

# Rundschreiben 1. Tertial 2019



## Neuer Realteilungserlass

Tax Seite 3

### Tax

Haftung der  
Betreiber von  
elektronischen  
Marktplätzen

Seite 4

### Audit

Bilanzierung  
von Aktien-  
optionen und  
Phantom Stocks

Seite 5

### Advisory

Neue elektroni-  
sche Bericht-  
erstattung durch  
ESEF

Seite 10

### Legal

Gesetzes-  
änderungen für  
die Immobilien-  
wirtschaft

Seite 11

## Wussten Sie schon ...?

Die EU-Kommission hat im Rahmen des Sustainable Finance Action Plan eine Expertengruppe eingesetzt, die sich u.a. mit der Erweiterung der Anwendungsleitlinien zur EU-CSR-Richtlinie für die klimabezogene Berichterstattung der Unternehmen befasst. Diese Expertengruppe hat Anfang Januar einen Bericht mit Empfehlungen zur Fortentwicklung der (nichtfinanziellen) Lageberichterstattung vorgelegt. Der Fokus liegt dabei auf Aspekten, die Risiken für die künftige Entwicklung des berichtenden Unternehmens darstellen können.

Diese und weitere aktuelle Informationen aus unseren Leistungsbereichen finden Sie auf unserer Internetseite unter [www.kleeberg.de](http://www.kleeberg.de).

## Tax

- /Grunderwerbsteuer:**  
Grunderwerbsteuerliche Begünstigung für konzerninterne Umwandlungen ist EU-Rechts-konform **2**
- /Einkommensteuer:**  
Neuer Realteilungserlass **3**
- /Umsatzsteuer:** Betreiber von elektronischen Marktplätzen haften für Umsatzsteuerausfälle **4**

## Audit

- /Bilanzrecht:** Bilanzierung von Aktienoptionen und Phantom Stocks **5**
- /Bilanzrecht:** Praxisfragen zur Inventur **7**

## Advisory

- /Snacks:** Fachliche Kurzinformationen **8**
- /Unternehmensbewertung:** Auswirkungen der Digitalisierung auf die Unternehmensbewertung **9**
- /Rechnungslegung:** Neue elektronische Berichterstattung durch ESEF **10**

## Legal

- /Gesetzgebung:** Gesetzliche Änderungen für die Immobilienwirtschaft 2019 **11**
- /Rechtsprechung:** Bei Unterzeichnung mit „i.A.“ fehlt Schriftform **12**
- /Rechtsprechung:** Nichtigkeit der Einziehung mangels ausreichendem freiem Vermögen trotz stiller Reserven **13**

## Inside

- Kleeberg in Zahlen **14**
- Kleeberg informiert **15**
- Kleeberg publiziert **16**
- Kleeberg live **17**



Sehr geehrte Damen und Herren,

im vorliegenden Mandantenrundsreiben informieren wir Sie im Bereich Tax über die grunderwerbsteuerliche Begünstigung für konzerninterne Umwandlungen, das neue BMF-Schreiben zur Realteilung sowie die Haftungsrisiken der Betreiber von elektronischen Marktplätzen für Umsatzsteuerausfälle. In unserem Leistungsbereich Audit widmen wir uns in dieser Ausgabe insbesondere der Bilanzierung von Aktienoptionen und Phantom Stocks sowie Praxisfragen im Zusammenhang mit der Durchführung von Inventuren.

Der Bereich Advisory gibt Ihnen zunächst wie üblich einen Kurzüberblick über verschiedene aktuelle Themengebiete in kompakter Form. Ausführlicher beschäftigen wir uns zudem in diesem Bereich mit den Auswirkungen der Digitalisierung auf die Unternehmensbewertung und den neuen elektronischen Berichterstattungserfordernissen durch ESEF. In unserem Leistungsbereich Legal erhalten Sie in dieser Ausgabe Informationen zu gesetzlichen Änderungen für die Immobilienwirtschaft ab 2019 sowie zu zwei aktuellen Urteilen im Zusammenhang mit der Unterzeichnung von Mietverträgen sowie der möglichen Nichtigkeit einer Einziehung von Geschäftsanteilen. Inside bietet Ihnen in gewohnter Weise einen Einblick in die vielfältigen Aktivitäten und Informationsangebote von Kleeberg.

Wir hoffen, dass Ihnen die Auswahl der Themen einen interessanten Querschnitt zu den aktuellen Entwicklungen bietet. Zur Erörterung Ihrer Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Stefan Prechtl

Jürgen Schmidt

# Gründerwerbsteuerliche Begünstigung für konzerninterne Umwandlungen ist EU-Rechts-konform

Der EuGH hat mit Urteil vom 19.12.2018 (C-374/14) entschieden, dass die Regelung der Gründerwerbsteuerbefreiung bei Umstrukturierungen im Konzern nach § 6a GrEStG keine unerlaubte, selektiv wirkende, staatliche Beihilfe i.S.v. Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellt.

## Hintergrund

Nach der sogenannten Konzernklausel des § 6a GrEStG wird für bestimmte steuerbare Grundstücksübertragungen aufgrund einer Umwandlung (z.B. Verschmelzung) Gründerwerbsteuer nicht erhoben. Zweck der Regelung ist, solche Grundstücksübertragungen nicht übermäßig zu besteuern. Voraussetzung ist, dass an dem Umwandlungsvorgang ein herrschendes Unternehmen und eine abhängige Gesellschaft oder zwei abhängige Gesellschaften beteiligt sind und die Beteiligung des herrschenden Unternehmens an der (den) abhängigen Gesellschaft(en) in Höhe von mindestens 95 % innerhalb von fünf Jahren vor und fünf Jahren nach dem Umwandlungsvorgang besteht.

Der BFH hatte Zweifel an der Europarechtskonformität des § 6a GrEStG und legte dem EuGH im Rahmen eines Revisionsverfahrens (BFH-Beschluss vom 30.05.2017, II R 62/14) die Frage zur Entscheidung vor, ob § 6a GrEStG, durch den Umstrukturierungen im Konzern gründerwerbsteuerlich unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich begünstigt werden, unionsrechtlich eine selektiv wirkende und damit verbotene Beihilfe darstellt.

## Entscheidung

Nach ständiger Rechtsprechung des EuGH verlangt die Einstufung einer nationalen Vorschrift als staatliche Beihilfe unter anderem, dass durch eine Maßnahme einem Begünstigten ein selektiver Vorteil gewährt wird. § 6a GrEStG begünstigt solche Unternehmen, welche die in der Vorschrift genannten Beteiligungs- und Behaltensfristen erfüllen. So werden Unternehmen, die eine Umwandlung vornehmen, aber keinem Konzern angehören, von der Befreiung ausgeschlossen, auch wenn sie sich in einer vergleichbaren

Situation (Rechtsträgerwechsel an einem Grundstück) befinden. Die Vorschrift des § 6a GrEStG ist daher zunächst einmal selektiv ausgestaltet. Eine Regelung ist allerdings dann nicht final als selektiv zu werten, wenn die dadurch herbeigeführte Unterscheidung gerechtfertigt ist.

Nach Auffassung des EuGH ist vorliegend die Selektivität des betreffenden Vorteils nicht erfüllt: Das Gericht verweist in seiner Entscheidung auf das Ziel des § 6a GrEStG, wonach einer übermäßigen Besteuerung bei Konzernumwandlungen (insbesondere im Hinblick auf die hohen Beteiligungsschwellen) entgegengewirkt werden soll. Innerhalb von Beteiligungsstrukturen von mindestens 95 % werden Grundstücksübertragungen bereits besteuert, sobald die grundbesitzende Gesellschaft in den Konzern eingegliedert wurde. Würde die Übertragung des Grundstücks aufgrund einer späteren konzerninternen Umwandlung erneut besteuert werden, ergäbe sich eine Doppelbesteuerung derselben Grundstücksübertragung. Insofern ist die durch § 6a GrEStG getroffene Unterscheidung gerechtfertigt, die Voraussetzungen für eine Selektivität sind nicht erfüllt und es liegt keine staatliche Beihilfe vor.

## Fazit und Konsequenzen für die Praxis

Es ist zu begrüßen, dass der EuGH nur etwa einhalb Jahre nach Einreichung des Vorabentscheidungsersuchens durch den BFH ein Urteil verkündet hat und in § 6a GrEStG keine staatliche Beihilfe erkennt. Steuerpflichtige, die in der Vergangenheit im Rahmen einer Umstrukturierung die Begünstigungsvorschrift des § 6a GrEStG angewendet haben, erhalten nun Rechtssicherheit dahingehend, dass eine Änderung der Steuerfestsetzung bzw. eine beihilfenrechtliche Rückforderung nicht mehr in Betracht kommen. Etwaige Rückstellungen, die gebildet wurden, können aufgelöst werden. Auch bestehen für die Zukunft keine europarechtlichen Bedenken mehr gegen die uneingeschränkte Anwendung der Vorschrift. ■

# Neuer Realteilungserlass

In einem neuen umfangreichen Erlass (BMF-Schreiben vom 19.12.2018) hat die Finanzverwaltung zu den steuerlich zu beachtenden Grundsätzen bei der Realteilung Stellung genommen und ihre Rechtsauffassung nun an die des BFH angepasst.

## Hintergrund

Die Realteilungsgrundsätze des § 16 Abs. 3 S. 2 ff. EStG sehen für die Auseinandersetzung von Personengesellschaften mit Betriebsvermögen erhebliche Steuererleichterungen vor. Werden im Zuge einer Realteilung Teilbetriebe, Mitunternehmeranteile oder einzelne Wirtschaftsgüter in das jeweilige Betriebsvermögen der einzelnen Gesellschafter (Mitunternehmer) übertragen, so kann dies (unter bestimmten Voraussetzungen) ohne eine Versteuerung stiller Reserven erfolgen. Die Realteilung bezweckt demnach, gewisse Umstrukturierungsvorgänge bei Personengesellschaften durch die Möglichkeit der Buchwertfortführung steuerlich nicht zu belasten.

In der Gestaltungspraxis spielte die Realteilung dennoch eine eher untergeordnete Rolle, da die Finanzverwaltung deren Anwendungsbereich bisher äußerst restriktiv auslegte. So sollten die Voraussetzungen nur dann erfüllt sein, wenn sowohl die Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) als auch deren Betrieb aufgelöst werden, die Gesellschafter (Mitunternehmer) die vorhandenen Wirtschaftsgüter untereinander aufteilen und zumindest eine wesentliche Betriebsgrundlage weiterhin betrieblich nutzen.

## Anpassung an die BFH-Rechtsprechung

Der BFH teilte diese restriktive Ansicht der Finanzverwaltung seit jeher nicht und hat zuletzt mit Urteilen vom 16.03.2017 (IV R 31/14) sowie 30.03.2017 (IV R 11/15) klargestellt, dass es einer Realteilung nicht entgegenstehe, wenn

- (i) die Personengesellschaft aufgelöst und der Betrieb von einem Gesellschafter fortgeführt wird und
- (ii) ein Gesellschafter gegen Abfindung aus einer fortbestehenden Personengesellschaft ausscheidet und der Abfindungsanspruch durch Übertragung von Einzelwirtschaftsgütern erfüllt wird.

In dem neuen Realteilungserlass schließt sich die Finanzverwaltung nun dieser Rechtsprechung an.

## Neuerung bei der echten und unechten Realteilung

Erfolgt die Auflösung (Betriebsaufgabe) einer Personengesellschaft dadurch, dass alle Wirtschaftsgüter unter den Mitunternehmern aufgeteilt werden, spricht man von einer echten Realteilung. Entgegen der bisherigen Sichtweise der Finanzverwaltung kommt es nicht mehr darauf an, dass der Betrieb der Personengesellschaft vollständig aufgegeben wird. Es steht einer Realteilung nicht entgegen, wenn der Betrieb künftig von einem verbleibenden Gesellschafter als Einzelunternehmer fortgeführt wird.

Die relevanteste Neuerung im Realteilungserlass betrifft die sogenannte unechte Realteilung. Besteht trotz Ausscheidens eines Gesellschafters die bisherige Personengesellschaft fort, wurde dies bislang von der Finanzverwaltung als entgeltliches Geschäft gewertet und eine Buchwertfortführung abgelehnt. Nun können – im Einklang mit der BFH-Rechtsprechung – die Realteilungsgrundsätze auch dann Anwendung finden, wenn ein Gesellschafter aus einer fortbestehenden Personengesellschaft ausscheidet, und zwar unabhängig davon, ob der Ausscheidende einen Teilbetrieb, einen Mitunternehmeranteil oder nur Einzelwirtschaftsgüter erhält.

## Zeitlicher Anwendungsbereich und Fazit

Die Regelungen des neuen Realteilungserlasses sind auf alle offenen Fälle anzuwenden. Für alle unechten Realteilungen, die vor dem 01.01.2019 stattgefunden haben, lässt die Finanzverwaltung es auf einvernehmlichen Antrag aller Mitunternehmer zu, dass die bisherigen Grundsätze fortgelten. Dies kann sich anbieten, wenn die Annahme eines entgeltlichen Geschäfts, beispielsweise wegen der Geltendmachung eines Veräußerungsverlusts oder von gewinnminderndem erhöhtem Abschreibungsvolumen in Folgejahren, günstiger ist. Im Regelfall wird jedoch die Steuerneutralität des Vorgangs vorzuziehen sein. ■

# Betreiber von elektronischen Marktplätzen haften für Umsatzsteuerausfälle

Mit § 22f UStG wurde eine gesetzliche Neuregelung (Gesetz vom 11.12.2018) eingeführt, wonach Betreiber von elektronischen Marktplätzen für in Deutschland nicht entrichtete Umsatzsteuern der Onlinehändler in die Haftung genommen werden können. Hintergrund ist, dass insbesondere Händler aus Asien zunehmend über Online-Marktplätze am deutschen Markt auftreten und Waren verkaufen, ohne die deutsche Umsatzsteuer abzuführen. Für die Finanzverwaltung ist es schwierig, gegen solche ausländischen Händler vorzugehen. Kürzlich hat auch die Finanzverwaltung zu der Neuregelung Stellung genommen (BMF vom 28.01.2019).

## Aufzeichnungsvorschriften

Nach § 22f UStG werden Marktplatzbetreiber verpflichtet, die nachfolgenden Angaben von Onlinehändlern, für deren Umsätze in Deutschland eine Steuerpflicht in Betracht kommt, aufzuzeichnen:

- den vollständigen Namen und die vollständige Anschrift des liefernden Unternehmers, unter der dieser in Deutschland steuerlich erfasst ist,
- die dem liefernden Unternehmer erteilte Steuernummer und soweit vorhanden die erteilte Umsatzsteuer-Identifikationsnummer,
- Beginn- und Enddatum der Gültigkeit der vom Finanzamt erteilten Bescheinigung über die steuerliche Erfassung des Unternehmers (USt 1 TI),
- den Ort des Beginns der Beförderung oder Versendung sowie den Bestimmungsort,
- den Zeitpunkt und die Höhe des Umsatzes.

Für Onlinehändler, die auf dem Marktplatz als Privatperson registriert sind, hat der Marktplatzbetreiber ergänzend das Geburtsdatum sowie die Wohn- bzw. Meldeadresse aufzuzeichnen.

## Bescheinigung über die steuerliche Erfassung

Der Onlinehändler hat gegenüber dem Marktplatzbetreiber nachzuweisen, dass er umsatzsteuerlich registriert ist (Ausnahme: Onlinehändler ohne in Deutschland steuerbare Umsätze). Die erforderliche Bescheinigung erhalten Onlinehändler auf Antrag beim zuständigen Finanzamt. Ein Muster für den

Antrag sowie die Erfassungsbescheinigung hat die Finanzverwaltung bereits veröffentlicht (BMF vom 17.12.2018). Darüber hinaus plant die Finanzverwaltung, eine elektronische Abfragemöglichkeit zum Vorliegen der Bescheinigung für die Marktplatzbetreiber einzurichten.

## Haftung

Erforderlich für einen Haftungsanspruch gegen den Marktplatzbetreiber ist, dass die Lieferung über den Marktplatz rechtlich begründet wurde. Nach Verwaltungsauffassung ist dies der Fall, wenn der Kaufvertrag mit Hilfe eines automatisierten Bestellvorgangs über den elektronischen Marktplatz zustande gekommen ist. Das neue BMF-Schreiben vom 28.01.2019 beinhaltet hierzu verschiedene Grundsätze zur Haftung des Marktplatzbetreibers. Danach gilt unter anderem, dass die Haftung des Marktplatzbetreibers entfällt, wenn eine gültige Bescheinigung (USt 1 TI) vorliegt, es sei denn, der Marktplatzbetreiber hat Kenntnis oder hätte Kenntnis haben müssen, dass der Onlinehändler seinen umsatzsteuerlichen Pflichten nicht nachkommt.

## Auswirkungen auf die Praxis

Die Aufzeichnungspflichten gelten bereits ab dem 01.01.2019; die Haftungsregelungen bei Drittlands-Unternehmern erst ab dem 01.03.2019 und für EU-Unternehmer ab dem 01.10.2019. Aus Vereinfachungsgründen wird es von der Finanzverwaltung nicht beanstandet, wenn die Aufzeichnungsfristen bei Drittlands-Unternehmern ebenfalls erst ab dem 01.03.2019 bzw. bei EU-Unternehmern ab dem 01.10.2019 angewendet werden.

Erfreulich ist, dass die Finanzverwaltung bereits zur gesetzlichen Neuregelung Stellung bezogen hat. Für die Marktplatzbetreiber stellen die neuen Aufzeichnungspflichten einen erheblichen administrativen Aufwand dar. Onlinehändler sollten – sofern noch nicht erfolgt – zeitnah ihre Erfassungsbescheinigung beantragen und dem Marktplatzbetreiber vorlegen. Andernfalls droht der Ausschluss vom Marktplatz. ■

# Bilanzierung von Aktienoptionen und Phantom Stocks

Aktienoptionen und Phantom Stocks werden mit der Beteiligung von Mitarbeitern am Erfolg eines Unternehmens verbunden. Sie bilden zunehmend einen wichtigen Bestandteil in der Vergütungsstruktur vieler Unternehmen. Mitarbeiter und Manager sollen durch solche Instrumente am unternehmerischen Erfolg partizipieren und dadurch motiviert und adäquat entlohnt werden. Unternehmen können von solchen Modellen profitieren, da die Gehaltsstrukturen flexibilisiert werden, die Eigenkapitalstruktur gestärkt wird und qualifiziertes Personal an das Unternehmen gebunden werden kann.

Mitarbeiterbeteiligungen lassen sich durch eine Vielzahl von Instrumenten ausgestalten. Die Instrumente werden grundsätzlich in **gesellschaftsrechtliche** und **schuldrechtliche** Beteiligungsmodelle unterschieden. Gesellschaftsrechtliche Beteiligungen, wie z.B. Aktienoptionen, vermitteln dem Berechtigten das Recht zum Erwerb einer Beteiligung am Nennkapital. Schuldrechtliche Beteiligungen ermöglichen den Erwerb eines Zahlungsanspruchs bei entsprechender Entwicklung des Basiswerts. Gesellschaftsrechtliche Beteiligungen können sich in der Erhöhung des Nennkapitals des Emittenten niederschlagen, schuldrechtliche Beteiligungen sind als Fremdkapital des Emittenten zu passivieren.

## Aktienoptionen

Aktienoptionen gewähren dem Berechtigten ein Bezugsrecht auf Aktien des Emittenten zu im Voraus festgelegten Konditionen. Da Aktienoptionen nicht allen Aktionären gewährt werden und das Bezugsrecht beschränkt wird, ist im Regelfall ein Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung erforderlich. Der Aktienoptionsplan und der Ermächtigungsbeschluss enthalten die notwendigen Konditionen, wie z.B.: Kreis der Bezugsberechtigten, Ausgabebetrag, Erfolgsziele, Erwerbs- und Ausübungszeiträume und/oder den Erdienenszeitraum. Gleichzeitig erfolgt die Gewährung von Aktienoptionen auf der Grundlage

des Arbeits- bzw. Dienstvertrags. Die Gewährung von Aktien bei der Ausübung der Option erfolgt üblicherweise aus:

- bedingtem Kapital,
- Zukauf von Aktien von Dritten oder
- aus eigenen Aktien.

Die **Bilanzierung** von Aktienoptionen steht handelsrechtlich vor der nach wie vor geführten Kontroverse, ob die Gewährung von Aktienoptionen lediglich das Verhältnis zwischen Alt- und Neuaktionären tangiert oder ob die emittierende Aktiengesellschaft betroffen ist. In letzterem Fall führt die Ausgabe von Aktienoptionen zu Personalaufwand unter Erhöhung der Kapitalrücklage. Sieht man die Bilanzierung nach HGB in diesem speziellen Fall als in Einklang mit IFRS 2, so entsteht für die emittierende Aktiengesellschaft Personalaufwand. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB.

Buchungssatz:  
Personalaufwand an Kapitalrücklage



Die Finanzrechtsprechung teilt diese bilanzielle Erfassung nicht, da sie die Meinung vertritt, dass durch die Gewährung von Aktienoptionen nicht die Aktiengesellschaft, sondern vielmehr die Altaktionäre belastet seien. Damit verbiete sich die Erfassung von Personalaufwand. Gleichzeitig sei auch eine Erhöhung der Kapitalrücklage nicht möglich, da kein einlagefähiger Vermögensvorteil vorläge. Gegen die Auffassung der Finanzgerichte spricht allerdings, dass die Optionseinräumung auch arbeitsrechtlich veranlasst ist und somit genauso wie bei anderen Gehaltsbestandteilen Personalaufwand vorliegt.

---

Für die Verbuchung als Personalaufwand und Kapitalrücklage stellt sich dann weiter die Frage der Bewertung. Auch hier empfiehlt sich eine Anlehnung der HGB-Bilanzierung an die IFRS. Im Zeitpunkt der Einräumung der Aktienoption ist deren Zeitwert zu ermitteln (vgl. IFRS 2.11). Der Zeitwert wird in der Regel anhand von anerkannten finanzmathematischen Modellen zu ermitteln sein, da ein Marktwert mangels Handelbarkeit der Aktienoptionen nicht vorliegen wird. Der Zeitwert ist dann über den im Aktienoptionsplan festgelegten Erdienenszeitraum (mindestens vier Jahre nach § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG) zu verteilen. Werden Aktienoptionen nicht ausgeübt, so wirkt sich dies auf die bereits erfolgte Dotierung der Kapitalrücklage nicht aus. Kommt es zur Ausübung der Aktienoptionen, so entsteht der Aktiengesellschaft eine Forderung in Höhe des Ausgabepreises, welche das gezeichnete Kapital in Höhe des Nennbetrags der auszugebenden Aktien erhöht. Der übersteigende Betrag erhöht die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB.

### **Phantom Stocks**

Im Gegensatz zu Aktienoptionen gewähren Phantom Stocks keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung am Eigenkapital der Emittentin. Treten bestimmte Bedingungen (in der Regel Erfolgsziele) ein, vermitteln Phantom Stocks einen schuldrechtlichen Zahlungsanspruch. Es handelt sich demnach um eine schuldrechtliche Beteiligung am unternehmerischen Erfolg.

Phantom Stocks sind von sogenannten Stock Appreciation Rights abzugrenzen. Stock Appreciation Rights stellen den Berechtigten schuldrechtlich so, als wären ihm Aktienoptionen eingeräumt worden (virtuelle Optionen). Anders bilden Phantom Stocks die Kursentwicklung einer virtuellen Aktie nach und beteiligen den Berechtigten auch an Ausschüttungen. Phantom Stocks rücken den Berechtigten näher an die Stellung eines Aktionärs heran als Stock Appreciation Rights. Es handelt sich dennoch um eine schuldrechtliche Ausgestaltung. Entsprechend ist die Hauptversammlung im Gegensatz zu Aktienoptionen nicht einzubeziehen. Phantom Stocks sind auch nicht auf die Rechtsform einer Aktiengesellschaft beschränkt und bieten flexiblere Ausgestaltungen als Aktienoptionen.

Phantom Stocks begründen einen schuldrechtlichen Anspruch des Berechtigten gegen das emittierende Unternehmen. Im Zeitpunkt der Einräumung von Phantom Stocks, also des Abschlusses der Vereinbarung zwischen dem berechtigten Mitarbeiter und der Gesellschaft, ergeben sich in der Regel keine bilanziellen Auswirkungen. Dem zukünftigen Anspruch des Mitarbeiters auf Zahlung der Phantom-Stock-basierten Vergütung steht ein gleichwertiger Anspruch des Unternehmens auf Erbringung der Arbeitsleistung durch den berechtigten Mitarbeiter gegenüber. Es liegt ein nicht bilanzierungsfähiges, schwebendes Geschäft vor.

Während der Laufzeit der Phantom-Stock-Vereinbarung ist zu überprüfen, ob eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten nach § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB zu passivieren ist. Stellt die Vereinbarung darauf ab, dass ein bestimmtes Ereignis (z.B. die Veräußerung der Geschäftsanteile durch den Mehrheitsgesellschafter) als aufschiebende Bedingung für das Entstehen des Vergütungsanspruchs eintritt, ist die Verpflichtung zum Bilanzstichtag regelmäßig weder rechtlich entstanden noch wirtschaftlich verursacht. Eine Rückstellung ist in diesem Fall nicht zu bilden. Stellt die Vereinbarung hingegen darauf ab, dass z.B. seit der Einräumung ein bestimmter Erdienenszeitraum verstrichen ist und der Anspruch z.B. mit Beendigung des Anstellungsverhältnisses entsteht, kommt es für die Rückstellungsbildung vor allem auf die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme an. In diesem Fall ist die wirtschaftliche Verursachung zu bejahen, wenn der Erdienenszeitraum abgelaufen ist. Eine Rückstellung ist jedoch nur dann zu passivieren, wenn die Beendigung des Anstellungsverhältnisses überwiegend wahrscheinlich ist. Die Höhe der Rückstellung richtet sich nach dem Gesamtwert der Phantom Stocks und ist nach den gleichen finanzmathematischen Modellen zu ermitteln wie bei Aktienoptionsprogrammen. Die Rückstellung ist zeitanteilig über den Erdienenszeitraum zu verteilen und über den Personalaufwand zuzuführen. ■



# Praxisfragen zur Inventur

## Körperliche Bestandsaufnahme im Rahmen der permanenten Inventur

Unter den Voraussetzungen des § 241 Abs. 2 HGB ist die permanente Inventur ein anerkanntes Verfahren, den Bestand des Vorratsvermögens nach Art, Menge und Wert zu ermitteln. Als Voraussetzungen sind zu nennen:

- Erfassung der Bestände und Bewegungen nach Tag, Art und Menge,
- belegmäßiger Nachweis der einzelnen Bewegungen,
- regelmäßige Kontrolle der Aufzeichnungen durch körperliche Bestandsaufnahmen, Analyse festgestellter Abweichungen und Angleichung der Buchungsaufzeichnungen an die körperliche Aufnahme,
- Dokumentation der Aufzeichnung und Aufnahmen sowie Aufbewahrung.

Dabei muss **keine** körperliche Bestandsaufnahme

- zum Abschlussstichtag (Stichtagsinventur),
- wenige Tage vor oder nach dem Abschlussstichtag (ausgeweitete Stichtagsinventur) oder
- innerhalb der letzten drei Monate vor oder der ersten zwei Monate nach dem Abschlussstichtag (vor- bzw. nachgelagerte Stichtagsinventur)

erfolgen.

Die Bestände werden vielmehr unmittelbar aus der Lagerbuchführung ins Hauptbuch übernommen. Dennoch hat einmal zwischen den Stichtagen eine körperliche Bestandsaufnahme zu erfolgen, was der Verifikation der Lagerbuchführung dienen soll. Allerdings gibt es keine zeitliche Beschränkung für die körperliche Bestandsaufnahme. Der Zeitpunkt kann innerhalb des Intervalls beliebig gewählt werden. Es ist außerdem möglich, den Gesamtbestand nicht zu einem einzigen Termin körperlich aufzunehmen, sondern die aufzunehmenden Bestände betriebswirtschaftlich sinnvoll über das Intervall verteilt aufzunehmen.

## Inventur bei vollautomatischen Lagersystemen

Vollautomatische Lagersysteme zeichnen sich durch eine hohe Bestandssicherheit aus:

- Ein- und Auslagerungen sind mit der Bestandsfortschreibung gekoppelt,
- automatische Leerplatzkontrolle,
- keine Mehrfachbelegung von Lagerplätzen,
- keine Teilentnahmen,
- Lager im laufenden Betrieb nicht begehbar und
- kein Zutritt von Unbefugten.

Unter folgenden Voraussetzungen ist bei vollautomatischen Lagersystemen eine körperliche Bestandsaufnahme „lediglich“ bei der Einlagerung (Einlagerungsinventur) ausreichend:

- Aufnahme und Dokumentation bei Einlagerung entsprechen den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Inventur,
- keine Zugriffsmöglichkeit vom Lagereingang bis zum Lagerplatz,
- nicht bewegte Bestände werden spätestens zum Bilanzstichtag aufgenommen,
- der am Bilanzstichtag vorhandene Bestand ist dokumentiert und
- die Einlagerungsbelege werden aufbewahrt.

Da die nicht bewegten Bestände bei der Einlagerungsinventur nicht erfasst werden, ist es erforderlich, auch die nicht bewegten Bestände einmal im Jahr körperlich zu erfassen. Dies kann bei vollautomatischen Lagersystemen zu Belastungen führen, da oftmals eine gesonderte Auslagerung dieser Bestände erfolgen muss. Bei vollautomatischen Lagersystemen ist es jedoch auch zulässig, dass die nicht bewegten Bestände mit mathematisch-statistischen Stichprobenverfahren erhoben werden. ■

## Fachliche Kurzinformationen

### „Wesentlichkeit“ nach IFRS

Die vom IASB veröffentlichten Änderungen an IAS 1 und IAS 8 sollen eine Präzisierung und Vereinheitlichung des Wesentlichkeitsbegriffs im Rahmenkonzept und in den verschiedenen Standards, die darauf Bezug nehmen, bewirken. Darüber hinaus erfolgt eine Klarstellung zum Anwendungsbereich dahingehend, dass alle Pflichtbestandteile der IFRS-Rechnungslegung davon erfasst sind. Die Anwendung ist ab dem 01.01.2020 verpflichtend.

### Rückstellungen nach IAS 37

In dem im Dezember 2018 veröffentlichten ED/2018/2 hat das IASB Ergänzungen zu IAS 37 zu belastenden Verträgen vorgeschlagen und zur Diskussion gestellt. Für deren Beurteilung wurde dem Konzept der der Vertragserfüllung direkt zurechenbaren Kosten der Vorzug gegeben. Die direkten Kosten umfassen neben Einzelkosten auch die weiteren, sich aus dem Vertrag ergebenden Aufwendungen. Die Kommentierungsfrist zum Exposure Draft wurde bis 15.04.2019 festgesetzt.

### Ablösung von Referenzzinssätzen

Nachdem in der Finanzmarktkrise Zinsmanipulationen bei LIBOR, EURIBOR und anderen Interbankenzinssätzen (Interbank Offered Rate „IBOR“) aufgedeckt wurden, ist die Reform der Referenzzinssätze in den Fokus der Regulierungsbehörden gerückt. Für die Ablösung der verschiedenen Referenzzinssätze sieht die EU-Benchmarkverordnung ((EU) 2016/1011) einen Übergangszeitraum bis zum 31.12.2019 vor.

### Überarbeitung des DCGK

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 06.11.2018 einen neuen Entwurf zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) veröffentlicht. Damit soll der bisherige Kodex grundlegend überarbeitet werden, um dessen Akzeptanz sowohl bei den Unternehmen als auch bei Investoren zu erhöhen. Der DCGK soll nicht nur straffer werden, sondern auch eine verbesserte

Struktur und damit Lesbarkeit erhalten. Gleichzeitig sollen auch die Anforderungen des ARUG II umgesetzt werden. Die Möglichkeit zur Konsultation bestand bis zum 31.01.2019. Ein zentraler Bestandteil der geplanten Neuerungen im DCGK betrifft die Neuregelung der Vorstandsvergütung. Darüber hinaus werden die Anforderungen an die Unabhängigkeit von Anteilseignervertretern im Aufsichtsrat konkretisiert.

### Unternehmensbewertungsgutachten teilweise zwingend

Mit Beschluss vom 05.10.2018 (IX B 48/18) hat der BFH festgestellt, dass das bei der Bestimmung von Art und Zahl einzuholender Sachverständigengutachten nach § 82 FGO i.V.m. §§ 404, 412 ZPO zustehende Ermessen fehlerhaft ausgeübt wird, wenn das Gericht von der Einholung gutachterlicher Stellungnahmen absieht, obwohl sich ihm die Notwendigkeit der Beweiserhebung hätte aufdrängen müssen. Von der Notwendigkeit der Einholung eines Unternehmensbewertungsgutachtens kann ausnahmsweise nur dann abgesehen werden, wenn das Gericht über die notwendige Sachkunde im Zusammenhang mit Unternehmensbewertungen verfügt und diese auch in den Entscheidungsgründen darlegt.

### Bewertungsrelevanter Basiszinssatz im Jahr 2019

Der für Zwecke der Unternehmensbewertung nach IDW S 1 zu ermittelnde Basiszinssatz verharrt seit Monaten auf einem niedrigen Niveau. Nachdem zum 01.11.2018 zunächst wieder eine steigende Tendenz zu beobachten war, sodass der Basiszinssatz gerundet bei 1,25 % lag, fiel der Basiszinssatz zum 01.01.2019 erneut auf 1,00 %. Dieser Trend bestätigt sich zum 01.03.2019 mit einem weiteren Absinken des Basiszinssatzes auf 0,90 %. ■

Weitere Informationen finden Sie regelmäßig unter [www.kleeberg-advisory.de](http://www.kleeberg-advisory.de).



## Auswirkungen der Digitalisierung auf die Unternehmensbewertung

Bereits seit mehreren Jahren zeichnet sich ab, dass der Einfluss der Digitalisierung auf sämtliche Unternehmen und Branchen enorm ist. Während noch vor wenigen Jahren der Einfluss digitaler Technologien auf altbewährte Branchen nicht unmittelbar vorhanden war, wirken die derzeitigen Entwicklungen im Bereich Digitalisierung, Internet of Things, Big Data, Industrie 4.0 usw. auf die Kernbereiche einer Vielzahl bereits in der Vergangenheit etablierter „klassischer“ Geschäftsmodelle. Daneben entstehen neue Geschäftsmodelle, die bisher mangels technischer Möglichkeiten nicht existierten. Diese digitale Entwicklung birgt eine Vielzahl an Risiken, wenn kein hinreichendes Bewusstsein für die Dynamik der Digitalisierung geschaffen wird. Dies zeigt sich auch hinsichtlich des ohnehin schon komplexen Prozesses der Unternehmensbewertung.

Es ist für Unternehmen wichtig, dass sie möglichst konkret erkennen, wie sich ihr bestehendes Geschäftsmodell künftig durch die Digitalisierung ändern könnte. Beispielsweise müssen sich Unternehmen die Frage stellen, ob die Möglichkeiten der Digitalisierung in Zukunft nur eine unterstützende Funktion für das eigene Geschäftsmodell haben werden (z.B. weil bisherige Arbeitsabläufe zunehmend automatisiert werden, das Produkt aber weiterhin unverändert bleibt) oder ob die bisher hergestellten Produkte bzw. zur Verfügung gestellten Dienstleistungen künftig in einer anderen (digitalen) Form produziert werden (beispielsweise E-Books oder E-Paper anstatt klassischer Bücher oder Tageszeitungen in gedruckter Form).

Bei Unternehmensbewertungen handelt es sich i.d.R. um eine Zukunftserfolgsrechnung. Sofern ein Unternehmen zu bewerten ist, müssen die finanziellen Überschüsse der nächsten Jahre möglichst genau prognostiziert werden. Je besser sich ein Unternehmen darüber im Klaren ist, welche konkreten Prozesse und

Geschäftsmodelle es anpassen muss oder möchte, desto höher ist die Prognosesicherheit. Sofern ein Unternehmen hingegen nur eine vage Vorstellung davon hat, wie es in den nächsten Jahren am Markt positioniert sein will, sind die Risiken von Prognoseunsicherheiten und damit einhergehend auch die Risiken möglicher Fehlbewertungen entsprechend höher. Schwierigkeiten ergeben sich somit insbesondere in der sachgerechten Planung der künftigen Erfolgsbeiträge. Eine zeitnahe Analyse der gegenwärtigen und künftigen Ertrags- und Cashflow-Situation ist daher unerlässlich.

Da die Digitalisierung eine hohe Dynamik aufweist, werden an die Prognose des Geschäftsverlaufs erhöhte Anforderungen gestellt. Mithin wird ein Verständnis der „Funktionsweise“ von Industrie 4.0 essenziell, selbst wenn das betreffende Unternehmen bezüglich der Branche nicht in der „digitalen Welt“ einzuordnen ist. Zudem sind Vergangenheitsdaten noch stärker mit Vorsicht zu genießen, als dies bislang der Fall war, da bisherige Steuerungskennzahlen keinen historischen Vergleichen mehr standhalten werden und daher keine Aussagekraft für die Zukunft haben.

Auf die (technische) Unternehmensbewertung hat die Digitalisierung voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss. Das heißt, mit der Industrie 4.0 geht keine Abkehr von barwertorientierten Bewertungsmodellen einher. Allerdings rückt durch die stets steigende Leistungsfähigkeit von Computern die Verarbeitung sehr großer Datenmengen (Big Data) zunehmend in den Vordergrund. Im Bereich der Unternehmensbewertung bietet das den Vorteil, dass mit geeigneten Analysetools Abweichungsanalysen umfänglicher vorgenommen werden können, als dies bislang der Fall war, und sich auch mit Blick auf Prognosen künftiger Erträge durch Big Data neue Möglichkeiten ergeben. ■

## Neue elektronische Berichterstattung durch ESEF

Ende 2018 wurde der finale Entwurf eines sogenannten technischen Regulierungsstandards (RTS) der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) verabschiedet, sodass dieser nun – vorausgesetzt, das Europäische Parlament bzw. der Rat der EU legen kein Veto ein – in Kraft treten kann.

Durch das European Single Electronic Format (ESEF) sind ab dem kalenderjahrgleichen Geschäftsjahr 2020 Jahresfinanzberichte in dem einheitlichen Berichtsformat XHTML (Extensible Hypertext Markup Language) zu veröffentlichen. Diese Neuerung betrifft sämtliche Unternehmen, die innerhalb der EU Wertpapiere emittieren, sodass diese künftig sämtliche Jahres- und auch Konzernabschlüsse in diesem Format zu veröffentlichen haben.

Das XHTML-Format ermöglicht die (individuelle) Darstellung in jedem Standardbrowser und bietet gleichzeitig die Grundlage für die maschinelle Auslesbarkeit, für die weiterhin das Inline Extensible Business Reporting Language (iXBRL)-Format benötigt wird. Dieses wird dazu verwendet, um bestimmte Finanzkennzahlen mit weiteren Informationen zu versehen. Dabei ist zu beachten, dass die Etikettierung (sogenanntes tagging) ausschließlich für Emittenten verpflichtend ist, die IFRS-Konzernabschlüsse veröffentlichen. Basis der Etikettierung stellt die sogenannte ESEF-Taxonomie dar. Dementsprechend sind die Berichtsinformationen den jeweiligen Elementen der Taxonomie zuzuordnen. Neben der Etikettierung sollen ebenso entsprechende Definitionen sowie auch die Darstellung von Beziehungen zwischen den „getaggten“ Elementen Eingang in den „ESEF-Bericht“ finden. So sollen die zutreffende Darstellung der Hierarchie, Beziehung sowie Gruppierung zwischen den Berichtsbestandteilen und auch die quantitativen Zusammenhänge dargestellt werden.

Ab dem Jahr 2020 werden die Neuerungen in der Berichterstattung verpflichtend. Die Einführung des ESEF verläuft dabei in zwei Schritten. Zunächst sind lediglich primäre Abschlussbestandteile (Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung) sowie Basisinformationen (u.a. Unternehmensname, Sitz, Rechtsform) zu etikettieren. Erst ab dem kalenderjahrgleichen Geschäftsjahr 2022 erweitern sich die Berichtspflichten dahingehend, dass mehr als 200 weitere Anhanginformationen zu etikettieren sind.

Die Umsetzung der neuen Berichtspflichten kann auf unterschiedliche Weise geschehen. Einerseits kann der Jahresfinanzbericht analog zur Vergangenheit erstellt werden. Erst nach der Fertigstellung wird das finale Dokument in das XHTML-Format konvertiert und anschließend mit iXBRL-Etiketten versehen. Andererseits besteht auch die Möglichkeit des ausschließlichen Erstellens eines „digitalen Finanzberichts“. Dies setzt indes regelmäßig weitergehende Investitionen in die EDV-Infrastruktur voraus, wenn gleich der Aufwand für die Berichts-konvertierung entfällt. Es ist einzelfallbezogen zu analysieren, welcher Ansatz der jeweiligen Gesellschaft den größtmöglichen Nutzen bringt.

Hintergrund der Neuregelung des Berichtsformats ist die Steigerung der Vergleichbarkeit und Transparenz. Die maschinelle Auslesbarkeit ermöglicht u.a. Analysen, Beratern und Kreditgebern eine effiziente Analyse. Allerdings birgt die Neuregelung viele Herausforderungen, welche sich beispielsweise durch den Einklang des Finanzberichts mit der ESEF-Taxonomie, die Sicherstellung von formatübergreifender Datenkonsistenz sowie auch die Auswahl von geeigneten IT-Systemen ergeben. Sowohl Bilanzierende als auch Berater haben sich zeitnah mit der Thematik auseinanderzusetzen, um Risiken zu begrenzen und Chancen zu nutzen. ■

# Gesetzliche Änderungen für die Immobilienwirtschaft 2019

## Mietrechtsanpassungsgesetz ab 2019

Beruft sich der Vermieter auf eine der vier Ausnahmen von der Mietpreisbremse (z.B. Neubau oder umfassende Modernisierung), muss er hierüber **in Textform** (E-Mail reicht aus) informieren. **Verstößt** der Vermieter nur gegen das **Textformerfordernis**, kann er die fehlende Textform mit der Wirkung nachholen, dass er sich danach für die Zukunft wieder auf die Ausnahme berufen kann. Ist die o.g. Information jedoch gar nicht erfolgt, sieht das Gesetz nur eine eingeschränkte Heilungsmöglichkeit vor: Holt der Vermieter die Information nach, kann er sich erst nach Ablauf von zwei Jahren nach formgerechter Information auf die Ausnahme wieder berufen. Der **Verstoß gegen die Informationspflicht** wird damit **sanktioniert**; auch Verwalter könnten im Falle eines Verstoßes damit vom Vermieter in Anspruch genommen werden.

Der Vermieter kann statt elf nur noch **acht Prozent** der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB n.F.). Zudem gibt es eine Kapfungsgrenze bei der Modernisierungsmieterhöhung, die einen Bezug zur Ausgangsmiete herstellt. Danach darf der Vermieter die Miete nach einer Modernisierung **höchstens um drei Euro pro Quadratmeter** Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen (§ 559 Abs. 3a BGB n.F.). Beträgt die Miete weniger als sieben Euro pro Quadratmeter, dürfen Vermieter innerhalb von sechs Jahren **nur zwei Euro pro Quadratmeter** aufschlagen. Das missbräuchliche Modernisieren, um Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, wird künftig als **Ordnungswidrigkeit** geahndet (Bundesgesetzblatt 2018 I, 2648).

## Gesetzesvorhaben für 2019

### Grundsteuer (aktueller Entwurfsstand)

- Bei Wohngrundstücken wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten **durchschnittlichen Nettokaltmieten** angeknüpft. Ausnahmen:
  - **die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete** gilt, wenn diese bis zu 30 % unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt;
  - wenn die **tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete** über **30 % unterhalb** der **durchschnittlichen Nettokaltmiete** liegt, ist die um **30 % geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete** anzusetzen.
- Das **Baujahr** ist für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, genügt aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948“.
- Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund und Boden sind die Bodenrichtwerte. Die Finanzverwaltung kann ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen. Die Gutachterausschüsse können **Bodenrichtwertzonen** zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau **unter dem Landesdurchschnitt** Wohnen liegt, kann optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden (De-minimis-Regelung).
- Soweit für **gemischt genutzte Grundstücke** sowie **Geschäftsgrundstücke** weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, ist anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht **vereinfachtes Sachwertverfahren** anzuwenden (statt über 30 Angaben sind dann nur acht erforderlich).

## Bei Unterzeichnung mit „i.A.“ fehlt Schriftform

5. Die Reform soll aufkommensneutral gestaltet werden. Die **Steuermesszahl** für die Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts unter Berücksichtigung der Punkte 1 bis 4 soll bei konstanten Hebesätzen nach erster grober Schätzung **0,325 %** betragen. Die Steuermesszahl wird nach Grundstücksarten differenziert. Für die jeweiligen Grundstücksarten wird die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.
6. Für die Land- und Forstwirtschaft soll ein Ertragswertverfahren eingeführt werden.
7. Die Kommunen erhalten die Option, eine **Grundsteuer C** auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.

(Quelle, Bundesfinanzministerium, 01.02.2019)

### Neuordnung des Mietspiegels

Der Bundesrat hat vorgeschlagen, den Zeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete **von vier auf acht** Jahre zu erweitern.

### Sozialer Wohnungsbau

Der Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat hat der geplanten Grundgesetzänderung zugestimmt, die neben dem sogenannten Digitalpaket für Schulen auch die **soziale Wohnraumförderung** beinhaltet. Künftig sollen Mittel des Bundes zusätzlich zu eigenen Mitteln der Länder bereitgestellt werden.

### Pläne zum sogenannten Bestellerprinzip beim Immobilienerwerb

Das Justizministerium plant, einen Referentenentwurf zur Einführung des sogenannten Bestellerprinzips bei Kaufimmobilien nach dem Vorbild aus der Wohnungsvermittlung vorzulegen. Danach soll der Immobilienmakler zukünftig **nur noch als Vertreter des Verkäufers** tätig sein dürfen mit der Folge, dass die Maklerprovision stets vollständig vom Verkäufer zu zahlen ist. ■

**E**in **Mietvertrag über ein Grundstück** wurde für den Vermieter und die ihn vertretende Hausverwaltungsgesellschaft mbH neben einer Unterschrift mit dem **Zusatz „i.A.“** unterzeichnet. Die Mietzeit wurde auf zehn Jahre befristet. Im Folgenden war u.a. streitig, ob die vereinbarte Befristung wirksam war. Dies hing davon ab, ob der Vertrag dem Schriftformerfordernis (§ 126 BGB) genügte. Denn ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wird, gilt für unbestimmte Zeit geschlossen (§ 578 Abs. 2, § 550 Satz 1 BGB).

Nach Auffassung des LG Berlin war die vorgeschriebene **Schriftform** hier auf Seiten des Vermieters **nicht gewahrt**. Zwar sei ein schriftlicher Vertrag über das betreffende Mietobjekt geschlossen worden. Diesem Vertrag lasse sich jedoch nicht entnehmen, dass dieser durch den Vermieter geschlossen und von ihm autorisiert sei. Denn aufgrund des **Zusatzes „i.A.“** sei davon auszugehen, dass dieser nicht selbst (als Vertreter des Vermieters) die Verantwortung für den Inhalt des Vertrages übernommen habe. Vielmehr könne seine Erklärung nur als die eines **Erklärungsboten** verstanden werden (§§ 133, 157 BGB). Zwar mag es sich bei dem Unterzeichner um jemanden handeln, der vom Vermieter bzw. von der Hausverwaltung entsandt worden sei, aber – der Zusatz „i.A.“ mache es deutlich – **nicht** um jemanden, der eine eigene Erklärung **als Vertreter des Vermieters** abgeben wollte. Damit war der Mietvertrag **für unbestimmte Zeit abgeschlossen**.

Gravierendere Rechtsfolgen können sich jedoch ergeben, wenn die Schriftform Wirksamkeitsvoraussetzung ist (z.B. im Arbeitsrecht oder bei Verträgen mit der öffentlichen Hand), da in diesem Fall der Vertrag selbst gemäß § 125 BGB nichtig ist. Es ist deshalb in allen Fällen, in denen eine oder beide Vertragsparteien bzw. deren gesetzliche Vertreter nicht selbst unterzeichnen, genau **darauf zu achten**, dass sich der Wille der Unterzeichner, **als Vertreter der jeweiligen Vertragspartei** zu handeln, zweifelsfrei aus dem Vertrag selbst ergibt, z.B. durch den Zusatz **„i.V.“** zur jeweiligen Unterschrift (LG Berlin, Urteil vom 07.11.2018 – 26 O 66/18). ■

## Nichtigkeit der Einziehung mangels ausreichendem freiem Vermögen trotz stiller Reserven

Im Streitfall befand der BGH den Einziehungsbeschluss der Gesellschafterversammlung einer GmbH für **nichtig**, weil im Beschlusszeitpunkt feststand, dass die für die eingezogenen Geschäftsanteile geschuldete Abfindung nicht aus dem sogenannten **freien Vermögen** würde aufgebracht werden können. Die Nichtigkeitsfolge tritt **auch bei Vorhandensein stiller Reserven** im Vermögen der Gesellschaft ein.

Dies begründet der BGH im Wesentlichen mit der **bilanziellen Betrachtungsweise**. Das Entstehen oder die Vertiefung einer die Kapitalerhaltungsvorschriften verletzenden Unterbilanz sei nach den **Buchwerten** einer stichtagsbezogenen **Handelsbilanz** zu beurteilen. Die reine Möglichkeit einer Auflösung stiller Reserven stehe einer hinreichenden Kapitalausstattung mit ungebundenem Vermögen nicht gleich.

Bereits 2012 hatte der BGH unter Ablehnung der sogenannten Bedingungslösung entschieden, dass die Einziehung grundsätzlich nicht erst mit Zahlung der Abfindung, sondern bereits mit wirksamer Beschlussfassung und Bekanntgabe gegenüber dem Betroffenen wirksam werde. Dabei komme eine **Haftung der übrigen Gesellschafter** für die Leistung der Abfindung in Betracht, wenn diese es **treuwidrig unterlassen**, die Abfindungszahlung der Gesellschaft z.B. durch **Auflösung stiller Reserven** oder aber die Auflösung der Gesellschaft zu ermöglichen. In Abgrenzung zum nunmehr entschiedenen Fall setzt dies allerdings einen zunächst wirksam gefassten Beschluss voraus, bei dem sich erst später die fehlende Leistbarkeit der Abfindung aus ungebundenem Vermögen ergibt. Das Erfordernis einer solchen Haftung ergibt sich gerade aus der anzulegenden bilanziellen Betrachtungsweise, die eine spätere Auszahlung der Abfindung auch bei Vorhandensein stiller Reserven verhindert.

Im Jahr 2014 hatte der BGH entschieden, dass ein wirksamer Einziehungsbeschluss nicht zwingend voraussetzt, dass die Gesellschafter gleichzeitig Maßnahmen beschließen, um die durch die Einziehung entstehende Divergenz zwischen der Stammkapitalziffer und der Summe der Nennbeträge der Geschäftsanteile zu beseitigen (z.B. durch Kapitalherabsetzung oder Aufstockung bestehender Anteile).

Bereits im Rahmen der **Satzungsgestaltung** sollte daher auf eine präzise Regelung des Verfahrens für eine etwaige Einziehung von Geschäftsanteilen geachtet werden. Unter anderem kann etwaigen Kollisionen mit den Kapitalerhaltungsvorschriften und einer drohenden Haftung der Mitgesellschafter durch alternative Möglichkeiten wie z.B. die Zwangsabtretung begegnet werden (BGH, Urteil vom 26.06.2018 – II ZR 65/16). ■

## Kleeberg in Zahlen

Die letzten Wochen haben für Kleeberg gleich zwei bedeutsame Neuerungen gebracht. Zu Beginn des Jahres 2019 ist mit Herrn RA/StB Alexander Krüger ein weiterer Geschäftsführer zu uns gestoßen, sodass jetzt insgesamt **18 Geschäftsführer** an der Spitze von Kleeberg stehen. Einhergehend mit der stetig größer werdenden Zahl an Mitarbeitern zeigt auch dies, dass unser Wachstum sich immer weiter fortsetzt. **Herr Krüger** berät vorwiegend mittelständische Unternehmen und deutsche Konzerngesellschaften multinationaler Unternehmens-

18\*

\*Anzahl der Kleeberg-Geschäftsführer

gruppen in gesellschafts- und steuerrechtlichen Fragestellungen. Themenschwerpunkte sind dabei Unternehmenskäufe und -verkäufe, steuerlich optimierte Umstrukturierungen und Reorganisationen sowie Umwandlungen, insbesondere an der Schnittstelle zwischen rechtlichen und steuerrechtlichen Themen. Daneben berät er in laufenden gesellschafts- und steuerrechtlichen Fragestellungen. Wir sind froh, dass wir Herrn Krüger für uns gewinnen konnten. Wenn Sie sich ein genaueres Bild von Kleeberg machen wollen, freuen wir uns über einen Besuch auf unserer Homepage! Dort stellen sich alle Geschäftsführer – ebenso wie weitere Kolleginnen und Kollegen – vor:

In den letzten Jahren hat ein Bereich bei Kleeberg erheblich an Bedeutung gewonnen: die **Unternehmensbewertung** sowie alle Fragestellungen rund um **bewertungsrelevante Sachverhalte**. Bereits seit langer Zeit begleiten wir unsere Mandanten erfolgreich in unterschiedlichen Situationen, die eine Bewertung ganzer Unternehmen, Unternehmensteile oder einzelner Vermögenswerte erfordern. Unsere bisherigen Tätigkeiten im Bereich Unternehmensbewertung umfassen beispielsweise zahlreiche Bewertungen für steuerliche und handelsrechtliche Zwecke, aktienrechtliche Strukturmaßnahmen, gesellschaftsrechtliche Fragestellungen, Transaktionen und vieles mehr. Die Erfahrung zeigt, dass sich die Unternehmensbewertung in den letzten Jahren – nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden Rechtsprechung – zu mehr als nur einem „Bauchgefühl“ entwickelt hat.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschlossen, zukünftig unsere Dienstleistungen in diesem Bereich in einer anderen Form anzubieten: Ende des Jahres 2018 ist die **Kleeberg Valuation Services GmbH** neu zur Kleeberg-Familie hinzugekommen. Mit der bekannten Professionalität der Marke Kleeberg können wir uns so noch erfolgreicher am Markt positionieren und damit hoch spezialisierte Dienstleistungen visibel und überzeugend anbieten. Schnittstellen zu Bewertungsfragen bestehen regelmäßig auch in unseren Leistungsbereichen Tax, Audit, Advisory und Legal, sodass selbstverständlich alle Mandanten von der Bewertungsexpertise aus dem Hause Kleeberg profitieren. Im Mittelpunkt unserer Tätigkeit stehen sowohl standardisierte Bewertungsthemen als auch hoch spezialisierte, einzelfallbezogene Dienstleistungen. Geschäftsführer der Kleeberg Valuation Services GmbH sind Herr WP/StB Karl Petersen und Herr WP/StB Prof. Dr. Christian Zwirner, die beide insbesondere von Herrn Gregor Zimny, CVA, unterstützt werden. ■



[www.kleeberg.de](http://www.kleeberg.de)

Schauen Sie auf [www.kleeberg-valuation.de](http://www.kleeberg-valuation.de) vorbei und machen Sie sich selbst ein Bild.





## Kleeberg informiert



Am Jahresende 2018 haben wir unsere Tradition beibehalten und wieder

auf den Versand von Weihnachtskarten und Geschenken verzichtet. Stattdessen sind wir unserem Motto „Spenden statt Geschenke“ gefolgt und haben erneut ein soziales Projekt für Kinder unterstützt – denn Kinder sind unsere Zukunft. Für die **Weihnachtsspende 2018** ist unsere Wahl auf **Tafel Deutschland e.V.** gefallen. Immer mehr Bedürftige sind auf die Unterstützung der über 940 Tafeln in Deutschland angewiesen. Auch Kinder sind immer häufiger von Armut betroffen oder bedroht und können nicht die Kindheit erleben, die für viele Menschen selbstverständlich ist. Mit unserer Spende hat Tafel Deutschland e.V. unter anderem ein Kinderprojekt in der Nähe von Bremen finanziert. 35 Kinder zwischen drei und 15 Jahren aus dem Kreis der Tafel-Kunden haben einen Ausflug in einen Wildpark unternommen. Zu erleben gab es rund 100 Tierarten, unter anderem Bären, Wölfe, Luchse und Elche sowie Flug-Schauen und Schau-Fütterungen. Mit dabei waren nicht nur Familien, denen das Geld und die Möglichkeiten für solche Freizeitprogramme fehlen und deren Kinder viel zu selten aus dem Wohnort herauskommen, sondern auch Flüchtlingskinder, für die ein solcher Ausflug nach dem Leben auf der Flucht und in Flüchtlingslagern ein wertvolles und wichtiges Stück Normalität und Kindheitsalltag zurückbrachte. Für viele Kinder war es außerdem der erste so enge Kontakt zur mitteleuropäischen Tierwelt. Auch das Mittagessen im Park – Hähnchen mit Pommes – bot ein Stück Normalität, die für viele nicht selbstverständlich ist. Zum Abschluss ließen die Kinder Luftballons mit Postkarten steigen, von denen es einige zur großen Freude viele hundert Kilometer weit geschafft haben. Dieser besondere Tagesausflug hat alle begeistert. Kleeberg hat gerne mit dazu beigetragen, den Kindern und Jugendlichen ein Stück normale Kindheit zu ermöglichen. Mehr Infos über die Arbeit der Tafeln und einzelne lokale Projekte gibt es auf [www.tafel.de](http://www.tafel.de).



Die **Münchner Bilanzgespräche** haben sich im Jahr 2019 einen optisch

neuen Auftritt gegeben. Inhaltlich werden wir Sie aber wieder in gewohnter Manier und an gleicher Stelle zu unterschiedlichen Themen rund um Bilanzierung und Steuern informieren. Für das aktuelle Jahr sind fünf Veranstaltungen an folgenden Terminen geplant:

Termin	Thema
04.04.2019	Konsolidierung und Bewertung im Konzern
06.06.2019	Pensionsverpflichtungen und Rückstellungen in Handels- und Steuerbilanz
11.07.2019	Umsatzsteuer, Digitalisierung und Compliance
17.10.2019	Grenzüberschreitende Mobilität – rechtliche und steuerliche Fallstricke
21.11.2019	Aktuelles Steuer- und Bilanzrecht

Die Vorträge finden jeweils donnerstags von 19.00 Uhr bis 20.30 Uhr bei Schweitzer Sortiment am Lenbachplatz in München statt. Im Anschluss an die Vorträge stehen Ihnen die Referenten – bei Getränken und einem kleinen Imbiss – für Fragen und Diskussion zur Verfügung. Den Anfang für 2019 machen am **04.04.2019** die beiden Referenten WP/StB Prof. Dr. Christian Zwirner und WP/StB Dr. Julia Busch zum Thema **Konsolidierung und Bewertung im Konzern**. Beide stellen die aktuellen Anforderungen an den handelsrechtlichen Konzernabschluss anhand zahlreicher Beispiele dar, wobei ausgewählte Praxisprobleme der Konsolidierung sowie Bewertungsfragen die Schwerpunkte der Vorträge bilden. ■

Aktuelle Informationen zu den Münchner Bilanzgesprächen – sowie die Möglichkeit zur Anmeldung – finden Sie unter [www.muenchnerbilanzgespraeche.de](http://www.muenchnerbilanzgespraeche.de). Schauen Sie vorbei!



## Kleeberg publiziert



### Internationale Rechnungslegung

Kurz vor Weihnachten 2018 ist die **13. Auflage** des **IFRS Praxishandbuchs** von Petersen/Bansbach/Dornbach erschienen. Gegenstand der fachlichen Aktualisierung waren insbesondere die Weiterentwicklung der Ausführungen zu dem seit 01.01.2019 anzuwendenden IFRS 16 sowie die Berücksichtigung der Praxiserfahrungen mit IFRS 15. Die weiteren zwischenzeitlich erfolgten Standardanpassungen wurden ebenfalls an den relevanten Stellen berücksichtigt. Zahlreiche Abbildungen und Beispiele runden die Ausführungen ab. Besonders hilfreich ist zudem die farbliche Differenzierung bei Randverweisen auf die entsprechenden Fundstellen im IFRS-Regelwerk: Hier wird differenziert zwischen verpflichtend anzuwendenden Regelungen und solchen, die noch nicht von der EU endorsed worden sind.

### Über 10 Jahre IRZ-Kooperation



Im Sommer 2018 hat unsere Kooperation mit der „Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung (IRZ)“, die elfmal pro Jahr im Verlag C.H. Beck erscheint, ihr zehnjähriges Jubiläum gefeiert. Bereits seit der Ausgabe 7/8 2008 publizieren verschiedene Autoren von Kleeberg in der Rubrik „IFRS – Auf den Punkt gebracht“ Fachbeiträge mit praxisorientierten Aspekten rund um die internationale Rechnungslegung. Über die Jahre sind so schon fast 125 Beiträge zu den unterschiedlichsten Themen entstanden. Nicht selten gehen diese Fachveröffentlichungen auf ganz konkrete Fragestellungen zurück, die uns im Arbeitsalltag beschäftigen. Die Planungen für das weitere Jahr 2019 sind bereits in vollem Gange.

## Veröffentlichungen

### Behrenz

Down-Stream-Merger einer deutschen Kapitalgesellschaft mit ausländischer Anteilseignerin, Deutsche Handelskammer für Spanien, Newsletter Recht & Steuern, 64/2019, S. 12.

### Behrenz

Geänderte Rechtsprechung zur Gemeinschaft nach Bruchteilen im Umsatzsteuerrecht, Deutsche Handelskammer für Spanien, Newsletter Recht & Steuern, 64/2019, S. 16.

### Boecker/Zwirner

Abschlussprüfungssaison 2019, Kurzüberblick zu ausgewählten Aspekten, Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung (IRZ), 2/2019, S. 52-55.

### Busch/Zwirner

Behandlung negativer Unterschiedsbeträge aus einem Unternehmenserwerb, Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung (IRZ), 1/2019, S. 10-12.

### Zwirner

IDW Positionspapier – EU Fitness-Check zur Unternehmensberichterstattung, Der Betrieb (DB), 6/2019, S. 262.

### Zwirner

Bitcoins nach HGB: Bilanzierung, Bewertung, Berichterstattung, Zeitschrift für Bilanzierung, Rechnungswesen und Controlling (BC), 2/2019, S. 61-67.

### Zwirner

Offenlegung und Hinterlegung nach BilRUG, Änderungen für Jahresabschlüsse ab 2016 vor dem Hintergrund verschärfter Sanktionen, Die Steuerberatung (Stbg), 1/2019, S. 17-23.

### Zwirner/Boecker

IFRS-Update 2019, Ein Überblick über die ab 2019 neu anzuwendenden IFRS, Zeitschrift für internationale und kapitalmarktorientierte Rechnungslegung (KoR), 1/2019, S. 1-6.

### Zwirner/Zimny

Kapitalisierungszinssatz in der Unternehmensbewertung – Spannungsfeld zwischen Theorie, Rechtsprechung und Praxis, Betriebs-Berater (BB), 4/2019, S. 171-175.

### Zwirner/Zimny

Berücksichtigung des Verschuldungsgrads bei der Unternehmensbewertung (IDW Praxishinweis 2/2018), Der Betrieb (DB), 3/2019, S. 77-82.

# Kleeberg live

## April

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

**Konsolidierung und Bewertung im Konzern**  
 Veranstalter: Schweitzer Sortiment, Bundesanzeiger Verlag,  
 Ort: München  
 Referenten: Dr. Julia Busch, Prof. Dr. Christian Zwirner

## Juni

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

**Pensionsverpflichtungen und Rückstellungen in Handels- und Steuerbilanz**  
 Veranstalter: Schweitzer Sortiment, Bundesanzeiger Verlag, Ort: München  
 Referent: Prof. Dr. Christian Zwirner

**Unternehmensbewertung I**  
 Veranstalter: DAWUR GmbH,  
 Ort: Frankfurt a.M.  
 Referent: Prof. Dr. Christian Zwirner

**Grundlagen der betrieblichen Kostenrechnung**  
 Veranstalter: Bundesfinanzakademie, Ort: Brühl  
 Referent: Kai Peter Künkele

## Juli

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

**Aktuelle Fragen des Bilanzsteuerrechts**  
 Veranstalter: Bundesfinanzakademie,  
 Ort: Brühl  
 Referent: Prof. Dr. Christian Zwirner

**Umsatzsteuer, Digitalisierung und Compliance**  
 Veranstalter: Schweitzer Sortiment, Bundesanzeiger Verlag, Ort: München  
 Referenten: Erwin Herzog, Martin Lamm

**Praxis der Offenlegung von Jahresabschlüssen**  
 Veranstalter: IDW, Ort: Stuttgart  
 Referent: Prof. Dr. Christian Zwirner

**Aktuelles zur Unternehmensbewertung: Anlässe, Methodenvielfalt, Rechtsprechung und Stolperfallen**  
 Veranstalter: IDW Landesgruppe Bayern, Ort: Nürnberg  
 Referent: Prof. Dr. Christian Zwirner

**Aktuelles zur Unternehmensbewertung: Anlässe, Methodenvielfalt, Rechtsprechung und Stolperfallen**  
 Veranstalter: IDW Landesgruppe Bayern, Ort: München  
 Referent: Prof. Dr. Christian Zwirner

**Dr. Kleeberg & Partner GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Member Crowe Global

München | Hamburg

[www.kleeberg.de](http://www.kleeberg.de)

Hier finden Sie die aktuellen  
Kleeberg Rundschreiben:



Die vorliegende Publikation dient der Information unserer Mandanten sowie der interessierten Öffentlichkeit. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Wir übernehmen dennoch keine Gewähr und keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Hinweise. Alle Angaben beziehen sich auf den Rechtsstand zum Zeitpunkt der Manuskriptfertigstellung. Aufgrund künftiger Entwicklungen können Änderungen eintreten. Wir übernehmen keine Verpflichtung, hierüber zu informieren. Die Informationen in dieser Publikation ersetzen auch keinesfalls die individuelle Prüfung des Einzelfalls. Wir übernehmen keine Gewähr für Gestaltungen, die ohne unsere individuelle Beratung umgesetzt werden.

© 04/2019. Herausgeber dieses Druckwerks ist die Dr. Kleeberg & Partner GmbH, München. Wir weisen darauf hin, dass das Urheberrecht sämtlicher Texte und Grafiken in diesem Druckwerk bei uns als Herausgeber und ggf. bei den Autoren liegt. Die begründeten Urheberrechte bleiben umfassend vorbehalten. Jede Form der Vervielfältigung z.B. auf drucktechnischem, elektronischem, optischem, photomechanischem oder ähnlichem Wege – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Einwilligung des Herausgebers und ggf. des Autors. Es ist Dritten nicht gestattet, das Druckwerk – auch auszugsweise – zu vervielfältigen.