

MÄRZ
2024

*Das Wirtschaftsmagazin
von Rödl & Partner*

ENTRE PRENEUR

STANDORT DEUTSCHLAND





Interview mit Dr. Hans Weggenmann 4

Standort Deutschland: Eine Einschätzung zur aktuellen Lage

Rechtsberatung 8

Das Zukunftsfinanzierungsgesetz – Die wichtigsten Änderungen aus Unternehmenssicht

Steuerberatung 16

Harte Landung – Was vom Wachstumschancengesetz übrig bleibt

Mitarbeiterbeteiligung nach dem Zukunftsfinanzierungsgesetz (ZuFinG) – Was lange währt, wird (nicht) endlich gut!

Business Process Outsourcing 28

Die Komplexität verwalten: Regulatorische Hürden am Standort Deutschland

Unternehmens- und IT-Beratung 32

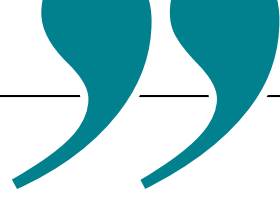
Standort Deutschland – Verlieren wir an Attraktivität?

Wirtschaftsprüfung 36

Der Immobilienmarkt im Umbruch – Ursachen, Risiken und Potenziale in Deutschland auf einen Blick

Gastkommentar von Prof. Rainer Kirchdörfer 46

Gegen Winterdepression hilft eine investitionsfreundliche Politik



„Ziel des ZuFinG ist die Förderung von Start-ups, Wachstumsunternehmen sowie kleineren und mittleren Unternehmen (KMU), um ihre Wettbewerbsfähigkeit im internationalen Vergleich zu erhöhen.“

Mario Schulz, Jens Linhardt und Katrin Mikschl

„Der Standort Deutschland hört sich immer etwas nach ‚Old Economy‘ an. Dabei zieht die Bundesrepublik direkt Investitionen aus der ganzen Welt an.“

Ulrich Schäfer

„Die Herausforderungen sind zwar real, doch statt zu jammern gilt es, konkrete Maßnahmen zu ergreifen und die Möglichkeiten der Technologie aktiv zu nutzen.“

Jens Hinkelmann

„Insbesondere im unternehmerischen Umfeld bietet Deutschland immer noch ein sehr weltoffenes und experimentierfreudiges Klima.“

Dr. Hans Weggenmann

„Steuerproblematiken bei Mitarbeiterbeteiligungen werden auch künftig an der Tagesordnung sein und – international gesehen – Deutschland als Start-up-Standort nicht unbedingt nach vorne katapultieren.“

Dr. Rolf Leuner und Tim Lochner





Standort Deutschland

Eine Einschätzung zur aktuellen Lage

Dr. Hans Weggenmann, Geschäftsführender Partner, antwortet



Der Standort Deutschland gerät zunehmend unter Druck und verliert an Attraktivität. Was sind hierfür die Hauptgründe?

Es dürfte nicht überraschen, wenn ich als Steuerberater zuallererst das hohe Steuerniveau sowie die gerade in den letzten Jahren überbordende Bürokratie nenne. Letzteres schreckt viele Investoren ab, vor allem wenn es um komplizierte und aufwändige Genehmigungsverfahren geht. Zudem ist auch der Fachkräftemangel in Deutschland inzwischen zu einem Dauerthema geworden. Das zieht sich durch alle Branchen und war eigentlich absehbar. Die abrupte und bisher nicht zu Ende gedachte Energiewende lässt außerdem die Kosten explodieren. Das schwächt nicht nur den Konsumenten, sondern auch die Industrie, die zunächst die gestiegenen Kosten an den Markt weitergibt, dann aber auch in den

Umbau für die Versorgung mit effizienter und klimaneutraler erneuerbarer Energie investieren muss. Obwohl es inzwischen wie eine Phrase erscheint – auch der Digitalisierung wurde in Deutschland bisher zu wenig Beachtung geschenkt. In diesem Kontext ist insbesondere der Politik ein Vorwurf zu machen, weil man hier schon lange die Grundlagen hätte schaffen müssen. Es wird großen Anstrengungen bedürfen, um das Feld wieder einzuholen.

Wer sind ihrer Meinung nach die Hauptkonkurrenten Deutschlands im Wettbewerb und was können wir von ihnen lernen?

Gemessen am BIP (2023) zählt Deutschland nach wie vor zu den drei größten Volkswirtschaften und steht im Wettbewerb zu den USA und China, gefolgt von Japan, Indien, Großbritannien und Frankreich. Als sehr erfolgreiche Exportnation hat vor allem Deutschland vom EU-Binnenmarkt sehr profitiert. Alle vorher genannten Nicht-EU-Länder haben immer auf ihre Standortpolitik geachtet und je nach Wirtschaftslage konsequent danach gehandelt. Zuletzt sieht man in den USA wie sehr doch der sog. Inflation Reduction Act das Investitionsinteresse angekurbelt und für die Wirtschaft die richtigen Signale gesetzt hat. Er setzt die wirtschaftspolitisch gewünschten Anreize für eine Transformation hin zu erneuerbaren Energien und lockt damit vor allem diese Zukunftsindustrie ins Land. Einen derartig großen Wurf hätte man sich von Deutschland oder noch besser von der EU auch gewünscht.

Gerade Industrieunternehmen erwägen aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen offenbar Teile ihrer Wertschöpfungsketten ins Ausland zu verlegen. Ist dieser Schritt sinnvoll?

Diese Frage stellt sich immer. Bei jeder Investitionsentscheidung ist auch die Standortfrage abzuwägen. Anreize wie u.a. Investitionszuschüsse, eine gute Infrastruktur, günstige Grundstücksbeschaffung, gute Fachkräfte, kurze Genehmigungsverfahren, ein verlässliches Rechtssystem, der Marktwettbewerb oder ein attraktives Steuerregime bilden beispielhaft Parameter dafür. Es ist zu befürchten, dass Deutschland bei vielen dieser Punkte weniger gut abschneidet. Statt Windmühlen zu bauen, die dem lauen Konjunkturlüftchen Schwung verleihen, werden in Europa und Deutschland leider immer öfter Mauern gebaut. Ein prominentes Beispiel hierfür ist das sog. Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, das sicher von der Zielsetzung gut gemeint ist, aber leider bei der Umsetzung völlig überzogene Anforderungen an die Unternehmen stellt, die Verwaltung beschäftigt

und viele interne Ressourcen bindet. Ressourcen, die Richtung Markt gerichtet, viel sinnvoller eingesetzt werden könnten, zumal es, wie bereits erwähnt, fast überall an Fachkräften fehlt.

Mit dem Wachstumschancengesetz sollten Investitionen und Innovation gefördert und Bürokratieaufwände abgebaut werden. Wurde der Gesetzgeber diesem Anspruch gerecht?

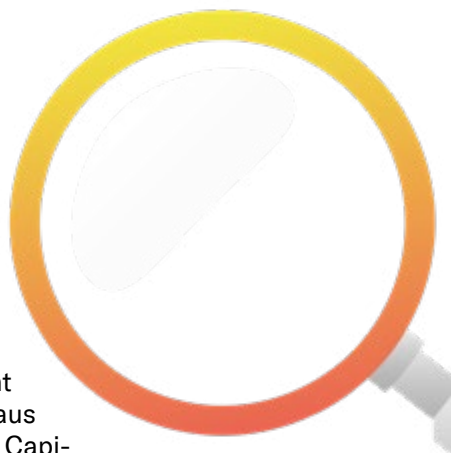
Zunächst ist anzumerken, dass das Wachstumschancengesetz aufgrund der erneut entfachten Haushaltsdebatte nach dem BVerfG-Urteil im vergangenen Jahr nicht mehr verabschiedet wurde und lediglich die dringendsten erforderlichen Korrekturen ins dann verabschiedete Kreditzweitmarktförderungsgesetz übernommen wurden. Damit bleibt das große Ziel, dem Markt auch von steuerlicher Seite wieder Impulse zu geben, erstmal nicht erreicht. Das gilt insbesondere für die geplante Klimaschutzinvestitionsprämie, mit der Investitionen in das abnutzbare Anlagevermögen zur Verbesserung der Energieeffizienz gefördert werden sollten. Wie aus Berlin zu hören ist, wird dieses Projekt auf Eis gelegt. Verbesserungen bei der Verlustverrechnung und der Sonderabschreibung für kleine und mittlere Unternehmen sowie die Einführung der degressiven Abschreibung im Wohnungsbau können nicht darüber hinwegtäuschen, dass vom hoffnungsvollen „Wachstumschancengesetz“ im Vermittlungsausschuss von Bund und Ländern nur eine arg zurechtgestützte steuerliche Entlastung für die Unternehmen übrig bleibt. Beim Bürokratieabbau bleibt zu hoffen, dass mehr getan wird, als Freibeträge und Freigrenzen anzupassen.

Die aktuellen Herausforderungen sind enorm, die Prognosen für das neue Jahr verhalten. Welche Chancen und Möglichkeiten bieten sich dennoch für mittelständische Unternehmen am Standort Deutschland?

Als drittgrößte Volkswirtschaft dürfen wir nicht vergessen, dass wir manchmal bereits auf sehr hohem Niveau jammern. Freilich



gibt es keinen Grund, sich auf dieser Position auszuruhen, dafür wird der Wettbewerb sorgen. Und genau das ist derzeit auch schon zu sehen. Viele Unternehmen, darunter Start-ups, festigen weiterhin mit innovativen Ideen ihre Marktchancen. Dabei mischen im Übrigen viele im Bereich Künstliche Intelligenz mit, wenngleich natürlich nicht in der gleichen Dimension, wie man das aus den USA kennt. Gelingt es, mehr Venture Capital oder Private Equity nach Deutschland zu locken, könnte man das in innovativen Entwicklungen schlummernde Potenzial schnell erhöhen. Insbesondere im unternehmerischen Umfeld bietet Deutschland immer noch ein sehr weltoffenes und experimentierfreudiges Klima. Hinzu kommt, dass Deutschland in vielen Wissenschaftsinstituten in Forschung und Bildung investiert und sich dabei breit aufgestellt hat. Darin ist auch weiterhin der Nährboden für künftige Marktchancen zu sehen.



Dr. Hans Weggenmann

Dr. Hans Weggenmann leitet seit 10 Jahren die Steuerberatung bei Rödl & Partner. In dieser Zeit hat er die Beratungspraxis in unterschiedlichsten Beratungsfeldern auf- und ausgebaut, so dass in nahezu allen Fachdisziplinen der Steuerberatung ein Angebot zur Verfügung steht, sei es für Transaktionen, Unternehmensnachfolgen, komplexe Umstrukturierungen oder im Bereich der Umsatzsteuer. Die digitale Transformation der Beratungslösungen steht dabei ebenso im Mittelpunkt. Er begleitet eine Vielzahl meist internationaler Steuerstrukturierungen. Namhafte international erfolgreiche Unternehmen und ihre Inhaber schätzen nicht nur seine Unterstützung als „Trusted Advisor“ in steuerlichen, sondern auch in komplexen Fragestellungen.

Das Zukunftsfinanzierungs- gesetz

Die wichtigsten Änderungen aus Unternehmenssicht

*Von Mario Schulz, Jens Linhardt und Katrin Mikschl
Rödl & Partner München und Nürnberg*



Das Zukunftsfinanzierungsgesetz („ZuFinG“) trat zum 1. Januar 2024 in Kraft. Neben steuerrechtlichen Änderungen bringt das Gesetz nennenswerte Änderungen und Neuerungen im Aktien- und Kapitalmarkt sowie für Start-ups.

Ziel des ZuFinG ist die Förderung von Start-ups, Wachstumsunternehmen sowie kleineren und mittleren Unternehmen (KMU). Diesen soll der Zugang zum Kapitalmarkt und zu Eigenkapital erleichtert werden, um ihre Wettbewerbsfähigkeit im internationalen Vergleich zu erhöhen.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele greift das ZuFinG maßgeblich in gesellschaftsrechtliche Bestimmungen ein.

Vereinfachte Kapitalerhöhungen mit Bezugsrechtsausschluss

Bisher war ein Ausschluss des Bezugsrechts bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen insbesondere dann zulässig, wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 Prozent des Grundkapitals nicht übersteigt. Das ZuFinG verdoppelt diese Grenze auf 20 Prozent. Diese Änderung soll in der Praxis für die Unternehmen mehr Flexibilität bei der Kapitalbeschaffung mit sich bringen und erweitert deutlich den Spielraum für prospektfreie Kapitalerhöhungen.

Zudem regelt das ZuFinG den Rechtsschutz unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen beschlossene Sachkapitalerhöhungen neu. Sofern Aktionäre die Durchführung einer bezugsrechtsfreien Sachkapitalerhöhung mit der Begründung angreifen, dass der auf eine Aktie anfallende Wert der Einlage unangemessen niedrig ist oder Sondervorteile gewährt werden, konnten sie das bisher mit einer Anfechtungsklage tun. Gemäß dem durch das ZuFinG geänderten § 255 AktG ist dies nicht mehr möglich. Stattdessen soll die von kritischen Aktionären infrage gestellte Angemessenheit der Gegenleistung für neu ausgegebene Aktien in einem nachgelagerten Spruchstellenverfahren überprüft werden. Kommt das Gericht dabei zu der Überzeugung, dass die Gegenleistung für die neuen Aktien zu gering angesetzt war, soll der klagende Aktionär einen Anspruch auf Ausgleichszahlung erhalten. Dies dürfte besonders solche Transaktionen überschatten, in denen Aktien als Akquisitionswährung eingesetzt werden, da im Ergebnis eine Risikoverteilung stark einseitig zulasten der Verkäufer eines als Sacheinlage eingebrachten Unternehmens belastet werden.


(Wieder-)Einführung von Mehrstimmrechtsaktien

Nach der Abschaffung vor etwa 25 Jahren wird die Mehrstimmrechtsaktie wieder eingeführt. Nachdem sie in den USA bereits seit Längerem etabliert ist und mittlerweile auch einige europäische Staaten die Aktien mit unterschiedlichem Stimmgewicht bei Publikumsgesellschaften zulassen, ist dies nach § 12 Satz 2 AktG nun auch wieder in Deutschland möglich. Die Mehrstimmrechte dürfen nach § 135a Abs. 1 Satz 2 AktG höchstens das zehnfache des einfachen Stimmrechts betragen. Gemäß § 135a Abs. 1 Satz 3 AktG bedarf es für die Ausstattung oder Ausgabe von Aktien mit Mehrstimmrechten der Zustimmung aller betroffenen Aktionäre.

Die Änderung möchte der Tendenz in der Praxis entgegenwirken, dass insbesondere deutsche Start-ups und Börsenkandidaten allein aufgrund einer fehlenden Möglichkeit zur Ausgabe von Mehrstimmrechtsaktien eine ausländische Rechtsform wählen, um etwa bei Beteiligung von Investoren die Kontrolle über das jeweilige Unternehmen zu behalten.

Nur eine Stimme sollen Inhaber der Mehrstimmaktien bei der Bestellung eines Abschluss- oder Sonderprüfers haben. Andere Schutzmechanismen gegen das Risiko von Missbräuchen oder Interessenkonflikten sind gesetzlich nicht normiert, jedoch kann die jeweilige Satzung der Gesellschaft das Mehrstimmrecht auf bestimmte Beschlussgegenstände beschränken.





Einführung der elektronischen Aktie (e-Aktie)

Ab dem 1. Januar 2024 ist nach dem neu gefassten eWpG die Emission von Aktien als elektronische Wertpapiere möglich. Bisher galt dies nach dem Gesetz über elektronische Wertpapiere allein für Inhaberschuldverschreibungen und Investmentfondsanteile nach dem KAGB. Technisch wird an die Stelle der Ausgabe eines Wertpapiers die Eintragung in ein elektronisches Register treten.

Einführung einer Börsenmantelaktien- gesellschaft

Das Zukunftsfinanzierungsgesetz sieht weiterhin auch die Ermöglichung von sogenannten Special Purpose Acquisition Companies (SPAC) vor. Bei diesen handelt es sich um Gesellschaften ohne eigenes Unternehmen mit dem einzigen Zweck, beim Börsengang im Rahmen einer Kapitalerhöhung Mittel aufzunehmen, um damit ein nicht börsennotiertes Unternehmen zu erwerben (sog. Zieltransaktion).

Während SPACs in den USA schon seit Längerem bekannt sind, spielten sie an deutschen Börsen bislang keine große Rolle.

Durch das ZuFinG wird durch eine Änderung des Börsengesetzes, die Börsenmantelaktiengesellschaft als besondere Form der SE oder AG geschaffen, für die bestimmte Einschränkungen des Aktiengesetzes nicht gelten.

Grundsätzlich muss die jeweilige SPAC innerhalb von spätestens 48 Monaten nach Zulassung der Aktien zum Handel am regulierten Markt die Zieltransaktion durchführen (§ 44 Abs. 3 BörsG). Verstreicht die Frist, stellt dies einen Auflösungsgrund für die SPAC dar sowie einen Grund für einen Widerruf der Zulassung nach § 39 BörsG.

Ausnahme für AGB-Kontrolle

Durch den geänderten § 310 Abs. 1a BGB wird eine Bereichsausnahme für Allgemeine Geschäftsbedingungen von der AGB-Kontrolle nach den §§ 307, 308 Nr. 1a und 1b BGB eingeführt, die in Verträgen über bestimmte erlaubnispflichtige Geschäfte zwischen Banken und anderen Finanzdienstleistern, die über solche Erlaubnisse verfügen, verwendet werden. Ziel ist eine Stärkung der Vertragsfreiheit und Rechtssicherheit bei Verträgen zwischen solchen Unternehmen, die aufgrund der Expertise im Rahmen solcher Rechtsgeschäfte nicht des Schutzes einer AGB-Kontrolle bedürfen. Verträge mit kleineren und mittleren Finanzunternehmen werden nur dann von der AGB-Kontrolle befreit, wenn sie für das Geschäft, das Vertragsgegenstand ist, eine aufsichtsrechtliche Genehmigung haben. Unternehmen der Realwirtschaft sowie Verbraucherinnen und Verbraucher werden von der AGB-Kontrolle nicht befreit. Eine Eindämmung der AGB-Kontrolle im B2B-Umfeld ist angesichts der strengen BGH-Rechtsprechung grundsätzlich begrüßenswert, sie beschränkt sich im Zusammenhang mit dem ZuFinG jedoch auf einen engen Kreis an Unternehmen und Anwendungsfällen.



Start-ups im Fokus

Das Zukunftsfinanzierungsgesetz verfolgt im Besonderen das Ziel, die Finanzierungsmöglichkeiten für Start-ups zu verbessern und Innovationen zu fördern. Das Gesetz erleichtert den Zugang von Start-ups zu Risikokapital durch die Schaffung von Anreizen für private Investoren. Das soll vor allem das Vertrauen von Investoren stärken und das Investitionsklima verbessern.

Erleichterung bei Mitarbeiterbeteiligungen

Eine wesentliche Änderung sind hierbei die seit Langem geforderten Erleichterungen bei Mitarbeiterbeteiligungen. Maßgeblich sind steuerrechtliche Änderungen, etwa die Erhöhung des jährlichen Freibetrages von 1.440 Euro auf 2.000 Euro bei der Gewährung von Anteilen an der Gesellschaft mit Wirkung ab 2024. Zusätzlich wird im Einkommensteuerrecht die Frist für die Besteuerung aus der Übertragung von Geschäftsanteilen von 12 auf 15 Jahre angehoben. Diese Änderungen sind für Start-ups zur Positionierung als attraktive Arbeitgeber und zur Gewinnung von Leistungsträgern wichtig, gerade auch deshalb, weil ausländische Rechtsordnungen hier schon seit Längerem mehr Gestaltungsspielraum eröffnen und deshalb attraktiver sind. Allerdings bleiben die Erleichterungen im Ergebnis hinter den von der Start-up-Branche dringend geforderten und auch im Gesetzgebungsverfahren diskutierten Beiträgen zurück.





Erleichterung des Börsenzugangs

Das ZuFinG soll insbesondere für Start-ups und KMU den Börsenzugang erleichtern. Hierfür wurde in der Börsenzulassungs-Verordnung der Mindestbetrag an voraussichtlicher Marktliquidität von 1,25 Mio. Euro auf 1 Mio. Euro gesenkt und im Börsengesetz die teilweise Streichung der Pflicht einer Bank als Mit Antragsteller und Emissionsbegleiter beschlossen.



Fazit

(NUR) EIN SCHRITT IN DIE RICHTIGE RICHTUNG

Aufgrund des durch die Spruchstellenverfahrenslösung eingeführten Konzepts der Ausgleichszahlung und dem damit einhergehenden Risiko einer nachträglichen Anpassung von zuvor unter Kaufleuten ausgehandelten Transaktionsbedingungen, dürften es ordentliche Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen künftig in der Praxis schwer haben, auf Akzeptanz zu stoßen. Dies gilt insbesondere für sog. Share for Share Deals. Die Erleichterungen für Start-ups stoßen auf große Zustimmung, bleiben aber weiter hinter den Erwartungen der Branche zurück.



Auch interessant

Fachartikel von Dr. Rolf Leuner



Mario Schulz, MA (Durham)
RECHTSANWALT | PARTNER

T +49 89 9287 803 12
mario.schulz@roedl.com

*Kaffeepause mit
Erkenntnis*

Unser neuer Videocast
an jedem 3. Freitag im
Monat



Harte Landung

Was vom Wachstumschancengesetz übrig bleibt

*Von Britta Dierichs
Rödl & Partner Nürnberg*

Der Titel weckte große Hoffnungen: Nicht geringer als Wachstumschancengesetz hatte die Ampel-Koalition ihren Gesetzesentwurf nach der Sommerpause 2023 betitelt, mit dem das Bundesfinanzministerium (BMF) die lang ersehnte steuerliche Förderung und Entlastung von Unternehmen auf den Weg bringen wollte. Sechs Monate später: der Gesetzentwurf wird im Vermittlungsausschuss zum politischen Spielball, und aller Voraussicht nach wird er nur stark gerupft Gesetzeskraft erreichen.

Aus einer informellen Arbeitsgruppe zur Vorbereitung des Vermittlungsausschusses zwischen Bund und Ländern am 9. Februar 2024 wurden Eckpunkte eines möglichen Kompromisses bekannt:

- Das steuerlich relevante Fördervolumen für Unternehmen von ursprünglich geplant 7 Mrd. Euro wird auf nunmehr nur noch 3,2 Mrd. Euro (pro Jahr ab 2024) reduziert. Die Lastenteilung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden wird zugunsten der Kommunen umgeschichtet.
- Das eigentliche Kernstück des Gesetzes, die Einführung einer Klimaschutzinvestitionsprämie, soll vollständig gestrichen werden. Eine Bankrotterklärung für den finanzpolitischen Ansatz der Ampel, die nachhaltige Transformation der Wirtschaft gezielt zu fördern und dadurch das notwendige private Kapital zu aktivieren. Getriggert wurde die Streichung durch den Unwillen der Länder, ihre Finanzämter mit der Verwaltung dieser steuerfremden Leistung zu belasten. Es bleibt die Hoffnung, dass das Thema noch einmal auf die politische Agenda kommt, wenn das BMF die technischen Voraussetzungen für eine direkte Auszahlung von Staatshilfen an die Steuerpflichtigen, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, geschaffen hat, was bis Ende 2024 erfolgt sein soll.



- Erhalten bleiben sollen insbesondere die geplanten Erweiterungen und Verbesserungen bei der Forschungszulage und der Sonderabschreibung für kleine und mittlere Unternehmen sowie bei der Thesaurierungsbesteuerung.
- Die vom BMF geplanten Verbesserungen bei der Verlustverrechnung, die bereits im Kabinett zusammengestrichen worden waren, sollen wohl umgesetzt werden.
- Lichtblick für die Immobilienbranche: Die befristete Einführung der degressiven Abschreibung im Wohnungsbau soll erhalten bleiben.
- Der größte Pluspunkt des sich abzeichnenden Kompromisses wäre, wenn es wirklich, wie verlautbart, zu einem Verzicht auf die geplante Einführung der Meldepflicht für nationale Steuergestaltungen käme, bisher das steuerpolitische Lieblingsprojekt des Bundeskanzlers. Da darf man gespannt sein.

Der Vermittlungsausschuss tagt am 21. Februar 2024. Vor einer endgültigen Einigung hat die Union die Forderung gesetzt, im Vermittlungsausschuss noch einmal über die Absenkung und Abschaffung der Agrardieselsubventionen zu sprechen und Verbesserungen für die Landwirte zu erzielen – ein Punkt, dem nachzugeben der Ampel-Koalition extrem schwer fallen wird. Ob und in welcher Form das Wachstumschancengesetz tatsächlich Wirklichkeit werden wird, bleibt daher bis zuletzt mit einem Fragezeichen versehen.

Die Entscheidung fällt nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe. Fest steht: aus dem „Riesen“ wurde ein „Zwerg“; ob steuerliche Entlastungen dieser Art noch echte „Wachstumschancen“ der schwächelnden Wirtschaft entfesseln können, darf deutlich bezweifelt werden.





Auch interessant

Die aktuellen Entwicklungen und der momentane Stand



Britta Dierichs

DIPLOM-KAUFMANN | STEUERBERATERIN
PARTNERIN

T +49 911 9193 1260
britta.dierichs@roedl.com



Rödl & Partner
STEUERKONFERENZ
2024
mit ottoschmidt



SAVE THE DATE

11. April 2024 in
Nürnberg



Melden Sie sich jetzt an unter:

www.roedl.de/steuerkonferenz/anmeldung

Mitarbeiterbeteiligung nach dem Zukunftsfinanzierungsgesetz (ZuFinG)

Was lange währt, wird (nicht) endlich gut!

*Von Dr. Rolf Leuner und Tim Lochner
Rödl & Partner Nürnberg und Fürth*

Im November 2023 wurden mit der Verabschiedung des Zukunftsfinanzierungsgesetzes (ZuFinG) erneut die Spielregeln für die Besteuerung von Mitarbeiterbeteiligungen geändert. Besonders die Start-up-Szene profitiert von den neuen Vorschriften. Schon im Koalitionsvertrag war die Absicht verankert, die Attraktivität von Mitarbeiterbeteiligungen für Start-ups zu steigern. Diese Absicht soll nun mit dem Zukunftsfinanzierungsgesetz umgesetzt werden. Das Gesetzesvorhaben knüpft an das bereits 2021 beschlossene Fondstandortgesetz (FoStoG) an und verbessert an einigen Stellen die Praxistauglichkeit der Regelungen, bleibt jedoch an anderer Stelle weit hinter dem Erwarteten zurück oder verschlechtert es gar.

Erhält ein Arbeitnehmer als Gegenleistung für die Zurverfügungstellung seiner Arbeitskraft eine Vermögensbeteiligung am Unternehmen des Arbeitgebers – unentgeltlich oder verbilligt – führt dieser Vorteil zu Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit nach § 19 EStG. Maßstab für die Beurteilung, ob es sich um eine verbilligte oder unentgeltliche Überlassung handelt, ist der gemeine Wert der Vermögensbeteiligung.



Mitarbeiterkapitalbeteiligung: Erhöhung des Steuerfreibetrags gem. § 3 Nr. 39 EStG

Der Freibetrag wird gemäß dem Zukunftsfinanzierungsgesetz ab dem Veranlagungszeitraum 2024 auf 2.000 Euro angehoben (vgl. § 3 Nr. 39 Satz 1 EStG n.F.). Falls der gewährte geldwerte Vorteil



den Freibetrag übersteigt, unterliegt nur der darüber hinausgehende Betrag der Steuerpflicht. Die ursprünglich im Regierungsentwurf vorgesehene Erhöhung auf 5.000 Euro wurde nicht umgesetzt. Dafür entfiel aber das geplante Zusätzlichkeitserfordernis, welches die Steuerbefreiung für Beteiligungen im Wert von 2.000 Euro bis 5.000 Euro nur bei zusätzlicher Vergütung zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt hätte. Eine ursprünglich geplante Haltefrist für die gewährten Vermögensbeteiligungen ist ebenfalls nicht Teil der Änderungen des Einkommensteuergesetzes durch das Zukunftsfinanzierungsgesetz. Positiv gesprochen heißt dies, dass Entgeltumwandlungen weiterhin steuerfrei möglich sind in den Freibetragsgrenzen; sozialversicherungsrechtlich bleibt es dagegen bei der Verbeitragung – ein hässlicher Webfehler des Gesetzgebers als auch ein Bürokratie-Booster für die Unternehmen in der Praxis.

Aufgeschobene Besteuerung echter Kapitalanteile

Des Weiteren werden die Regelungen zur aufgeschobenen Besteuerung der geldwerten Vorteile aus Vermögensbeteiligungen von Arbeitnehmern gemäß § 19a EStG erweitert (s. hierzu die beigefügte Synopse, der alten, der geplanten und der neuen Rechtslage auf Seite 26 – 27). Diese Änderungen verfolgen das Ziel, Start-ups sowie kleine und mittlere Unternehmen (KMU) zu unterstützen, indem die Anwerbung und Bindung von Mitarbeitern verbessert wird. Gleichzeitig soll die sogenannte „dry income“-Problematik, bei der eine Besteuerung beim Mitarbeiter ohne Mittelzufluss erfolgt, für Arbeitnehmer abge-



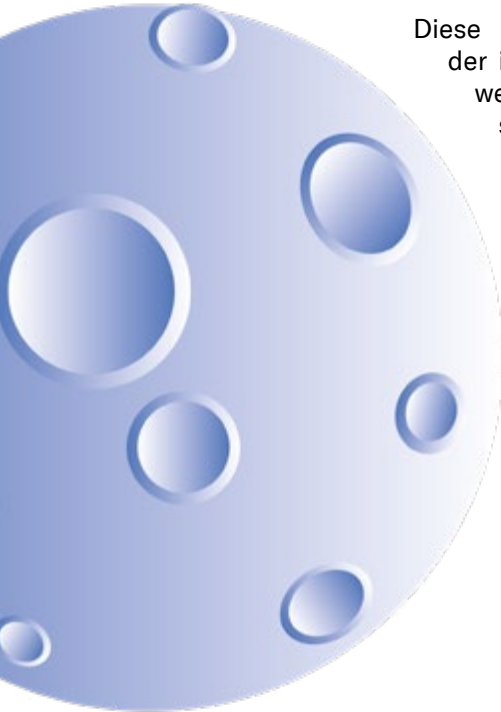
mildert oder vermieden werden. Mit Verkündung des ZuFinG wird der Anwendungsbereich des § 19a EStG erweitert, um auch ältere und bereits etablierte Start-ups einzubeziehen. Bisher fielen nur wenige Unternehmen unter diese Regelung, weshalb in der Praxis die nachgelagerte Besteuerung kaum genutzt wurde.

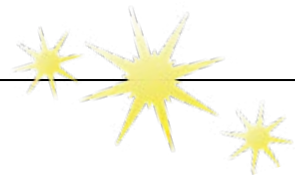


Generell griff vor dem ZuFinG die Förderung für Unternehmen, die zum Zeitpunkt der Anteilseinträgung im EU-rechtlichen Sinn als Kleinunternehmen bzw. KMU einzustufen sind. Diese Größenkriterien wurden nun mit dem ZuFinG um ein Vielfaches erweitert:

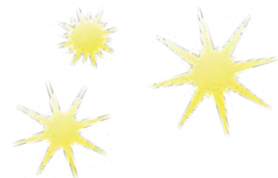
- Jahresumsatz von höchstens 100 Mio. Euro (bisher 50 Mio. Euro)
- Jahresbilanzsumme von höchstens 86 Mio. Euro (bisher 43 Mio. Euro)
- Beschäftigtenanzahl von höchstens 1.000 Mitarbeitern (bisher 250 Mitarbeiter)

Diese erweiterten Merkmale müssen entweder im Jahr der Gewährung (1. Chance) oder wenigstens in einem der vorherigen sechs Wirtschaftsjahre vorgelegen haben (weitere sechs Chancen), vormals war lediglich das Vorjahr als Prüfungsjahr festgehalten. Zudem darf das Unternehmen nicht „älter“ als 20 Jahre sein, rückwärts gerechnet vom Beteiligungszeitpunkt bis zur Gründung. Es werden wohl die Gerichte zu entscheiden haben, ob steuerneutrale Umstrukturierungen zur Neugründung als Gründung im Gesetzessinne zu verstehen sind oder nicht.





Die wohl praxisrelevantesten Neuerungen betreffen die Anteilsgewährung an Start-ups: Werden Unternehmensbeteiligungen nicht vom Unternehmen selbst, sondern von den (Gründungs-)Gesellschaftern gewährt, so ist dies nunmehr ebenfalls ein begünstigungsfähiges Beteiligungsszenario (vgl. § 19a Abs. 1 Satz 1 EStG n.F.). Die noch im Regierungsentwurf vorgesehene Konzernklausel, nach der die Unternehmen des Arbeitgebers i.S. des § 19a Abs. 1 Satz 1 EStG auch Konzernunternehmen i.S. des § 18 AktG umfassten, wurde aus dem Gesetz jedoch gestrichen. Konkretisiert wird die Regelung dagegen um die Klarstellung, dass die Norm auch für vinkulierte Anteile anwendbar sein soll, bei denen die Übertragung durch entsprechende Bestimmungen beschränkt ist (z.B. die Möglichkeit der Verwertung der Vermögensbeteiligungen erst nach Zustimmung der Gesellschaft; vgl. § 19a Abs. 1 Satz 3 EStG n.F.). Diese Ausgestaltung ist bei Anteilen an Start-ups so gut wie immer zu finden, um unliebsame Anteilsübertragungen zu vermeiden und damit die Entwicklung des Gesellschafterkreises durch die Gründungsgesellschafter bzw. Investoren zu steuern.



FAZIT

Die Erhöhung des Freibetrags ist grundsätzlich zu begrüßen, insbesondere die Streichung des zeitweise vorgesehenen Zusätzlichkeitserfordernisses und der Haltefristen für die nach § 3 Nr. 39 EStG begünstigt übertragenen Vermögensbeteiligungen. Dies erhöht in jedem Fall die Praxistauglichkeit und verringert etwaigen bürokratischen Aufwand; Letzter wäre noch geringer wenn die Sozialversicherung wie die Lohnsteuer verbeitragen würde. Dies hat sich leider bei der Entgeltumwandlung nicht ergeben – ein großes Manko. Im europäischen Vergleich fällt der Freibetrag überdies sehr niedrig aus. So gewährt Spanien bspw. einen Freibetrag in Höhe von 50.000 Euro, Italien in Höhe von 2.000 Euro und Österreich von bis zu 4.500 Euro. Im Vergleich zur Rechtslage vor 2021, als der Freibetrag 360 Euro betrug, zeichnet sich jedoch ein positiver Trend ab.

Ob nun wirkungsgerecht mit dem neuen § 19a EStG die „dry income“-Problematik gelöst wurde, wird auch in Zukunft davon abhängen, wie sich Finanzverwaltung und Rechtsprechung bezogen auf das vom Gesetzgeber gewünschte Ergebnis verhalten oder urteilen. Klar ist jedenfalls, dass es auch in der künftigen Gesetzeslage nicht ohne versierte Steuerberater gehen wird. Steuerproblematiken bei Mitarbeiterbeteiligungen werden daher auch zukünftig an der Tagesordnung sein und – international gesehen – Deutschland als Start-up Standort nicht unbedingt nach vorne katapultieren.



Dr. Rolf Leuner

WIRTSCHAFTSPRÜFER | STEUERBERATER
PARTNER

T +49 911 9193 1212
rolf.leuner@roedl.com



Übersicht: Änderungen	Stand vor Veröffentlichung des FoStoG	Stand vor Veröffentlichung des ZuFinG	Stand nach Veröffentlichung des RegE des ZuFinG	Stand nach Zustimmung des Bundesrats
Zeitlicher Geltungsbereich	Bis zum 30.6.2021	Bis Ende 2023	Ab Anfang 2024	Ab Anfang 2024
Steuerlicher Freibetrag (§ 3 Nr. 39 EStG)	360 €	1.440 €	5.000 €	2.000 €
Zusätzlichkeitskriterium (§ 3 Nr. 39 EStG)	Nein	Nein	Ja, soweit der geldwerte Vorteil 2.000 € im Kalenderjahr übersteigt	Nein
Haltefrist vor Veräußerung, um Steuerfreiheit der geldwerten Vorteile zu erlangen (§ 20 Abs. 4b EStG)	Nein	Nein	3 Jahre	Nein
Frist seit Gründung des Unternehmens für Anwendung von § 19a EStG	§ 19a EStG ist eine Neuerung durch das FoStoG	12 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Schwellenwerte für Unternehmen, die in den Anwendungsbereich von § 19a EStG fallen	§ 19a EStG ist eine Neuerung durch das FoStoG	Weniger als 250 Mitarbeiter; Jahresumsatz von höchstens 50 Mio. €; Jahresbilanzsumme von höchstens 43 Mio. €	Weniger als 1.000 Mitarbeiter; Jahresumsatz von höchstens 100 Mio. €; Jahresbilanzsumme von höchstens 86 Mio. €	Weniger als 1.000 Mitarbeiter; Jahresumsatz von höchstens 100 Mio. €; Jahresbilanzsumme von höchstens 86 Mio. €
Zeitraum, in dem die Schwellenwerte mindestens einmal unterschritten werden konnten, um so § 19a EStG nutzen zu dürfen	§ 19a EStG ist eine Neuerung durch das FoStoG	2 Jahre	7 Jahre	7 Jahre

Konzernklausel zur Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 19a EStG	§ 19a EStG ist eine Neuerung durch das FoStoG	Nein	Ja	Nein	Nein
Gewährung der Vermögensbeteiligung durch (Gründungs-)Gesellschafter des Arbeitgebers erlaubt für Anwendung des § 19a EStG	§ 19a EStG ist eine Neuerung durch das FoStoG	Nein	Ja	Ja	Ja
Klarstellung zu vinkulierten Anteilen	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Nachsteuerungszeitraum für Beteiligungen nach § 19a EStG	§ 19a EStG ist eine Neuerung durch das FoStoG	12 Jahre	20 Jahre		15 Jahre
Haftungserklärung des Arbeitgebers als Mittel, die Nachbesteuerung zu verzögern, bis die Anteile veräußert werden (§ 19a EStG)	§ 19a EStG ist eine Neuerung durch das FoStoG	Nein	Ja		Ja
Bemessungsgrundlage für die Wertbestimmung der Vermögenskapitalbeteiligung bei „LeaverEvents“ (§ 19a EStG)	§ 19a EStG ist eine Neuerung durch das FoStoG	Gemeiner Wert der Vermögensbeteiligung abzüglich geleisteter Zuzahlungen des Arbeitnehmers		Wert der tatsächlich erhaltenen Vergütung	Wert der tatsächlich erhaltenen Vergütung
Obergrenze für die Schaffung bedingten Kapitals für Mitarbeiterbeteiligungen	10% des Grundkapitals	10% des Grundkapitals	20% des Grundkapitals	20% des Grundkapitals	20% des Grundkapitals

Die Komplexität verwalten

Regulatorische Hürden am Standort Deutschland

*Von Ulrich Schäfer
Rödl & Partner Nürnberg*

Der Standort Deutschland hört sich immer etwas nach „Old Economy“ an. Dabei zieht die Bundesrepublik direkt Investitionen aus der ganzen Welt an. Die Gründe sind vielfältig, die möglichen Fehler beim Set-up einer Gesellschaft allerdings ebenfalls. Wir wollen einige Aspekte und Fallstricke beim Aufbau einer Gesellschaft oder Niederlassung in Deutschland im Bereich der Buchhaltung und Lohnbuchhaltung betrachten.

Es sind nicht immer die (Produktions-)Kosten, die Unternehmen umtreiben, wenn sie sich nach neuen Märkten umschaun und auch nicht nur die Kosten für das Erschließen neuer Absatzmärkte. Es treten mittlerweile Faktoren wie die Verfügbarkeit von qualifizierten Mitarbeitern in den Vordergrund. Ideal ist eine Kombination aus allen drei Faktoren, also ein akzeptables Kostenniveau, ein Absatzmarkt für die eigenen Produkte sowie die Möglichkeit, Mitarbeiter für Vertrieb, Entwicklung und



Forschung zu finden. Diese Konstellation zieht Unternehmen aus der ganzen Welt in die größte Volkswirtschaft Europas und so gründen chinesische oder indische Produzenten (um nur zwei Beispiele zu nennen) regelmäßig Niederlassungen und Tochtergesellschaften in Deutschland.

Bei den ersten Gesprächen zum Thema Rechnungswesen, Buchhaltung und Tax Compliance fällt jedoch immer wieder auf, dass die deutschen Anforderungen zu den komplexesten der Welt zählen. Viele Maßnahmen sind erklärungsbedürftig und beratungsintensiv.

Erster Schritt bei der Gestaltung des Rechnungswesens für eine Niederlassung oder Tochtergesellschaft ist in der Regel die Make-or-Buy-Entscheidung. Möchte man eine interne Buchhaltung aufbauen? Hat man schon irgendwo auf der Welt Ressourcen, die unter Umständen die wenigen Buchungen, die bei einem Start-up zunächst anfallen, mit abdecken können? Vielleicht nutzt das Unternehmen bereits vermeintlich globale Plattformen wie Microsoft D365 und SAP und möchte das neue Land dort einfach als zusätzlichen Buchungskreis anlegen. Bei so einem Inhouse-Szenario empfiehlt es sich, bereits zu Anfang einen externen Partner mit ins Boot zu holen, der fachlich in der Lage ist, die gewählte Lösung daraufhin zu beurteilen, ob und in wie weit sie mit den deutschen gesetzlichen Anforderungen übereinstimmt. Das Ergebnis ist dann meist eine Fit-Gap-Analyse, deren Punkte abgearbeitet werden müssen, bevor das System für Deutschland „compliant“ ist.

Den typischen deutschen Ansatz, bei dem internes und externes Rechnungswesen sowie die gesamte Tax Compliance höchst integriert in Systemen abgebildet werden, verwenden viele Länder nicht. So ist es nicht verwunderlich, wenn die Integrationstiefe auch in den ERP-Systemen nicht berücksichtigt wird. Der Investor, der mit seinem SAP-System einen Buchungskreis für Deutschland auf-



setzt, geht davon aus, dass es ausreicht, einen deutschen Steuersatz zu hinterlegen, um die Buchungen in der Umsatzsteuer korrekt abzubilden. Den Rest soll dann ein lokaler Berater „richten“. Dass es in Deutschland oft übliche Praxis ist, sämtliche für die Steuer relevanten Buchungen gleich im Buchungskreis vorzubereiten und auch die Bilanzierung direkt weitestgehend im Buchungskreis zu erledigen, ist eine unübliche Praxis in vielen anderen Ländern.

Diese Vorgehensweise stellt grundsätzlich zwar kein Problem dar, da der Steuerberater mit zugelieferten Daten seinen Teil der Wertschöpfung auch nachgelagert erledigen kann. Jedoch stößt dieses Vorgehen immer dann auf Grenzen, wenn ein Unternehmen gleichzeitig versucht, einen Fast-Close umzusetzen und die Zeit einfach knapp wird: Export und Import von Daten, Mapping in das System, aus dem die Deklaration abgegeben wird, Rückmeldung und Integration der Steuerberechnung in die Abschlüsse, Rückfragen und gegebenenfalls Übersetzungen zum Buchungsstoff. In so einem Fall hilft dann schon mal die Verfahrensdokumentation, die nach den GoBD zwingend vorliegen muss. So eine Dokumentation in Form einer sogenannten „Segregation of Duties“ (SoD) kann schon im Vorfeld Problemfälle und Risiken in den Prozessen aufdecken.

Die andere Variante wäre, die lokale Buchhaltung an einen externen Partner zu übergeben. Im Rahmen eines Business-Process-Outsourcing-Projektes wird ebenfalls eine SoD erstellt und auch eine Verfahrensdokumentation ist hier notwendig. In der Regel können diese Komponenten dann in einem Service Level Agreement zusammengefasst werden. Die Herausforderungen bleiben

die gleichen: Wie kommen die Daten in die nachgelagerten (Controlling-)Systeme des Unternehmens? Wie können Freigabeworkflows oder Reisekostentools des Unternehmens integriert werden? Wie sieht der Ablauf von der letzten Buchung des Jahres bis zur Offenlegung der Abschlüsse aus?

Eine wichtige Rolle bei jeder Variante spielt dabei die Frage, wo das eigentliche Management sitzt. Neben Konsequenzen bezüglich möglichen (Geschäftsführungs-)Betriebstätten stellt sich hier auch die rein praktische Frage, wer eigentlich Rechnungen oder Reisekosten freigibt und ganz allgemein Entscheidungen für die Tochter oder Niederlassung trifft. Eine Frage, die idealerweise noch vor der Entscheidung zur Investition in Deutschland getroffen werden muss.



Weitere Informationen

finden Sie auf unserer BPO-Dienstleistungsseite.



Ulrich Schäfer

WIRTSCHAFTSPRÜFER | STEUERBERATER
PARTNER

T +49 911 9193 3066
ulrich.schaefer@roedl.com

Standort Deutschland

Verlieren wir an Attraktivität?

*Von Jens Hinkelmann
Rödl & Partner Nürnberg*



Ist der Standort Deutschland bedroht? Wird der Erfolg insbesondere deutscher mittelständischer Unternehmen nur durch Verlagerung ins Ausland langfristig zu gewährleisten sein? Technologische Werkzeuge können helfen, besser und schneller zu reagieren und zu agieren. Der sinnvolle, zielgerichtete Einsatz wird eine der Herausforderungen für die Unternehmen in den nächsten Jahren.

Deutschland verliert an Wettbewerbsfähigkeit.

Attraktivität des Standorts Deutschland nimmt rapide ab.

Solche und ähnliche Einschätzungen liest und hört man überall in der deutschen Medienlandschaft. Wir bekommen eine Untergangsstimmung aufgezeigt, die zutiefst besorgniserregend ist. Aber entspricht das den Tatsachen? Natürlich stehen wir aktuell vor großen Herausforderungen: Fachkräftemangel, Ausbildungsdefizite, zunehmende Bürokratisierung aus Brüssel und Berlin und fehlende Digitalisierung in der Wirtschaft und insbesondere im öffentlichen Bereich – um nur einige zu nennen. Aber ist das ein Grund, den Kopf in den Sand zu stecken und Deutschland als Wirtschaftsstandort komplett abzuschreiben? Sicher nicht.

In unserer täglichen Zusammenarbeit mit unseren Mandanten erleben wir, wie sich vor allem der Mittelstand den Aufgaben stellt. Fachkräftemangel führt zu intensiver Auseinandersetzung mit der eigenen Attraktivität als Arbeitgeber. Employer Branding-Initiativen, flexiblere Arbeitszeitmodelle und modernes Führungsverhalten entwickeln sich schneller denn je. Auch hier werden Technologie und Digitalisierung zu einem wesentlichen Schlüsselfaktor. In Situationen mit begrenzten Kapazitäten ist es erforderlich, intensiver über Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz und Automatisierung nachzudenken.

Zunehmender Bürokratie kann nur mit einem hohen Maß an automatisiertem Reporting begegnet werden. Dazu bedarf es der richtigen Zusammenstellung und Aufbereitung validierter Unternehmensdaten.

Beispiel – ESG Reporting: Dies repräsentiert einen wesentlichen Fortschritt für eine umfassende Transparenz hinsichtlich sozialer Gerechtigkeit und Umweltdaten entlang der gesamten Lieferkette

im Sinne unserer Umwelt. In der Umsetzung stellt es sich aber als ein wahres Bürokratiemonster heraus. Da es in dieser Ausprägung aktuell nur für den europäischen Gesetzesraum gilt, ist ein prägnanter Wettbewerbsnachteil zu erwarten.

Dabei sollte jeder Unternehmer diese Transparenz ohnehin aus Eigen- sowie Nachhaltigkeitsinteresse als wichtig erachten und bereits über die erforderlichen KPIs zur Unternehmenssteuerung verfügen. Daher besteht auch hier die Notwendigkeit der automatisierten Datenerfassung über die Sammlung und Strukturierung bis zur Aufbereitung und Verfügungstellung. Zur sinnvollen Abbildung ist eine entsprechende Technologie unabdingbar.

Wir als Unternehmen, das besonders Beratungen und Services im IT-Umfeld anbietet, bekennen uns klar zum Standort Deutschland. Wir setzen auf unsere erfahrenen Expertinnen und Experten, die mit höchstem Engagement und Leidenschaft für den Erfolg der Projekte unserer Mandanten agieren.

Die sprichwörtlichen Tugenden des deutschen Mittelstands, Zuverlässigkeit, Disziplin, Pünktlichkeit und verantwortliches Handeln – das umfasst auch unseren Umgang mit sensiblen, personenbezogenen Daten – genießen nach wie vor besonders im Ausland hohes Ansehen. Durch den Einsatz technologischer Innovationen können unsere Expertinnen und Experten schneller und effizienter arbeiten und Unternehmen dabei helfen, die Werkzeuge der Digitalisierung zielgerichtet und wertbringend einzusetzen.



Jens Hinkelmann

LEITER GESCHÄFTSFELD UNTERNEHMENS-
UND IT-BERATUNG
PARTNER

T +49 911 1807 8710
jens.hinkelmann@roedel-consulting.com

Fazit

Entgegen der in der Medienlandschaft präsentierten Untergangsstimmung, sollten die aktuellen Herausforderungen Deutschlands im Wirtschaftsbereich nicht zur vollständigen Abschreibung des Standorts führen. Der Mittelstand beweist seine Entschlossenheit, indem er verstärkt auf Technologie und Digitalisierung setzt. Unsere tägliche Arbeit mit Mandanten zeigt, dass Unternehmen innovative Lösungen für den Fachkräftemangel finden und sich effizienter den Anforderungen der Bürokratie stellen. Die Automatisierung von Prozessen, wie beim ESG Reporting, wird als entscheidender Schritt betrachtet.

Durch gezielten Technologieeinsatz können wir nicht nur effizienter arbeiten, sondern auch Unternehmen dabei unterstützen, die Chancen der Digitalisierung gezielt zu nutzen. Die Herausforderungen sind zwar real, doch statt zu jammern, gilt es, konkrete Maßnahmen zu ergreifen und die Möglichkeiten der Technologie aktiv zu nutzen.



Schauen Sie vorbei

auf unserer Unternehmens- und IT-Beratungs-
Dienstleistungsseite.



Auch interessant

Unsere SAP-Beratung für den Mittelstand

Der Immobilienmarkt im Umbruch

Ursachen, Risiken und Potenziale in Deutschland auf einen Blick

*Von Christoph Hirt, Florian Geerling und Janina Müller
Rödl & Partner Stuttgart und München*

Es herrscht Unsicherheit in dem einst attraktiven Investitionsmarkt: Die deutsche Immobilienlandschaft erfährt aktuell Turbulenzen, wie sie seit der Lehmann-Pleite 2008 nicht verzeichnet wurden. Jahre der Niedrigzinspolitik, demographisch vorhersehbarer Trends und stabiler Wirtschaftsleistung haben ein Gefühl von Selbstsicherheit im Markt gefördert. Die auf Niedrigrendite eingerichtete Branche zeigt sich derzeit nur schwer im Stande, den vielfältigen Veränderungen entgegen zu treten, die mit der Corona-Pandemie begannen und nicht zuletzt mit Energie- und Zinswende immer volatilere Ergebnisse und Prognosen verzeichneten.

In diesem Beitrag gehen wir näher auf die Ursachen und Treiber der aktuellen Herausforderungen am deutschen Immobilienmarkt ein und zeigen mögliche Chancen und Risiken für Immobilienunternehmen und Investoren auf.



Derzeit lassen sich auf dem deutschen Immobilienmarkt teils gegenläufige Entwicklungen beobachten. Viele Trends, die den Markt in den letzten Jahren dominierten, scheinen sich in Rekordgeschwindigkeit umzukehren:

- Während es noch nie mehr Vielfalt an unterschiedlichen Konzepten für Wohn-/ Einzelhandels- und Büro-Bauprojekte gab, zeichnet sich eine Konsolidierung der großen Immobilienentwickler und -investoren ab. Prominente und medienwirksame Insolvenzen führen im Markt zu einer Umverteilung und Umstrukturierung innerhalb der Branche.
- Die daraus resultierenden Baustopps stehen im starken Kontrast zur vorherrschenden Wohnungsnot, insbesondere in den Ballungszentren.
- Während Kauf- und Angebotspreise und Transaktionsvolumen für Immobilien im Jahr 2023 sanken, wuchsen die Marktmieten weiter auf Rekordniveau.
- Energiewende und soziale Wohnbestreben fordern Investitionen in einem Markt, der bereits während der Zeit des Niedrigzins unter den steigenden Baukosten zu ächzen begann.

Gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland

All dies geschieht inmitten wirtschaftlicher Turbulenzen. Deutschland steht an einem Scheideweg zwischen Krise und möglicher Entlastung, die Konjunktur ist nach wie vor geschwächt. Auswertungen des statistischen Bundesamtes zeigen, dass das

Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Q3 2023 um 0,1 Prozent gesunken ist. Es herrscht aktuell eine Atmosphäre erhöhter Besorgnis, die sich in steigenden Preisen, geopolitischen Spannungen und einem allgemeinen Gefühl der Unsicherheit ausdrückt. Als Ursache hierfür gilt allgemein das Eintreffen der Corona-Pandemie in Deutschland im Jahr 2020 und die darauffolgende globale Disruption insbesondere von Lieferketten, weiter verstärkt durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine im Jahr 2022. In Deutschland traten diese Ereignisse in einer prekären wirtschaftlichen Lage auf, die bereits durch den demografischen Wandel und die Energiewende geprägt war.

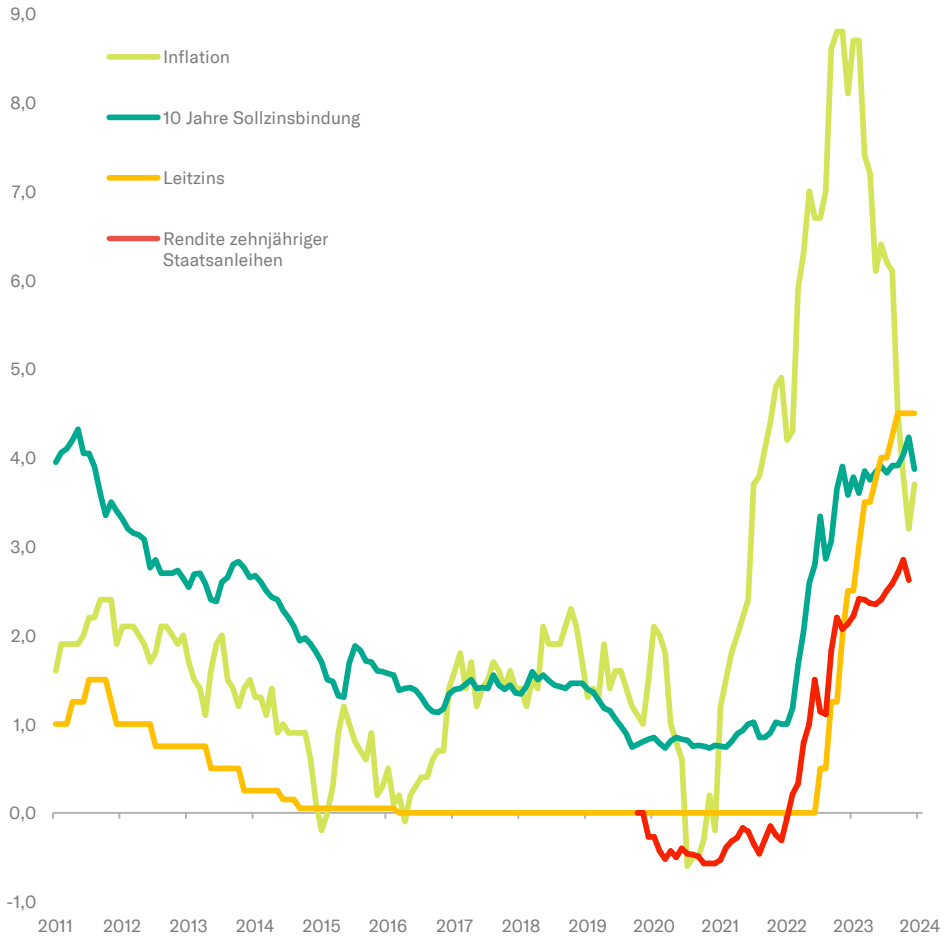
Im Allgemeinen gehen Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere volkswirtschaftliche Entwicklung mit Risiko- und somit Preisabschlägen einher. In Bezug auf den Immobilienmarkt und die Entwicklung der Immobilienpreise lassen sich aus der derzeitigen vermeintlichen Stagnation der deutschen Volkswirtschaft jedoch keine direkten Auswirkungen ablesen. Der momentane Umbruch innerhalb der deutschen Immobilienwirtschaft lässt sich vielmehr durch Analyse branchenspezifischer Markttreiber, insbesondere von Inflation und Zinswende und Diskrepanz von Kaufpreis- und Mietpreisentwicklungen erklären.

Zinswende als Folge der Inflation

Die zeitweise eingeschränkte Verfügbarkeit von Gas führte im Jahr 2022 zu explodierenden Energiepreisen und neben den erhöhten Staatshaushaltsausgaben durch Corona-Hilfen und Preiserhöhungen durch pandemiebedingte Lieferschwierigkeiten galt dies als Haupttreiber der Rekordinflation in Deutschland. Als Reaktion

auf die steigende Inflation änderte die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zinspolitik und hob die Zinsen deutlich an. So wurde der Hauptrefinanzierungssatz der EZB von 0 Prozent im Juni 2022 auf 4,5 Prozent im September 2023 angehoben. Die steigenden Leitzinsen und die damit einhergehenden erhöhten Finanzierungskosten führten zur größten Zinswende der jüngeren Geschichte.

Entwicklung Bauzinsen, Inflation und Leitzins, Staatsanleihen bis Ende 2023 (in %)



Quelle: Statista, Deutsche Bundesbank; Analyse Rödl & Partner

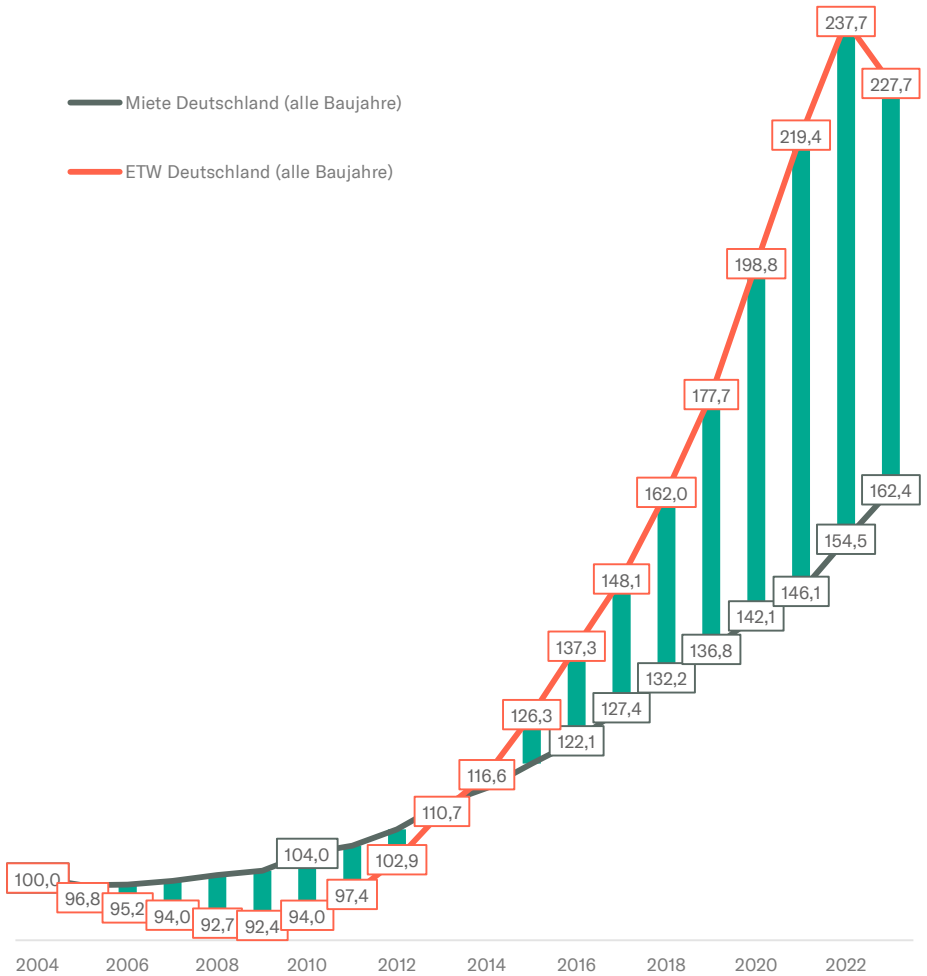


Während die Profitabilität von geplanten und bereits begonnenen Neubau-Projektentwicklungen durch erhöhte Bau- und Finanzierungskosten bereits kurzfristig in Frage gestellt wird, werden auch langfristig ausgerichtete Eigentümer von Bestandsimmobilien wie Immobilienfonds, strategische Investoren oder Privateigentümer im Zuge von verteuerten Refinanzierungen mittelfristig mit erhöhten Rentabilitäts-Herausforderungen konfrontiert. Dies lässt sich bereits am Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland ablesen, der in 2023 um 53 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist.

Diskrepanz zwischen Mieten und Kaufpreisen

Eine weitere Trendwende am Immobilienmarkt zeigt sich in der historisch gewachsenen Diskrepanz zwischen Marktmieten und Kaufpreisen. Im Zuge der Niedrigzinspolitik in den Folgejahren nach der Finanzmarktkrise sind die indexierten Kaufpreise im Vergleich zu den indexierten Mieten überproportional gestiegen. Somit konnten Immobilienentwickler nach 2010 mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass sich Investitionen rein aus steigender Neubewertung rentieren (getrieben durch den Transaktionsmarkt) statt aus dem operativen Betrieb (getrieben durch Mietsteigerungen). Erstmals seit über einem Jahrzehnt wurden im Jahr 2023 die Immobilienbewertungen jedoch großflächig nach unten korrigiert, während die Mietpreise weiter stiegen.

Miet- vs. Kaufpreis-Index (2004 = 100)



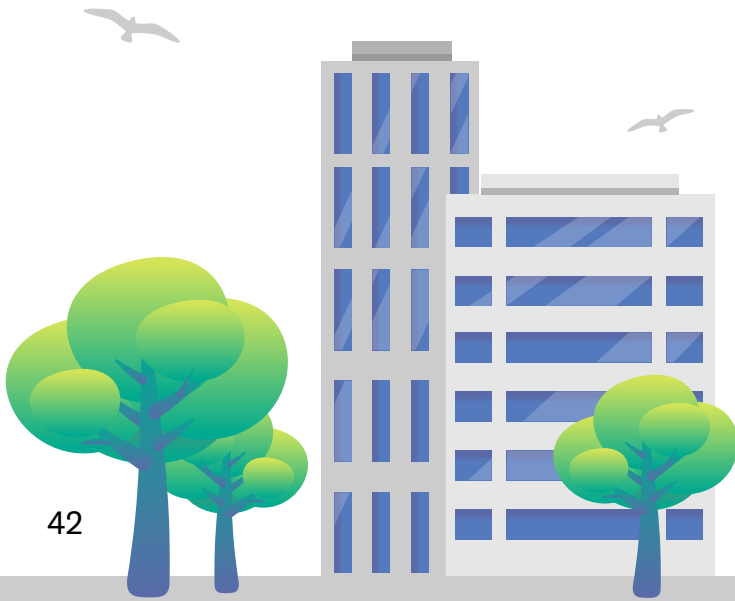
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Analyse Rödl & Partner

Auswirkungen auf Finanzierungs- kapazitäten

Als Konsequenz rückläufiger Immobilienbewertungen erhöhen sich die Verschuldungsquoten von Immobilienunternehmen und reduzieren somit deren Verschuldungskapazitäten, da die Unternehmen Schwierigkeiten haben, zusätzliches (teures) Fremdkapital aufzunehmen

und gleichzeitig ihre bestehenden Schulden zu bedienen.

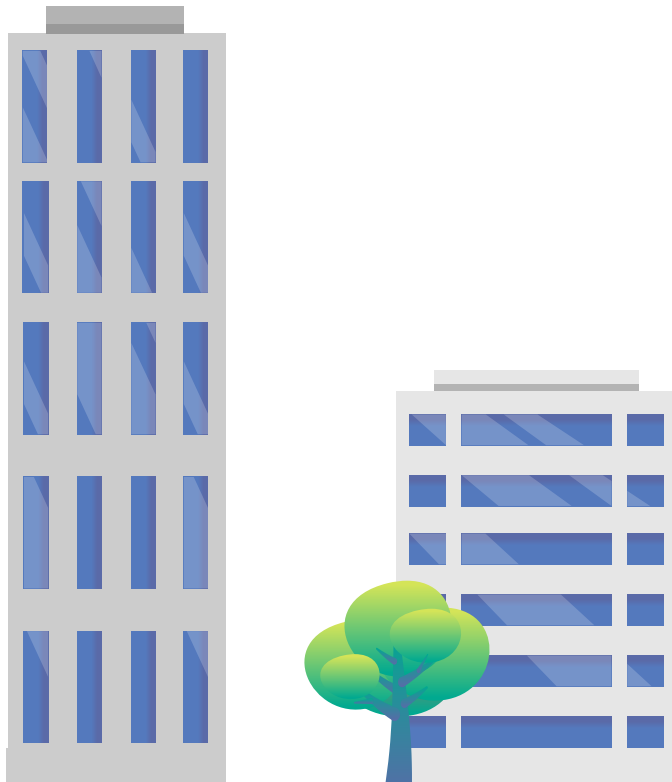
Geringere Transaktionsvolumina, als Indikator einer eingeschränkten Marktliquidität, sowie der allgemeine Druck auf die Immobilienpreise führen außerdem dazu, dass Verkäufe von (Teil-)Portfolios zur Ablösung auslaufender Finanzierungen im Vergleich zu den Jahren vor 2023 erschwert möglich sind. Zwar müsste die

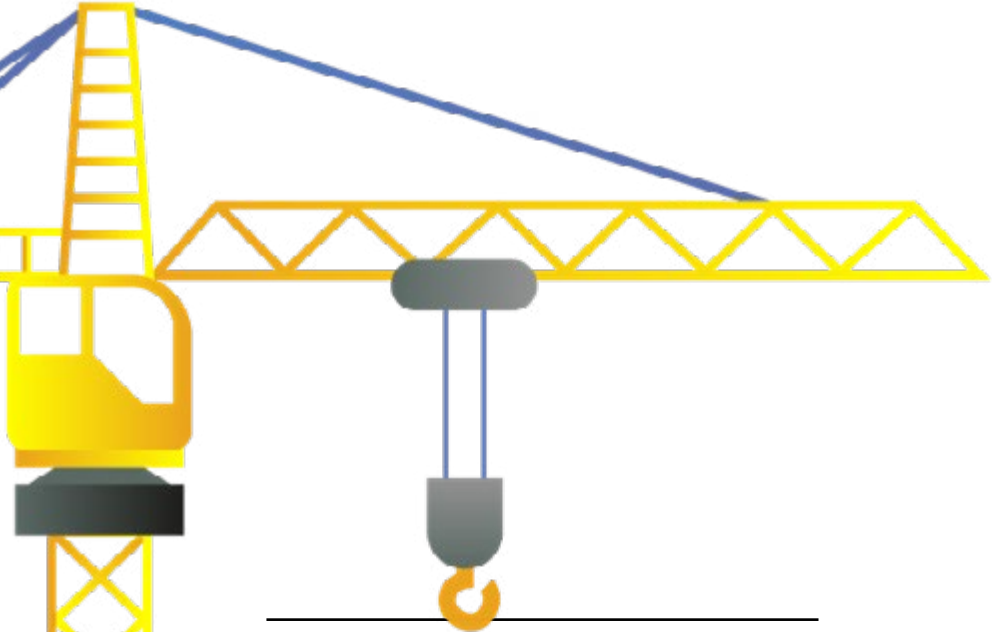




hohe Nachfrage nach Wohnraum und die steigenden Mieten insbesondere in Ballungszentren als preiserhöhendes Korrektiv wirken, jedoch können diese Faktoren derzeit nur teilweise die gestiegenen Renditeanforderungen und (insbesondere im Falle von Projektentwicklern) Unsicherheiten in den Baukosten kompensieren.

Für alle Beteiligten stellt sich die zentrale Frage, wie schnell und wie stark sich Zinserhöhungen aus (Re-)Finanzierungen auf ihr Geschäft bzw. ihre Investitionen auswirken. Die Logik der vergangenen Jahre, in denen teilweise über Wertsteigerungen statt über Mieten erzielte höhere Gewinne als Basis für eine noch höhere Fremdverschuldung genutzt wurden, funktioniert im neuen Zinsumfeld nicht mehr.





Fazit

Projektentwickler sowie bestandshaltende Immobilienunternehmen stehen vor der Aufgabe, ein nachhaltiges und durchfinanziertes Geschäftsmodell zu schaffen, welches kurz- und mittelfristig für Eigen- und Fremdkapitalgeber attraktive Renditen erzielt. Die Instrumente, die Immobilienunternehmen zur Bewältigung dieser Herausforderungen zur Verfügung stehen, umfassen operative, finanzielle und strukturelle Hebel, je nach dem spezifischen Kontext eines Unternehmens. Es lohnt sich, eine genaue und transparente Analyse der Portfolios auf mögliche Über-/Unterbewertungen mit Hinblick auf die zukünftigen Treiber im Markt vorzunehmen, welche sich aller

Erwartung nach wieder verstärkt an der operativen Leistungsfähigkeit der individuellen Objekte orientieren werden und weniger an transaktionsgetriebenen Faktoren.

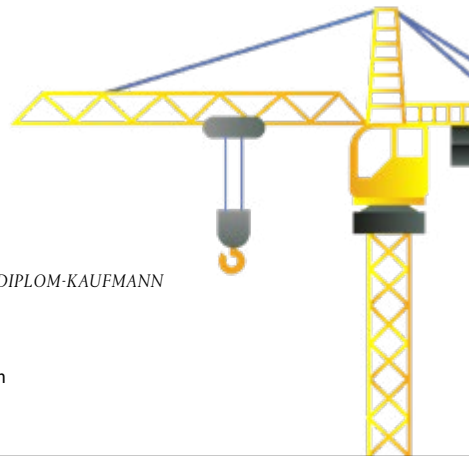
Investoren in Immobilienunternehmen sollten insbesondere bei hoch verschuldeten Unternehmen die Risiken im Hinblick auf die Werthaltigkeit der Immobilien und Sicherheiten sowie der fristgerechten Bedienung von (Fremd-)Kapital und Zinsen analysieren. Hierzu gehören auch Parameter, die in den letzten Jahren bei (Re-)Finanzierungsprozessen etwas in den Hintergrund getreten sind, aber in Zukunft wieder eine wichtigere und letztlich entscheidende Rolle spielen. Dazu gehören die (Rest-)Laufzeiten bestehender Finanzierungsinstrumente, die Liquiditätsreserven der Unternehmen und die freie Verfügbarkeit von (zusätzlichen) Sicherheiten.



Christoph Hirt

CFA CHARTERHOLDER | DIPLOM-KAUFMANN
PARTNER

T +49 711 7819 144 77
christoph.hirt@roedl.com



Weitere Informationen

finden Sie auf unserer Wirtschaftsprüfungs-Dienstleistungsseite.

Gegen Winterdepression hilft eine investitions- freundliche Politik

Rainer Kirchdörfer, Stiftung Familienunternehmen und Politik, kommentiert



Rainer Kirchdörfer



Prof. Rainer Kirchdörfer ist Partner der Sozietät Hennerkes, Kirchdörfer & Lorz in Stuttgart. Er ist Honorarprofessor an der privaten Universität Witten-Herdecke und Vorstand der Stiftung Familienunternehmen und Politik. Die Stiftung Familienunternehmen und Politik ist die fachliche Autorität in allen Belangen der Familienunternehmen und der zent-

rale Ansprechpartner für Politik und Medien. Sie nimmt die Interessen der Familienunternehmen auf nationaler und europäischer Ebene wahr.

Es gibt keinen Anlass zu jammern.

Kanzler Olaf Scholz | Quelle: WiWo.de

Finanzminister Christian Lindner meint, er könne die Klagen über den Standort Deutschland nicht mehr hören. Die Stimmung ist auf dem Tiefpunkt und viele fragen sich, wie wir aus dem Tal wieder herauskommen. Der entscheidende Anstoß dazu muss von der Politik kommen, indem sie Lösungen zu drängenden Herausforderungen vorlegt.


Deutschland hat viele Stärken, daran sollte die Politik anknüpfen: Die Vielfalt an mittelständischen Unternehmen, Handwerk, Selbstständigen, großen und international tätigen Familienunternehmen und Konzernen zeichnet unser Land aus. Darum beneidet uns das Ausland. Doch seit mehr als einem Jahrzehnt vernachlässigen die verschiedenen Bundesregierungen die Wirtschaft. Unternehmen werden immer mehr Steine in den Weg gelegt: etwa durch eine ausufernde Bürokratie oder durch eine nicht mehr wettbewerbsfähige Energiepolitik. Ein Beispiel: Über das Jahr 2023 hinweg diskutierte Deutschland über einen vergünstigten Industriestrompreis. Die Regierung entschied sich aus nachvollziehbaren Gründen dagegen und präsentierte dafür ein belastbares Konzept zur Senkung der Strompreise. Dieses Strompreispaket ist wegen der Haushaltsnotlage zum Teil wieder Makulatur: 2024 stellen die Familienunternehmen fest, dass sie an ihren deutschen Standorten weltweit die höchsten Strompreise zu bezahlen haben. Deutschlands Wettbewerbsfähigkeit erodiert.

Die Familienunternehmen sind für ihre Standorttreue bekannt. Gerade weil sie so eng mit unserer Heimat verbunden sind, weisen sie in aller Deutlichkeit auf Fehlentwicklungen hin. „Familienunternehmen kehren Deutschland den Rücken“, titelte Ende Dezember die „Welt am Sonntag“. Unter Bezug auf eine Studie

der Stiftung Familienunternehmen kam die Zeitung zu einem alarmierenden Ergebnis: 56 Prozent der befragten Familienbetriebe erwarten, dass sie hierzulande in den kommenden fünf Jahren weniger investieren werden. Bei den großen, international agierenden Familienunternehmen liegt der Anteil sogar bei 75 Prozent.

Die Abwanderung von Unternehmen ins Ausland findet jeden Tag statt. Wichtige Investitionen werden über Jahre geplant. Hier orientieren sich große Familienunternehmen immer stärker an ausländischen Standorten. Deutschland bleibt als Heimatmarkt zwar wichtig, doch Ausbau und Wachstum finden häufig außerhalb Deutschlands statt. Damit können wir uns nicht zufriedengeben. Wenn sich die Deindustrialisierung gerade auch bei den Familienunternehmen verstärkt, sind das die Unternehmen, die überproportional zum Steueraufkommen, zur Technologieentwicklung, zur Aus- und Weiterbildung und zur Beschäftigung in unserem Land beitragen.

Die Bundesregierung versucht die Standortschwächen mit Subventionen zu kompensieren. Beispiele dafür sind immense Förderungen für Chip- und Batteriehersteller. Dank milliardenschwerer Steuergeschenke zieht es ausländische Tech-Konzerne ins Land. Begründet wird dies damit, wichtige Technologien in Deutschland zu halten. Wichtig wäre aus Sicht der Familienunternehmen, die knappen Mittel auch dafür einzusetzen, um die Rahmenbedingungen für alle Unternehmen zu verbessern. Dazu gehört zum Beispiel eine funktionierende Infrastruktur mit leistungsfähigen Stromnetzen. Deutschland braucht eine Fitnesskur. Die Politik sollte wegen der Haushaltsnotlage zuerst die Dinge angehen, die kein oder wenig Geld kosten. Gesetze dürfen nur noch bürokratiearm und nach Möglichkeit digital umgesetzt werden. Das gilt vor allem auch für Massnahmen auf EU-Ebene. Eine verschärfte EU-Lieferkettenrichtlinie, die den Außenhandel mit neuen Haftungsrisiken belegt, darf nicht kommen. Was nutzt ein punktueller Bürokratieabbau, wenn mit neuen Gesetzen immer noch mehr neue Belastungen hinzukommen?



Priorität sollte jetzt haben, die Investitionsbedingungen zu verbessern. Dafür sind Bund und Länder gleichermaßen verantwortlich. Die Hängepartie beim Wachstumschancengesetz, das zumindest kleine Verbesserungen bei den steuerlichen Rahmenbedingungen erwarten lässt, zeigt, wie mühsam die Verständigung in der föderalen Ebene ist. Bund und Länder müssen wieder an einem Strang ziehen. Die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit ist eine gesamtstaatliche Aufgabe.

Notwendig ist ein Kraftakt. Deutschland fällt im Vergleich auch deshalb zurück, weil andere Industrieländer ihre Hausaufgaben besser machen. Seit 2006 legt die Stiftung Familienunternehmen alle zwei Jahre den Länderindex Familienunternehmen vor. Es ist das größte Standortbarometer der Familienunternehmen, das auf wissenschaftlicher Grundlage vom Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) in Mannheim erarbeitet wird. Das Ergebnis: Deutschland kann mit Spitzenstandorten in Nordamerika, Westeuropa und Skandinavien kaum noch mithalten. In der aktuellen Rangliste befindet sich Deutschland auf Platz 18 von 21 Industrieländern. Während andere Staaten in Infrastruktur investieren oder ihr Steuersystem reformieren, kommt Deutschland nicht voran – und das seit Langem. Seitdem der Länderindex Familienunternehmen 2006 zum ersten Mal erschien, ist Deutschland um sechs Plätze abgerutscht.

Mehrere Regierungen hierzulande haben sich von der Vorstellung leiten lassen, eine gute Wirtschaftsentwicklung sei ein Selbstläufer. Doch dafür muss Politik die Voraussetzungen schaffen. Nur wenn die vielen liegengebliebenen Aufgaben angepackt werden, wird sich die Stimmung verbessern.

Der Bundeskanzler liegt falsch: Es gibt viel Grund zum Jammern! Immerhin erkennt der Finanzminister den Handlungsbedarf und fordert eine Wirtschaftswende. Die gesamte Regierung täte gut daran, die Klagen über die Rahmenbedingungen am Standort Deutschland ernst zu nehmen.



Ausgabe März 2024

ISSN 2199-8345

HERAUSGEBER

Rödl GmbH
Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100
90491 Nürnberg
www.roedl.de

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

Prof. Dr. Christian Rödl (christian.roedl@roedl.com)
Äußere Sulzbacher Str. 100
90491 Nürnberg

REDAKTION

Unternehmenskommunikation
Veronika Vogel (veronika.vogel@roedl.com)
Rebecca Routschka (rebecca.routschka@roedl.com)

Geschäftsfelder

Patrick Satzinger (Rechtsberatung)
Britta Dierichs (Steuerberatung)
Sebastian Dittmann (Business Process Outsourcing)
Andrea Morgan (Business Process Outsourcing)
Carolin Raschendorfer (Unternehmens- und IT-Beratung)
Justyna Wellhöfer (Wirtschaftsprüfung)

LEKTORAT, LAYOUT & MAILING

Unternehmenskommunikation
Veronika Vogel (veronika.vogel@roedl.com)
Rebecca Routschka (rebecca.routschka@roedl.com)
Laura Kupfberger (laura.kupfberger@roedl.com)

INTERNET

www.roedl.de/entrepreneur

ERSCHEINUNGSWEISE

4-mal im Jahr



Unser Wirtschaftsmagazin Entrepreneur
Juni-Ausgabe 2024

INTER NATIONAL ISIERUNG

Dieses Wirtschaftsmagazin ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen.

Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner

übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

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

Seien Sie dabei beim 25. Forum Global!

Am 20. Juni 2024 laden wir Sie herzlich zu uns in unser Stammhaus in Nürnberg ein.

Als eine der größten Außenwirtschaftsveranstaltungen Deutschlands bietet das Forum Global insbesondere international agierenden Unternehmen die Gelegenheit, sich umfassend über die vielfältigen Chancen und Herausforderungen auf den Märkten weltweit zu informieren.

Lesen Sie mehr unter
www.roedl.de/forumglobal »



*Merken Sie sich
den Termin
gern vor!*



Rödl GmbH
Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Äußere Sulzbacher Str. 100
90491 Nürnberg

www.roedl.de