge“ bezeichnet und basiert auf der Diskontierung historischer Jahresergebnisse. Die Methode geht aus von einem dauerhaft entnehmbaren Nettoertrag, der auf Grundlage vormaliger, angepasster Ertragsüberschüsse berechnet wird. Es handelt sich wiederum um einen Nettoertrag, der an die Eigentümer ausgeschüttet werden kann, ohne dass dies die Grundlagen des Unternehmens angreift.

Die derart angepassten vormaligen Ertragsüberschüsse werden auf ein zum Datum der Bewertung vergleichbares Preisniveau umgerechnet, und zwar unter Heranziehung der Inflation. Mittels deren gewogenen Durchschnitts (bei dem die Bedeutung der einzelnen Perioden für die Zukunft berücksichtigt werden sollte – eine spätere Periode hat meist ein höheres Gewicht) wird der dauerhaft entnehmbare Nettoertrag festgestellt.

Nichtbetriebliches Vermögen wird wiederum gesondert bewertet und auf den Wert des betrieblichen Teils aufgerechnet.

Die Methode findet Anwendung bei Unternehmen mit stabilen Ergebnissen und bei Gesellschaften mit eingeschränkten oder unbestimmten Wachstumsmöglichkeiten. Es handelt sich um ein konservatives Verfahren.

Grundlage für eine Bewertung mittels der gegenständlichen Methode sind die Abschlüsse des jeweiligen Unternehmens für mindestens fünf abgelaufene Geschäftsjahre.

Substanzwertverfahren

Das Substanzwertverfahren basiert auf dem Wert der Vermögenssubstanz des Unternehmens, wobei von dem festgestellten Wert des Vermögens der Wert von Verbindlichkeiten zum Datum der Bewertung abgezogen wird.

Im engeren Sinn des Wortes stellt der Substanzwert eine Bewertung auf dem Prinzip des Wiederbeschaffungswertes dar. Die Vermögenswerte werden hier auf dem Niveau der Aufwendungen für eine Wiederbeschaffung bewertet. Es handelt sich um Wiederbeschaffungskosten, bestehend aus den aktuellen Aufwendungen für einen Ersatz von Aktivposten, gemindert um eine physische Abnutzung oder eine andere Form einer Veralterung. Es handelt sich um eine individuelle Umbewertung einzelner Vermögensposten.

Diese Methode wird häufig bei einem Erwerb von Unternehmen (Vermögenswerten) angewendet, sowie bei dessen Einbringung in die Bücher des übernehmenden Unternehmens zu realen Preisen mit einem gesondert ausgewiesenen Goodwill, als Differenz zwischen dem realisierten Preis (bzw. dem als Ertragswert bestimmten Wert des Unternehmens als ganzem) und der Summe der Bewertung der individuell bewerteten Vermögensposten.

Eine weitere Variante der Substanzwertmethode besteht in einer Ansetzung historischer Preise, zu denen die Vermögenswerte tatsächlich angeschafft wurden. Die Bewertung erfolgt somit gemäß den in der Buchführung gültigen Grundsätzen. Ergebnis ist der Buchwert des Eigenkapitals. Die Vermögenswerte werden somit zu den historischen Anschaffungswerten angesetzt, nicht zum realen Wert zum Datum der Bewertung. Ein Vorteil dieser Methode ist deren Transparenz. Das Ergebnis einer solchen Bewertung sollte für einen Vergleich mit durch andere Verfahren erlangten Ergebnissen dienen.

Im Rahmen einer Bewertung mittels des Substanzwertverfahrens findet in besonderen Fällen auch die sog. Liquidationswertmethode Anwendung, bei der nicht von einer weiteren Tätigkeit, sondern von einer Liquidation der Gesellschaft ausgegangen wird, d.h. einer Beendigung der Tätigkeit und einem Verkauf der einzelnen Aktivposten sowie einer Bezahlung aller Verbindlichkeiten. Das gegenständliche Verfahren ist begründet, falls eine Liquidation einen höheren Gewinn als eine Fortsetzung der unternehmerischen Tätigkeit der Gesellschaft bringt, falls also der Liquidationswert über dem Ertragswert liegt. Es handelt sich um eine Situation, bei der aus rein finanzieller Sicht eine Liquidation des Unternehmens vorteilhafter wäre als eine Fortsetzung dessen Betriebes. Ergebnis einer Bewertung mit der Liquidationswertmethode ist der Liquidationserlös, der nach dem Abschluss der Liquidation für eine Ausschüttung an die Aktionäre (Gesellschafter) der Gesellschaft zur Verfügung steht.

Die wichtigsten Unterlagen für eine Bewertung mittels Substanzwertmethode sind neben den üblichen Dokumenten auch Inventurverzeichnisse sämtlicher Aktivposten zum Datum der Bewertung (insbesondere Sachanlagen, Forderungen und Vorräte).

Vergleichswertmethode

Die Vergleichswertmethode legt einen Nachdruck auf Vergleichscharakteristika der bewerteten Gesellschaft und ist nur dort anwendbar, wo hinreichend Angaben über einen Markt mit vergleichbaren Unternehmen zur Verfügung stehen (Börsendaten, Daten über ähnliche Transaktionen, Lizenzgebühren etc.), was entwickelte und langfristige marktwirtschaftliche Bedingungen voraussetzt.

Die Vergleichswertmethode können wir in zwei Varianten applizieren: bei Kenntnis vergleichbarer Unternehmen stellt der Sachverständige den Wert der Gesellschaft durch einen Vergleich der bewerteten Aktien mit Aktien vergleichbarer Unternehmen fest, die öffentlich handelbar sind.

Bei der zweiten Variante werden vergleichbare Transaktionen herangezogen. Der Wert wird somit auf Grundlage von Preisen ermittelt, für die wesentliche Anteile an vergleichbaren Gesellschaften gehandelt wurden.

In beiden Fällen muss eine Gruppe vergleichbarer Unternehmen (Transaktionen) gefunden werden und es muss der Preis bekannt sein, für den diese auf dem Markt gehandelt wurden. Dies ist in der Tschechischen Republik, vor allem für kleinere Gesellschaften, praktisch nicht möglich. In diesen Fällen können gehandelte oder anderweitig vergleichbare Gesellschaften aus dem Ausland herangezogen werden, die in einer ähnlichen Branche aktiv sind. Aber auch in diesen Fällen ist mit einer erheblichen Spannweite an Bewertungsergebnissen zu rechnen.

Fazit

Dieser Artikel skizziert die drei grundlegenden, für eine Unternehmensbewertung anwendbaren Methoden (Verfahren). Es liegt jeweils im Ermessen des Sachverständigen, welche Methode er für eine bestimmte Bewertung zugrunde legt. Die Kenntnis der einzelnen Verfahren ist jedoch für Unternehmen, Wirtschaftsprüfer und andere Berater für eine gute Zusammenarbeit und Kommunikation mit dem Sachverständigen von besonderer Bedeutung.

Ihr Ansprechpartner



Ing. František Prodělal, Ph.D.

Sachverständiger

Tel.: +420 530 300 570

E-Mail: frantisek.prodelal@roedl.cz

> Fachveranstaltungen/Wir bereiten vor: September–Dezember 2014

Von Jana Švédová, Rödl & Partner Prag

September

Änderungen in der Buchführung 2014

24. September 2014, Konferenzsaal Rödl & Partner Prag

Referent: Lenka Kudrnová

Oktober

Neue Vorschriften im tschechischen Steuerrecht

7. Oktober 2014, Mövenpick Hotel Frankfurt City, Frankfurt am Main

Referent: Lucie Vorlíčková, Miroslav Skopec

Arbeitnehmer und Schutz der personenbezogenen Daten - neue Sichtweisen, neue Methoden

8. Oktober 2014, Konferenzsaal Rödl & Partner Prag

Referent: Pavel Koukal, Eva Blechová

Methodik der Erstellung des Jahresabschlusses

16. Oktober 2014, Bezirkswirtschaftskammer des Bezirkes Königgrätz

Referent: Martin Růžička

Rödl & Partner Intern

IFRS aktuell

22. Oktober 2014, Konferenzsaal Rödl & Partner Prag
Referent: Jaroslav Dubský, Jana Kocurková

November

Aktuelle Änderungen bei der Buchführung für Unternehmer

5. November 2014, Konferenzsaal Rödl & Partner Prag
Referent: Jaroslav Dubský, Jan Čadílek

Neues im Steuerrecht ab 2015

5. November 2014, Verlag Economia Prag
Referent: Monika Novotná, Tomáš Zatloukal, Miroslav Kocman, Petr Tomeš, Roman Burnus

Das Recht in der öffentlichen Verwaltung 2014

5.–6. November 2014, Hotel Černigov, Königgrätz
Referent: Václav Vlk – zum Thema der privatrechtlichen Haftung von Vertreten von Selbstverwaltungskörperschaft

Verrechnungspreise aus Sicht der Bereiche Steuern, Recht und Wirtschaftsprüfung

20. November 2014, Ort wird bestimmt
Referent: Miroslav Kocman, Petr Tomeš, Pavel Koukal, Jaroslav Dubský

Konzernbeziehungen - neue Risiken und Haftung für eine Tochtergesellschaft in der Tschechischen Republik aus Sicht von Recht, Steuern und Wirtschaftsprüfung

26. November 2014, Konferenzsaal Rödl & Partner Prag
Referent: Pavel Koukal, Petr Tomeš, Miroslav Kocman, Jaroslav Dubský



Quelle: Archiv Rödl & Partner

Dezember

Der Jahresabschluss

3. Dezember 2014, Konferenzsaal Rödl & Partner Prag
Referent: Martin Růžička

Nikolaus-Seminar (die neueste Entwicklung im Bereich Steuern und Buchführung)

4. Dezember 2014, Slovanský dům Prag
Referent: wird bestimmt

Rückstellungen

10. Dezember 2014, Konferenzsaal Rödl & Partner Prag
Referent: David Trytko, Michal Bobek

www.roedl.cz

-jsd-

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 ka-talanische 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 September 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.