

Rechtlicher und Steuerrechtlicher Newsletter

Liebe Mitglieder und Freunde der DTIHK,

auch während der Ferien haben wir intensiv daran gearbeitet, Sie mit den aktuellsten Informationen aus dem Bereich Recht und Steuern auszustatten. Es ist uns daher eine große Freude, unseren bereits zweiten Newsletter in diesem Jahr mit vielen nützlichen und wichtigen Themen, die von den Experten unserer Mitgliedsunternehmen für Sie ausgewählt und vorbereitet wurden, vorzustellen.

Wir sind überzeugt, dass diese Ausgabe eine wertvolle Lektüre für Sie sein wird.

Ihre

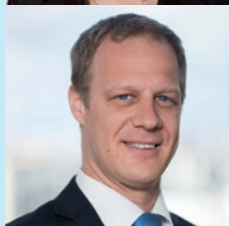
Dr. Alena Klikar

Vorsitzende des AK Recht & Steuern
der DTIHK



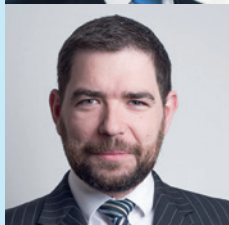
René Harun

Stellvertretender Geschäftsführer
der DTIHK



Mgr. Peter Hrbik

Leiter Competence Center
Investorenberatung & Recht der DTIHK



Inhalt

Thomas Britz

Neue EU-Richtlinie zur Arbeitnehmersendung - „gleicher Lohn für gleiche Arbeit am gleichen Ort“

Mgr. Ing. Alena Dugová

Die Steuerverwaltungen in Mitteleuropa verschärfen ihre Vorgehensweise

Arthur Braun, M.A, JUDr. Lucie Kalašová, LL.M.

Erste praktische Erfahrungen mit der DSGVO (GDPR)

Ing. Petr Vondraš

Entstehung der Umsatzsteuereintragspflicht deutscher Subjekte in der Tschechischen Republik

JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D., Mgr. Roman Macháček

DS-GVO - Grundlagen für den Verkäufer, Käufer und die Zielgesellschaft im Rahmen due diligence und M&A Transaktion

Dr. Ernst Giese, Mgr. Marie Zámečnicková, Ph.D.

Entwicklung des Immobilienrechts seit dem Inkrafttreten des neuen BGBs

Mgr. Jiří Salač, LL.M., JUDr. Michal Vitek, Ph.D.

„Übernahme eines Unternehmens - rechtliche Möglichkeiten und Risiken“

**JUDr. Thomas Britz**
AdvokátRödl & Partner, advokáti,
v.o.s.(+420) 236 163 740
thomas.britz@roedl.com

Neue EU-Richtlinie zur Arbeitnehmerentsendung – „gleicher Lohn für gleiche Arbeit am gleichen Ort“

Den Themenbereich einer zeitweiligen Entsendung von Mitarbeitern in andere Mitgliedstaaten der Europäischen Union regeln vor allem zwei Richtlinien, und zwar die Richtlinie 96/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 1996 über die Entsendung von Arbeitnehmern im Rahmen der Erbringung von Dienstleistungen und die unlängst angenommene Richtlinie 2014/67/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014, die sich vor allem eine Ergänzung und Förderung der Durchsetzung der Richtlinie von 1996 zum Ziel setzte.

Die Europäische Kommission gab 2016 bekannt, die Richtlinie von 1996 prüfen zu wollen. Am 09. Juli 2018 wurde im Amtsblatt der Europäischen Union die Richtlinie 2018/957 vom 28. Juni 2018 publiziert, mit der die entsprechende Richtlinie überarbeitet wurde. Ausschlaggebend für die Überarbeitung der gesamten Regelung war die Überzeugung der Kommission, dass die Regelung der aktuellen Situation in der Europäischen Union nicht mehr Genüge tut, da seit ihrer Einführung zwanzig Jahre vergangen sind und auf den steigenden Trend der Entsendung von Arbeitnehmern reagiert werden müsse, so die Kommission.

Das Hauptmotto, unter dem die Richtlinie vorgestellt wird, lautet: „Gleicher Lohn für gleiche Arbeit am gleichen Ort“. Bei genauerem Blick auf die Richtlinie ist klar, dass sich hinter diesem Motto eine ganze Reihe an Bestimmungen verbirgt, die Arbeitgeber bei der Entsendung von Arbeitnehmern einhalten müssen. Vor allem müssen sie für die entsandten Arbeitnehmer die gleichen Bedingungen wie für Arbeitnehmer des Gastlandes garantieren, insbesondere in Fragen der maximalen Arbeitszeiten, der Ruhezeiten, der Mindestdauer eines bezahlten Urlaubs im Kalenderjahr und der Vergütung (einschließlich Überstunden).

Den Arbeitnehmern müssen vergleichbare Arbeitsbedingungen nicht nur nach Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Staates gewährleistet werden, in den sie entsandt werden, sondern auch gemäß Tarifverträgen und Schiedsbefunden, die Anwendung finden und für alle ähnlichen Unternehmen in der betroffenen Branche oder im entsprechenden Berufszweig in der jeweiligen Region gelten, sowie gemäß Tarifverträgen, die durch die repräsentativsten Arbeitgeberverbände und Arbeitnehmerorganisationen im Mitgliedstaat vereinbart wurden und die hier Anwendung finden.

Eine weitere sehr wichtige Änderung im Zuge der Richtlinie ist, dass die Dauer der Entsendung von bisher 24 Monaten auf nur noch 12 Monate verkürzt wird, mit der Möglichkeit einer Verlängerung um weitere 6 Monate. Dieser Umstand ist problematisch, da die entsprechenden Verordnungen für den Bereich der Systeme der sozialen Sicherheit von Artikel 12 der Verordnung (EG) Nr. 883/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004 zur Koordinierung der Systeme der sozialen Sicherheit ausgehen, der von einer maximalen Entsendedauer spricht, die 24 Monate nicht überschreitet.

Die neue Regelung ist umstritten und es kann beobachtet werden, dass sich Europa bereits im Zuge des Genehmigungsprozesses der Richtlinie in zwei Lager gespalten hat: Ihre Unterstützung für die neue Regelung erklärten Österreich, Belgien, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, die Niederlande und Schweden, welche sich für die Umsetzung der Maßnahme aussprachen. Gegen die Einführung der neuen Regelung stellten

sich Bulgarien, die Tschechische Republik, Estland, Ungarn, Litauen, Lettland, Polen, die Slowakei und Rumänien – sie argumentierten, dass das Schlagwort „Gleicher Lohn für gleiche Arbeit am gleichen Ort“ nicht mit dem europäischen Binnenmarkt zu vereinbaren sei. Die mangelnde Einheit zwischen den Mitgliedstaaten in dieser Sache kann am Beispiel des Straßengüterverkehrs illustriert werden: in letzter Minute wurde beschlossen, dass sich die neue Richtlinie auch auf Kraftfahrer beziehen wird, obgleich die Problematik von Kraftfahrern wegen ihrer Besonderheiten durch eine gesonderte rechtliche Regelung gelöst werden sollte.

Auch die europäische Presse widmete sich der gegenständlichen Richtlinie und das Echo ist ebenso geteilt wie die Positionen auf der Ebene der europäischen Institutionen. Die deutschen Medien begrüßen die Richtlinie überwiegend und bezeichnen sie als einen weiteren Schritt gegen Sozial- und Lohndumping in Europa. Demgegenüber lässt sich aus der tschechischen Presse eher Angst vor einer unsicheren Rechtslage und erhöhten finanziellen Aufwendungen und Verwaltungsanstrengungen für Unternehmer ablesen.

Es bleibt also abzuwarten, wie sich die Richtlinie in den Rechtsordnungen der Mitgliedstaaten niederschlagen wird. Keinesfalls wünschenswert ist es jedoch, dass sich dieser Streit zu einem Europa der unterschiedlichen Geschwindigkeiten entwickelt.



Mgr. Ing. Alena Dugová
Managing Associate

Ambruz & Dark Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář

(+420) 246 042 100
adugova@deloitteCE.com

Die Steuerverwaltungen in Mitteleuropa verschärfen ihre Vorgehensweise

Die Finanzämter in ganz Mitteleuropa haben ihre Vorgehensweise sowohl in Bezug auf die Anzahl der durchgeführten steuerlichen Prüfungen als auch auf die Art und Weise, wie diese durchgeführt werden, wesentlich verschärft. Dabei konzentrieren sie sich primär auf die Bereiche Mehrwertsteuer und Verrechnungspreise. In den meisten Ländern Mitteleuropas verlangen die Finanzverwaltungen während der Prüfungen von den Steuerpflichtigen eine laufend zunehmende Anzahl an Nachweisen und haben begonnen, ihre Aufmerksamkeit auch auf die Ausgestaltung der unternehmensinternen Prozesse zu lenken.

In einigen Ländern Mitteleuropas versuchen die Steuerverwalter darüber hinaus, im Laufe der steuerlichen Prüfungen oder nach deren Beendigung eine strafrechtliche Verantwortung der Steuerpflichtigen abzuleiten. In diesem Zusammenhang taucht somit die Frage auf, ob anzunehmen ist, dass strafrechtliche Konsequenzen von Steuerstreitigkeiten in der Praxis auch bei uns künftig öfter vorkommen können.

Diese und andere Fragen waren Gegenstand eines Treffens, das Ende Mai 2018 durch das auf Steuerstreitigkeiten spezialisierte Team der Rechtsanwaltskanzlei Ambruz & Dark Deloitte Legal organisiert wurde und an dem Kollegen mit derselben Fachspezialisierung aus der Slowakei, aus Polen, Deutschland, Ungarn und Rumänien teilnahmen. Zu den Zielen dieses Treffens gehörten unter anderem die Information über aktuellen Trends in den Finanzverwaltungen der jeweiligen Länder, der Vergleich der wesentlichen Steuerrechtsinstitute und der Austausch von Erfahrungen aus diesem Bereich.

In vielerlei Hinsicht unterscheiden sich die Finanzverwaltungen in den einzelnen Ländern (so gehört die dreijährige Verjährungsfrist für die Möglichkeit, eine Steuerprüfung in der Tschechischen Republik einzuleiten, in den Ländern Mitteleuropas zu den kürzesten), man kann aber auch gewisse Ähnlichkeiten finden (z. B. der Bereich Mehrwertsteuer in Bezug auf betrügerische Ketten, der zu den harmonisierten Steuerbereichen gehört, oder die Dauer eines Gerichtsverfahrens).

Wie in den meisten anderen Ländern Mitteleuropas war auch in der Tschechischen Republik in den letzten Jahren eine Tendenz der Finanzverwaltung festzustellen, ihre Vorgehensweise im Rahmen des Besteuerungsverfahrens zu verschärfen. Dieser Trend wird auch durch Statistiken aus dem Bereich der Steuernachzahlungen oder auferlegten Bußen bestätigt. Im Vergleich zu den anderen Ländern verzeichnen wir jedoch keinen signifikanten Anstieg der Fälle, in denen seitens der Finanzverwaltung strafrechtliche Verantwortung des Steuersubjekts gefolgert wurde.

Die Erfahrungen aus den Ländern Mitteleuropas bestätigen jedoch eindeutig, dass sich im Bereich der Steuern in vielen Fällen über die Finanzgerichtsbarkeit Erfolge erzielen lassen. Neben einer relativ hohen Erfolgswahrscheinlichkeit stellt einen zunehmend motivierenden Faktor für die Steuersubjekte die Möglichkeit dar, im Erfolgsfall auch einen Ersatz des entstandenen Schadens oder Zinsen aus einer unberechtigten Handlung der Finanzverwaltung zu erhalten. Gleichzeitig schreckt viele Steuerpflichtige aber immer noch die Dauer einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit der Finanzverwaltung ab, da dieses in der Tschechischen Republik zwischen zwei und fünf Jahren beträgt.

Bei den einzelnen Ländern sind zum Beispiel die folgenden Tatsachen erwähnenswert:

- In Polen hat man vor dem Gerichtshof der Europäischen Union in der Sache Kompania Piwowarska (C-30/17) einen signifikanten Erfolg erzielt. In dem Streit ging es um die Verbrauchsteuer auf aromatisiertes Bier/Radler. In seinem Urteil bestätigte der Gerichtshof der Europäischen Union, dass die Finanzverwaltung bei der Erhebung der Verbrauchsteuer für aromatisiertes Bier/Radler nicht berechtigt ist,

Aromastoffe/Zuckersirup, der in die Getränke nach der Beendigung der Fermentierung zugegeben wurde, zu berücksichtigen.

- In Deutschland wurden in den letzten Jahren die Regeln für die Offenlegung von Informationen, die überwiegend das Offshore-Vermögen von Steuersubjekten betreffen, verschärft. Diese Entwicklung führte unter anderem zur Erhöhung der Anforderungen der deutschen Behörden bei der Beurteilung von Informationen, die in den Steuerklärungen von Gesellschaften angeführt werden, und in diesem Zusammenhang auch zu einer erhöhten Anzahl von an der Geschäftsleitung dieser Gesellschaften beteiligten Personen, die einer vorsätzlichen Steuerverkürzung beschuldigt wurden. Seit 2015 steigt somit in Deutschland bei den Firmen die Nachfrage nach Dienstleistungen, die den Entwurf und die Einleitung von Prozessen und Prüfungen betreffen, deren Ziel es ist, die Geschäftsführung sowie die Steuerabteilung und die Gesellschaft an sich vor den mit Steuerdelikten verbundenen Geldstrafen zu schützen.
- In Rumänien stellen die Steuerverwalter bei den Steuerprüfungen oft die durch die Steuersubjekte vorgelegten Beweismittel in Frage. Im Steuerbereich kommen in Rumänien oft Rechtsstreitigkeiten vor, auf die sich die Steuerpflichtigen mit ihren Beratern ordentlich vorbereiten, einschließlich z. B. einer simulierten Gerichtsverhandlung. In vielen Fällen werden die Beschlüsse der Finanzverwaltung durch das Gericht korrigiert.
- In Ungarn sind es oft die Verrechnungspreise, die einer Steuerprüfung unterzogen werden. Die Tendenz der Steuerverwaltung richtet sich in diesem Bereich auf die Feststellung, dass, sobald das Steuersubjekt keine Verrechnungspreisdokumentation erarbeitet hat, die Finanzverwaltung dadurch berechtigt ist, die Preise durch die Benutzung einer eigenen Methode frei zu berechnen. Diese strenge Ansicht der Steuerverwaltung wurde jedoch durch das ungarische Verwaltungsgericht nicht bestätigt.
- In der Slowakei geht die Finanzverwaltung ähnlich wie in der Tschechischen Republik vor. Am häufigsten sind Steuernachzahlungen in den Bereichen Mehrwertsteuer (betrügerische Ketten und Steuerbefreiung von internationalen Geschäftsvorfällen) und Verrechnungspreise festzustellen.

**Arthur Braun, M.A**

bpv Braun Partners s. r. o.

(+420) 224 490 000
arthur.braun@bpv-bp.com

Erste praktische Erfahrungen mit der DSGVO (GDPR)

Im Frühsommer 2018 herrschte hier eine durchaus als Hysterie zu bezeichnende Stimmung, ausgelöst durch das Inkrafttreten der (mit vollem Namen:) Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), hier allgemein unter dem Schreckenswort „GDPR“ bekannt. Wer annahm, dass die Hysterie mit Inkrafttreten am 25. Mai enden würde, hat sich geirrt, der Juni war um nichts besser. Dass im Sommer eine leichte Beruhigung eintrat, ist das durch die Ferien zu erklären.

Aber ist das nur die Ruhe vor dem Sturm? Allmählich merken auch die hartnäckigsten Gegner der GDPR, dass diese nicht völlig ignoriert werden kann und deren Regelungen beachtet werden müssen.

Zustimmungen für alles mögliche

Im Mai wurden wir, wie unsere Leser sicherlich auch, überschwemmt mit Aufforderungen verschiedener Unternehmen, ihnen die Zustimmung zur Verarbeitung der persönlichen Daten zu erteilen, oft mit Darstellung dramatischer Konsequenzen wenn das nicht geschehe. Alle beriefen sich auf die GDPR. Bestimmt die Mehrheit davon waren unbegündet oder sogar sinnlos. Und das obwohl sowohl die GDPR, als auch alle seriösen Fachleute, die sich mit deren Anwendung befassten sich bemühten die laienhafte Auffassung „für alles benötigt man eine Zustimmung“ zu widerlegen. Und so hatte die Anwendung der GDPR in der ersten Phase in der Tschechischen Republik den gegenteiligen Effekt, als beabsichtigt: Es kam zur Vermüllung elektronischer Briefkästen und es wurden teilweise sogar per Einschreiben sinnlose Zustimmungen mit der Datenverarbeitung durch den Absender verschickt.

Einige Beispiele aus dem Wilden Westen der ersten Phase:

- Eine Gesellschaft sollte im Namen ihrer Mitarbeiter die Zustimmung mit der Verarbeitung personenbezogener Daten zum Zweck der Aufnahme von Geschäftsbeziehungen mit der auffordernden Gesellschaft erklären.
- Eine Person sollte die Zustimmung mit der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten erklären zum Zweck der Übersendung eines personalisierten Angebots, um welches allerdings die Person selbst gebeten hatte.
- Eine Person sollte die Zustimmung mit der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten erklären, damit eine Rechnung auf sie ausgestellt werden kann.

Die Rolle des Datenschutzbeauftragten und die Meldung beim Datenschutzamt

Laufend werden wir gefragt, ob ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden muss. Gerade deutsche Mandanten sind da aus der Vergangenheit sehr vorsichtig. Die nicht immer klare Fassung des Art. 37 GDPR, zählt die Tatbestände auf, ab wann ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden muss. Bei einem normalen produzierenden Betrieb trägt in dieser Hinsicht der Betrieb und die Aufzeichnung einer Videoüberwachung die grössten Risiken.

Ein Arbeitnehmer des Verarbeiters kann Datenschutzbeauftragter sein. Es kann auch ein Dritter sein, sogar eine juristische Person, die solche Dienste anbietet.

**JUDr. Lucie Kalašová, LL.M.**

bpv Braun Partners s. r. o.

(+420) 224 490 000
lucie.kalasova@bpv-bp.com

Die Tatsache der Bestellung eines Datenschutzbeauftragten muss vom Datenverarbeiter dem Datenschutzamt unverzüglich mitgeteilt werden. Im Gegensatz beispielsweise zu unseren slowakischen Nachbarn gibt es allerdings noch kein Formular dazu, die Anzeige reicht also formlos und in elektronischer Form.

Der Arbeitgeber verarbeitet Daten in Erfüllung seiner Pflichten

Langsam scheint im Unterbewusstsein angekommen zu sein, dass die Verarbeitung persönlicher Daten zwingender Bestandteil der arbeitsrechtlichen Beziehungen ist. Der Arbeitgeber ist da in der Rolle des Datenverwalters. Obwohl dies keine Neuigkeit ist, war bei fast 99 % der Arbeitgeber, deren Datenschutzdokumentation wir geprüft hatten, die Übergabe der Daten an Dritte nicht geregelt.

Am wichtigsten dabei ist es festzulegen in welcher Position der Empfänger der Daten auftritt. Eine externe Lohnbuchhaltung erfordert normalerweise einen schriftlichen Vertrag über die Verarbeitung von Daten. Eine angestellte Lohnbuchhalterin muss nichts derartiges abschließen, allerdings sollte die Verschwiegenheitspflicht für sie noch gesondert vereinbart werden.

Mit dem Betriebsarzt wird kein gesonderter Vertrag über Datenverarbeitung geschlossen, wohl muss aber nach einer Sondervorschrift ein schriftlicher Vertrag über Gewährung betriebsärztlicher Leistungen geschlossen werden. Die an den Arbeitgeber überlassenen Daten dürfen nicht über das zur Tätigkeit als Betriebsarzt erforderliche hinausgehen.

Verletzung gesicherter Daten und Meldepflicht beim Datenschutzamt

Einige Datenverwalter mussten schon erste Erfahrungen mit einem „breach“, dem Zugang unberechtigter Dritter zu den von ihnen verwalteten Daten und der Verpflichtung zur Meldung beim Datenschutzamt, machen. Ein irrtümlich an einen Kunden übersandter Lebenslauf eines Bewerbers um eine Innendienststelle muss nicht mitgeteilt werden.

Andere Situationen sind aber häufiger: Manche Verwender von Mails unterscheiden nicht zwischen der Kopie (cc) und der blind copy (bcc)- Funktion ihres Mails. Massenmails, bei denen die Adressaten im cc erscheinen sind nicht nur peinlich und potentiell geschäftsschädigend, sondern auch eine potentielle Verletzung des Grundsatzes der Sicherung persönlicher Daten (in diesem Fall der personalisierten Mailadresse). Aber muss ein solcher Fehler auch dem Datenschutzamt mitgeteilt werden? Die Meinungen der Fachleute gehen auseinander.

Der oben beschriebene Fall zeigt, dass im Normalfall das Amt um eine Auskunft gebeten werden kann. Per Telefon gelingt dies auch recht gut. Nur ist das tschechische Datenschutzamt so sehr mit Anfragen (nicht zuletzt auch anderer staatlicher Institutionen) überschwemmt, dass es nicht kurzfristig eine verbindliche schriftliche Auskunft geben kann, umso weniger, da viele Fragen aufgrund der direkten Anwendbarkeit der Verordnung auf europäischer Ebene geklärt werden müssen.

Zumindest in einem Punkt scheint die versprochene Zurückhaltung des Amtes bei der Sanktionierung von Verstößen gegen die GDPR zu gelten: In den ersten drei Monaten hat das tschechische Datenschutzamt noch keine Bussgeldentscheidungen aufgrund der GDPR veröffentlicht.



Ing. Petr Vondrař
Tax & Accounting Manager

Moore Stephens

(+420) 379 733 527
petr.vondras@moorestephens.cz

Entstehung der Umsatzsteuereintragungspflicht deutscher Subjekte in der Tschechischen Republik

Der Umsatzsteuerpflichtige, der keinen Sitz in Tschechien hat, z.B. eine deutsche Handelsgesellschaft oder ein deutscher Gewerbebetreiber, kann in Tschechien zum umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen oder zur identifizierten Person werden, entweder obligatorisch, laut Gesetz oder auf Grund einer freiwilligen Entscheidung.

Umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen

Obligatorisch wird der Umsatzsteuerpflichtige, der keinen Sitz in Tschechien hat, zum umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen durch Warenlieferungen oder Dienstleistungserbringungen mit Erfüllungsort in Tschechien mit Ausnahme des Falles, dass der Kunde die Umsatzsteuer aus der Warenlieferung oder Dienstleistungserbringung abführt.

Beispiel: Eine deutsche GmbH lässt in Tschechien eine Form zur Herstellung von Teilen für die Automobilindustrie erzeugen. Die Form bleibt in Tschechien und die tschechische Tochtergesellschaft wird mit ihr Produkte erzeugen. Aus Wettbewerbsgründen will der deutsche Automobilhersteller, dass sich die Form in seinem Eigentum befindet. Daher verkauft die deutsche GmbH die Form in der Tschechischen Republik an den deutschen Automobilhersteller, der in Tschechien kein steuerpflichtiges Unternehmen ist. Zum Tag des Verkaufs wird die deutsche GmbH zu einem steuerpflichtigen Unternehmen in Tschechien, da sie Ware in Tschechien an ein Subjekt verkauft hat, das in Tschechien kein umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen ist.

Seit Ende Juli 2016 gilt, dass eine im Inland nicht ansässige Person, beispielsweise eine deutsche Gesellschaft, wenn diese Waren in Tschechien an ein tschechisches, umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen verkauft, die Besteuerung übernimmt und die, nicht in Tschechien ansässige Person, muss in Tschechien nicht zur Umsatzsteuer erfasst werden.

Beispiel: Eine deutsche GmbH lässt in Tschechien eine Form erzeugen, die sie nachfolgend an einen Automobilhersteller aus Deutschland verkauft, der in Tschechien als umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen eingetragen ist. Aufgrund der USt-Eintragung wird die deutsche GmbH kein steuerpflichtiges Unternehmen in Tschechien und hat keine USt-Eintragungspflicht.

Neben der Warenlieferung oder Dienstleistungserbringung in Tschechien gibt es einen weiteren Grund für die USt-Erfassung: Warenlieferungen aus Tschechien in einen anderen Mitgliedsstaat, und zwar an eine Person, für die die Warenanschaffung in einem anderen Mitgliedsstaat der Umsatzsteuerbesteuerung unterliegt. Typischerweise handelt es sich um verschiedene Auslieferungslager. Beispiel: Die deutsche Gesellschaft ABC hat an der Autobahn in Tschechien ein Lager gemietet, aus dem sie ihre Kunden in Deutschland und Österreich beliefert. Mit der ersten Auslieferung aus diesem Lager an ein, in Deutschland umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen wurde die ABC in Tschechien umsatzsteuerpflichtig und hat innerhalb von 15 Tagen beim Finanzamt für die Region Mähren und Schlesien die Zuteilung einer tschechischen USt-Id.Nr. zu beantragen.

Ein weiterer Grund, warum sich deutsche Gesellschaften in Tschechien als umsatzsteuerpflichtige Unternehmen eintragen müssen, ist die Überschreitung der Lieferschwelle. Diese beträgt in Tschechien 1.140.000,- CZK, was mit dem Wechselkurs von 25,80 CZK/EUR umgerechnet einen Betrag von 44.186,- EUR ergibt. Bis zur Überschreitung dieses Betrags können die Lieferungen in Deutschland besteuert werden, die Lieferungen nach der Überschreitung der Lieferschwelle müssen in Tschechien besteuert werden. Als Lieferung gilt vor allem die Warenlieferung an eine Person, welche die Warenanschaffung nicht besteuert, was meistens Privatpersonen sind.

Beispiel: Ein Kleidungsverkäufer mit Sitz in Deutschland bietet über sein E-Shop Waren an, die auch bei Kunden in Tschechien beliebt sind. Von Januar 2018 bis Ende Juli 2018 hat dieser Verkäufer aus deutschen Lagern an tschechische Kunden bereits Kleidung im Wert von über 1.140.000,- CZK geliefert, deshalb musste er sich ab Überschreitung dieses Betrags in Tschechien als umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen eintragen lassen.

Nach der Grundregel sind Dienstleistungen in dem Staat zu besteuern, in dem der Empfänger seinen Sitz hat. Ist der Leistungsempfänger ein, als umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen eingetragenes Subjekt, übernimmt dieses die Besteuerung anstatt des Dienstleiters, wofür sich die Bezeichnung Reverse Charge-Verfahren (Umsatzsteuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers) eingebürgert hat. Allerdings gibt es Dienstleistungen, bei denen sich die Besteuerung nicht nach dem Sitz des Leistungsempfängers richtet, sondern nach dem Ort, in dem die Dienstleistung erbracht wird. Sehr oft lassen sich daher deutsche Bauunternehmen in Tschechien als umsatzsteuerpflichtige Unternehmen eintragen, die Bauarbeiten für tschechische Privatpersonen durchführen. Diese können nämlich als keine umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen für die Bauunternehmen die Besteuerung nicht übernehmen. Daher müssen die Bauunternehmen aus Deutschland selbst die Umsatzsteuer in Tschechien abführen.

Beispiel: Herr Novák aus Prag hat bei einem Bauunternehmen aus Nürnberg die Komplettrenovierung seiner Immobilie in Pilsen in Auftrag gegeben. Da Herr Novák als kein umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen eingetragen ist, hat sich das Bauunternehmen aus Nürnberg in Tschechien als ein steuerpflichtiges Unternehmen eintragen zu lassen.

Identifizierte Person

Ein Steuerpflichtiger kann, obligatorisch laut dem Gesetz oder freiwillig, zur sog. identifizierten Person werden. Dieser wurde eine tschechische Ust.-Id.Nr. zugeteilt, die für Geschäftstransaktionen innerhalb der EU dient, aber welche die identifizierte Person nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, da die identifizierte Person bei Warenlieferungen oder Dienstleistungserbringungen innerhalb von Tschechien als ein nichtsteuerpflichtiges Unternehmen behandelt wird. Dies wird insbesondere bei tschechischen, identifizierten Personen deutlich, bei denen die inländische Lieferung üblicherweise erst dann besteuert wird, nachdem der Umsatz die Grenze für die USt-Eintragung in Höhe von 1 Million Kronen überschritten hat.

Ein deutscher Steuerpflichtiger wird obligatorisch zur identifizierten Person, wenn er in Tschechien Ware aus einem anderen EU-Staat anschafft.

Beispiel: Eine deutsche GmbH hat bei einer anderen deutschen Gesellschaft Material bestellt, welches zu einer Firma nach Tschechien geliefert werden soll, die daraus Produkte für deutsche GmbHs erzeugen soll. Mit dem Zeitpunkt der Warenanschaffung der deutschen Gesellschaft wird diese deutsche GmbH in Tschechien zur identifizierten Person und hat beim Finanzamt für die Region Mähren und Schlesien die Zuteilung einer tschechischen USt-Id.Nr. zu beantragen.

Entscheidet sich die deutsche Gesellschaft ein Auslieferungslager in Tschechien zu errichten, wird sie mit der ersten Wareneinlagerung zur identifizierten Person und mit der ersten Warenauslieferung aus diesem Lager in einen anderen EU-Staat, z.B. an einem Kunden nach Deutschland, zum umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen. Um diese doppelte Registrierung zu vermeiden, ist es empfehlenswert sich bereits vor der Wareneinlagerung beim Finanzamt für die Region Mähren und Schlesien freiwillig als steuerpflichtiges Unternehmen in Tschechien eintragen zu lassen.

Während bei der, laut dem Gesetz obligatorischen, USt-Eintragung ein Subjekt aus der EU zum umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen am Tag der Leistungserbringung oder Warenlieferung wird, d.h. oft rückwirkend, wird es bei der freiwilligen USt-Eintragung erst ab dem Tag zum umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen, der auf die Bekanntmachung des Beschlusses des Finanzamtes über die Eintragung folgt.

Beispiel: Eine deutsche GmbH hat geplant ihr Auslieferungslager für Tschechien, Polen und die Slowakei nach Bor u Tachova in Westböhmen zu verlagern. Die Warenverlagerung aus dem Lager Regensburg war für die letzte Juliwoche eingeplant, sodass ab dem 1. August 2018 die Belieferung innerhalb von Tschechien sowie nach Polen und die Slowakei aus dem Lager in Bor u Tachova möglich wird. Ende Juni hat die deutsche GmbH mit ihrem tschechischen Steuerberater die Sicherung der freiwilligen Umsatzsteuereintragung vereinbart. Der Nachweis der Eintragung als steuerpflichtiges Unternehmen wurde dem bevollmächtigten Steuerberater vom Finanzamt am 23. Juli zugestellt, und daher wurde die deutsche GmbH seit dem 24. Juli freiwillig zum steuerpflichtigen Unternehmen in Tschechien mit dem monatlichen Veranlagungszeitraum, den alle neu registrierten Subjekte haben.

Auch wenn die Regeln für die Umsatzsteuereintragung der umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen im Rahmen der EU vom Artikel 214 der gemeinsamen Richtlinie 2006/112/EG ausgehen, bestehen auch in diesem Bereich der Umsatzsteuer nationale Abweichungen. Daher ist es empfehlenswert bei Geschäftstätigkeit im Ausland die Umsatzsteuereintragungspflicht mit dem dortigen Steuerberater zu besprechen, da die Sanktionen für die geschuldete Steuer und die spät eingereichte Steuererklärung sehr hoch sein können. In Tschechien zum Beispiel betragen die Zinsen der geschuldeten Steuer 15 % p.a. je Verzugstag. Eine später eingereichte Steuererklärung wird in Höhe von 0,05 % der festgesetzten Steuer oder des Steuerabzugs je Verzugstag sanktioniert.

**JUDr. Mojmir Jezek, Ph.D.**
RechtsanwaltECOVIS jezek, advokátní
kancelář s.r.o.(+420) 777 192 338
mojmir.jezek@ecovislegal.cz**Mgr. Roman Macháček**
RechtsanwaltECOVIS jezek, advokátní
kancelář s.r.o.(+420) 226 236 600
roman.machacek@ecovislegal.cz

DS-GVO – Grundlagen für den Verkäufer, Käufer und die Zielgesellschaft im Rahmen der Due Diligence und M&A Transaktion

Die Verordnung der Europäischen Union zum Schutz personenbezogener Daten – DS-GVO hat auch auf das Gebiet von M&A Transaktionen einen grundsätzlichen Einfluss. Die durch die DS-GVO neu festgesetzten Pflichten zwingen alle Akteure der Akquisitionstransaktion zu einer Neubewertung ihrer bisherigen Vorgänge, sowie zur Erstellung von neuen Regeln für den Schutz personenbezogener Daten in Übereinstimmung mit der DS-GVO, insbesondere in Bezug auf die Prüfung der Gesellschaft und Errichtung des Datenraums.

Der Käufer wird durch Zutritt zu den persönlichen Daten im Rahmen einer rechtlichen Due Diligence, der zu erwerbenden Gesellschaft, zum Verantwortlichen. Der Verkäufer und die verkaufte Gesellschaft als bisherigen Verantwortlichen müssen dafür sorgen, dass personenbezogene Daten in Übereinstimmung mit DS-GVO, nur in dem, für den Abschluss der Transaktion unbedingt notwendigen, Umfang und ausschließlich den berechtigten Personen zugänglich gemacht werden.

Position des Verkäufers bei einer M&A Transaktion

Der Verkäufer sollte bereits im Voraus im Rahmen der Vorbereitungsphase des Verkaufs der Gesellschaft eine abgesicherte Form sicherstellen, in der den Interessenten die Dokumente zum Zweck der Realisierung der rechtlichen oder einer anderen Prüfung, zugänglich gemacht werden. Diese Form stellt in den meisten Fällen der virtuelle Datenraum dar. Der Datenraum sollte vor unbefugtem Umgang mit personenbezogenen Daten und ihrem möglichen Durchsickern in der Weise hinreichend abgesichert werden, dass dieser den Anforderungen der DS-GVO Rechnung getragen wird. Es handelt sich vor allem um die Verschlüsselung der gespeicherten Dokumente, Einstellung der Zugriffsrechte für einzelne Benutzer, Benutzer-Log usw.

Sollte sich der Verkäufer entscheiden, von Dienstleistungen eines externen Dienstleisters Gebrauch zu machen, so sollte die verkaufte Gesellschaft mit diesem Dienstleister zuerst einen Vertrag über die Verarbeitung personenbezogener Daten abschließen. Der Dienstleister, der den Datenraum zur Verfügung stellt, wird nämlich zum Auftragsverarbeiter.

Im Vertrag über die Verarbeitung personenbezogener Daten, muss insbesondere der Umfang der, durch den Datenraum zugänglich gemachten, personenbezogenen Daten, und folgende Garantien vereinbart werden: Schutz der personenbezogenen Daten, Vertraulichkeitsverpflichtung, einschließlich deren Vernichtung nach der Schließung des Datenraums und Garantien, dass personenbezogene Daten ausschließlich in Übereinstimmung mit der DS-GVO in ein Drittland übermittelt werden. Da durch den Abschluss des Vertrags jedoch weder Verkäufer, noch die zu erwerbende Gesellschaft, ihrer Haftung für den Schutz personenbezogener Daten, befreit werden, ist auch eine Verpflichtung zur Schadlos- und Klagloshaltung empfehlenswert.

Viele Gesellschaften stellen personenbezogene Daten für den Bedarf der Due Diligence durch die üblich genutzten Cloud-Speicherplätze wie z.B. Dropbox, iCloud, Google Drive, OneDrive oder uloz.to zur Verfügung. Eine solche Vorgehensweise kann jedoch im Hinblick auf DS-GVO nicht empfohlen werden. Diese Dienstleistungen ermöglichen in den meisten Fällen nämlich nicht ein ausreichendes Niveau der Sicherung personenbezogener Daten zu erstellen. Als problematisch zeigt sich insbesondere der Aspekt der Teilung von Dokumenten, da diese Dienstleistungen üblicherweise die Einstellung von unterschiedlichen Rechten für verschiedene Benutzer (z.B. „nur Lesen von Dokumenten“), oder die Aufzeichnung des Benutzer-Logs (z.B. welcher Benutzer den Zugang auf ein konkretes Dokument im Datenraum erhalten hat) nicht ermöglichen.

Es ist angebracht, vor der eigentlichen Errichtung des Zugangs des Käufers zum Datenraum mit dem Käufer einen Vertrag (Geheimhaltungsvereinbarung) abzuschließen, in dem die Bedingungen hinsichtlich der Offenlegung personenbezogener Daten vereinbart werden. In dem Vertrag sollte des Weiteren der Titel und der Zweck, zu dem personenbezogene Daten vom Käufer genutzt werden, angeführt werden, die Geheimhaltungspflicht des Käufers, die Entschädigungsverpflichtung für den Fall der Verletzung der GDPR Regeln, der Käufer sollte für die Vernichtung personenbezogener Daten für den Fall, dass der Abschluss der Transaktion scheitern sollte, sorgen. Wenn der Käufer seinen Sitz außerhalb der EU hat, dann können der Verkäufer und die zu erwerbende Gesellschaft nicht die Beurteilung vermeiden, unter welchen Bedingungen sie dem Käufer personenbezogene Daten außerhalb der EU übermitteln können.

Anschließend sollte darüber nachgedacht werden, welche Dokumente, die personenbezogene Daten beinhalten, dem Käufer und seinen Beratern im Rahmen der Due Diligence bereitgestellt werden können. DS-GVO basiert nämlich auf dem Prinzip der Minimierung des Umgangs mit personenbezogenen Daten. Diese Frage stellt sich typischerweise bei Arbeitsverträgen und bei Verträgen mit Kunden, die Verbraucher sind. Die Lösung ist die Anonymisierung von persönlichen Daten z.B. durch Schwärzung, was umständlich sein könnte. Alternativ kann deshalb empfohlen werden, dass im Rahmen der Due Diligence nur Musterverträge zusammen mit anonymisierenden Übersichtstabellen zugänglich gemacht werden. Die Offenlegung von nicht anonymisierten Verträgen ist akzeptabel, nur Falle des berechtigten Interesses des Käufers daran, dass er sich mit dem Zustand der zu erwerbenden Gesellschaft und den Bedingungen dieser grundsätzlichen Verträge vertraut machen muss und zwar lediglich nach der Beurteilung im Rahmen der sog. Verhältnismäßigkeitsprüfung. Sensible Daten über die Mitarbeiter, wie z.B. ihr Gesundheitszustand, Mitgliedschaft in Gewerkschaften usw. können dem Käufer überhaupt nicht bereitgestellt werden.

Auf der anderen Seite muss der Käufer im Blick haben, dass ihm gemäß der DS-GVO eine Auskunftspflicht gegenüber Mitarbeitern, Klienten und gegebenenfalls weiteren Personen entstehen kann, sobald ihm ihre personenbezogenen Daten im Datenraum zugänglich gemacht wurden. Der Käufer muss in diesem Fall diese Personen davon in Kenntnis setzen, dass er ihre personenbezogenen Daten verarbeitet und zu welchem Zweck dies erfolgt. Im Hinblick darauf, dass beide Vertragsparteien bei der Verhandlung der Akquisition üblicherweise auf die Einhaltung strengster Geheimhaltungspflicht bestehen, sollten alle Beteiligten ein Interesse daran haben, dass durch den Datenraum dem Käufer möglichst wenige personenbezogene Daten zugänglich gemacht werden.

Position des Käufers bei einer M&A Transaktion

Die Informationen im Datenraum sind für den Käufer von grundlegender Bedeutung, damit er mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes beurteilen kann, ob es für ihn vorteilhaft ist, die Akquisition der zu erwerbenden Gesellschaft abzuschließen. Als Titel für die Verarbeitung personenbezogener Daten im Datenraum, gilt für den Käufer üblicherweise ein, mit der zu erwerbenden Gesellschaft ggf. mit dem Verkäufer abgeschlossener Vertrag, oder ein berechtigtes Interesse daran, dass sich der Käufer mit dem Stand der Gesellschaft und den Risiken, die sich aus dem Erwerb der Gesellschaft für ihn ergeben, vertraut macht. Der Käufer muss im Blick haben, dass er zum Zeitpunkt des Erhalts des Zu-

gangs auf den Datenraum zum Verantwortlichen in Bezug auf personenbezogene Daten im Datenraum wird und deshalb verpflichtet ist, die sich für ihn aus der DS-GVO ergebenden Pflichten, einzuhalten.

Der Käufer ist vor allem verpflichtet, seine internen Prozesse so einzustellen, dass keine unbefugte Person Zugang auf personenbezogene Daten im Datenraum erhält, dass er einen bestimmten Kreis von Benutzern des Datenraums im Voraus bestimmt, die erforderlichen Grundsätze des Schutzes personenbezogener Daten einhalten, Aufzeichnungen, auf welche Art und Weise er personenbezogene Daten im Datenraum verarbeitet, vornimmt und weitere Pflichten gemäß DS-GVO erfüllt. Wenn einen Bestandteil des Datenraums auch personenbezogene Daten von Mitarbeitern und Kunden der zu erwerbenden Gesellschaft und weiteren Personen bilden, kann der Käufer gegenüber diesen Personen eine Auskunftspflicht in Bezug auf die Form der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten haben.

Wenn die zu erwerbende Gesellschaft in einem größeren Umfang mit personenbezogenen Daten umgeht, entkommt der Käufer nicht der Durchführung einer rechtlichen Prüfung mit besonderem Schwerpunkt auf der Bestandsaufnahme der Prozesse beim Umgang mit personenbezogenen Daten in der zu erwerbenden Gesellschaft. Es kann sich nämlich zum Beispiel zeigen, dass die zu erwerbende Gesellschaft von ihren Kunden niemals eine Einwilligung in die Übersendung von E-Mail-Angeboten erhalten hat. Des Weiteren, dass betroffene Personen der zu erwerbenden Gesellschaft die Einwilligung zur Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten nicht erteilt haben und die zu erwerbende Gesellschaft verpflichtet ist, ihre gesamte Kundendatenbank zu löschen. Oder dass infolge der mangelnden Einwilligung im Rahmen der Auseinandersetzung der Transaktion die Kundendatenbank nicht übertragen werden kann.

DS-GVO und Folgen für M&A Transaktionen in der Tschechischen Republik

DS-GVO bringt neue Pflichten, für den Verkäufer als auch für die zu erwerbende Gesellschaft, die bereits im Rahmen der Vorbereitungsphase jeder Transaktion berücksichtigt werden müssen. Es handelt sich insbesondere um die Sicherung eines Datenraums für die Offenlegung der Dokumente für den Käufer und seine Berater, den Abschluss von Verträgen mit dem Dienstleister, der den Datenraum bereitstellt und die Vorbereitung von anonymisierten Dokumenten ggf. Musterverträgen und anonymisierten Übersichten für deren Teilung mit dem Käufer und seinen Beratern.

Es ist wünschenswert, der Bestandsaufnahme der Prozesse beim Umgang mit personenbezogenen Daten in der zu erwerbenden Gesellschaft, erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen, wenn der Wert der zu erwerbenden Gesellschaft davon abhängig ist, wie sie personenbezogene Daten für ihre unternehmerische Tätigkeit nutzt. Die DS-GVO schließt nämlich allgemein die Übertragung personenbezogener Daten ohne Einwilligung jeglicher Personen, die durch die Verarbeitung personenbezogener Daten betroffen sind, aus. Eine nicht konkrete Zustimmung zur Offenlegung personenbezogener Daten an Dritte kann nicht als ordentliche Zustimmung gemäß DS-GVO betrachtet werden, und die Übertragung solcher personenbezogenen Daten kann deshalb für unwirksam gehalten werden.

**Dr. Ernst Giese**
Rechtsanwalt, Partner

Giese & Partner, s.r.o.

(+420) 221 411 511
giese@giese.cz**Mgr. Marie Zámečnicková,
Ph.D.**
Rechtsanwältin

Giese & Partner, s.r.o.

(+420) 221 411 511
zamecnikova@giese.cz

Entwicklung des Immobilienrechts seit dem Inkrafttreten des neuen BGBs

Das „neue“ Bürgerliche Gesetzbuch (Gesetz Nr. 89/2012 Slg., nachfolgend „nBGB“) ist bereits seit fast 4 Jahren in Kraft (im Konkreten seit 1. Januar 2014). Deshalb kann für das Grundstücksrecht eine erste Bilanz gezogen werden. Diese wesentliche und in vielen Aspekten revolutionäre Neukodifikation des bürgerlichen Rechts hat viele Neuerungen mit sich gebracht. Die Praxis hat mit Spannung erwartet, wie sich die neue Rechtsregelung bewähren wird. Im Folgenden wird die bisherige Entwicklung und die praktischen Auswirkungen in Bezug auf einige Institute aus dem Bereich des Immobilienrechts kurz erläutert werden.

Guter Glaube

Eine der am meisten begrüßten Veränderungen war die Verankerung der sog. materiellen Publizität öffentlicher Register, d. h. des guten Glaubens in die Eintragung in einem öffentlichen Register, also auch im Grundbuch. In den Zeiten des sog. alten BGB (Gesetz Nr. 40/1964 Slg.) war dieses Prinzip nämlich nicht ausführlich geregelt. Obwohl die Rechtsprechung dieses Prinzip in den letzten Jahren letztendlich auch für Rechtsverhältnisse abgeleitet hat, die sich nach der vorherigen Rechtsregelung richteten, wurde in der Praxis aber stets ein sog. Title Search durchgeführt. In deren Rahmen wurden sämtliche Erwerbstitel mindestens 10 Jahre zurück geprüft. Nach Verabschiedung des nBGB war streitig, ob die Erwerbstitel auch weiterhin geprüft werden müssen, damit ein guter Glaube, den § 984 nBGB für einen gutgläubigen Erwerb vom im Grundbuch eingetragenen Nichteigentümer voraussetzt, angenommen werden kann. Schrittweise hat sich die Auslegung etabliert, dass dies nicht mehr der Fall ist. Zum wirksamen Erwerb vom im Grundbuch eingetragenen Nichteigentümer ist daher im Falle eines entgeltlichen Erwerbs lediglich der gute Glaube in die Eintragung im Grundbuch entscheidend. Darüber hinaus haben die Erwerber eine verbesserte Ausgangsposition, da der gute Glaube gemäß § 7 nBGB vermutet wird. Daher ist die Beweislast bezüglich der potentiellen Nichtexistenz des guten Glaubens von demjenigen zu tragen, der den guten Glauben des Erwerbers bestreitet. Dieses neue rechtliche Konzept stärkt somit die Rechtssicherheit von Immobilienerwerbern. Ungeachtet dessen bleibt eine Gewährung von ausreichenden Garantien bezüglich des gültigen Eigentums des Verkäufers und eventuelle Vertragsstrafen für deren Verletzung marktüblich.

Notwegerecht

Das traditionelle Rechtsinstitut des Notwegerechts hat im tschechischen Recht bereits zu Zeiten des alten BGB existiert, jedoch nur in einer sehr minimalistischen Form. Vieles musste somit durch die Rechtsprechung entwickelt werden, deren Schlussfolgerungen das nBGB zu großem Teil übernimmt. Darüber hinaus legt das nBGB fest, dass das Notwegerecht über ein Nachbargrundstück im Unterschied zu der vorigen Rechtsregelung, nach welcher dies nur zugunsten eines Baueigentümers errichtet werden konnte, auch zugunsten eines Grundstückseigentümers etabliert werden kann. Diese Regelung hat zu spekulativen Grundstückskäufen ohne Zugangsmöglichkeit motiviert, in der Hoffnung, dass ein Zugang später als Notwegerecht vom Gericht anerkannt wird. Dennoch schreibt § 1032 nBGB Bedingungen vor, nach welchen die Gerichte eine solche Genehmigung zur Errichtung des Notwegs verweigern, wozu sich bereits auch das tschechische Oberste

Gericht umfangreich geäußert hat. Es hat sich besonders ausführlich mit dem Hindernis des durch grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz verursachten Fehlens des Zugangs – insbesondere im Fall des vor Grundstückserwerbs ungenügenden Interesses hinsichtlich der Zugänglichkeit und der Eigentumsverhältnisse der Zugangswege – beschäftigt. Laut dem Obersten Gericht ist dies ebenfalls auf grob fahrlässige und vorsätzliche Fälle anzuwenden, die bereits vor Inkrafttreten des nBGBs geschehen sind. Das Oberste Gericht lässt des Weiteren zu, dass zu Lasten des Antragstellers ihm auch die grob fahrlässigen und vorsätzlichen Handlungen seiner Rechtsvorgänger zugerechnet werden können.

Gleichzeitig gilt, dass der Eingriff in die Rechte des Eigentümers des Nachbargrundstücks bei der Notwegerrichtung minimalisiert werden muss. Bei der Beurteilung des Ausmaßes des eventuellen Eingriffs ist insbesondere der Zweck des Notwegerechts zu würdigen, wobei lediglich auf den Zeitpunkt der Urteilsverkündung abzustellen ist. Deswegen kann nicht mit potentiellen zukünftigen Interessen, also z. B. mit der Absicht, das Notwegerecht zum Zwecke eines neuen Aufbaus zu errichten, argumentiert werden. Somit sind sämtliche spekulative Grundstückskäufe ohne Zugangsweg, die mit der Hoffnung vorgenommen wurden, dass das Gericht daraufhin einen Notweg genehmigt, ausgeschlossen.

Vorkaufsrecht der Miteigentümer

Das Prinzip des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Miteigentümer hat sich seit Inkrafttreten des nBGBs stark verändert. Ursprünglich war dieses Institut im nBGB nämlich gar nicht vorgesehen. Stattdessen haben Übergangsvorschriften festgelegt, dass das bisherige gesetzliche Vorkaufsrecht mit dem Ablauf eines Jahres nach dem Inkrafttreten des nBGB (also zum 1. Januar 2015) erlischt. Dies stieß jedoch auf heftige Kritik in der Öffentlichkeit, sodass das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer durch eine am 1. Januar 2018 in Kraft getretene Novellierung des nBGB in die tschechische Rechtsordnung wiederaufgenommen wurde. Das Vorkaufsrecht ist aber nur in Fällen der Übertragung von Immobilien anwendbar, unabhängig davon, ob diese entgeltlich oder unentgeltlich als Schenkung erfolgt, es sei denn, es handelt sich um eine Übertragung an eine nahestehende Person.

Falls die Miteigentümer keine Vereinbarung über die Geltendmachung des Vorkaufsrechts treffen, finden die gesetzlichen Vorschriften über das Vorkaufsrecht (§§ 2140 ff. nBGB) Anwendung. Dies bringt jedoch einige Auslegungsschwierigkeiten mit sich. Denn nach der neuen Regelung erfolgt das Angebot des Veräußerers bezüglich seines Eigentumsanteils an die anderen Miteigentümer nicht bereits vor Vertragsabschluss, sondern erst zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit dem Erwerber, wobei ein solcher Vertrag kraft Gesetzes mit auflösender Bedingung abgeschlossen wird. Der Vorkaufsberechtigte hat daraufhin drei Monate Zeit, sein Vorkaufsrecht geltend zu machen; nach Ablauf dieser Frist erlöscht dieses Recht. Teilt der Veräußerer dem Vorkaufsberechtigten den Vertragsschluss nicht mit, kann der Vorkaufsberechtigte die Übertragung des Miteigentumsanteils gegenüber dem Erwerber geltend machen.

Der Erwerber sollte daher bei einem Miteigentumsanteilserwerb sehr umsichtig sein. In dem Vertrag mit dem Veräußerer sind insbesondere die Pflicht des Veräußerers, den Miteigentumsanteil dem Vorkaufsberechtigten anzubieten und gegenseitige Rechte und Pflichten für den Fall einer Pflichtverletzung zu regeln.

Überbau

Unter dem Begriff Überbau ist ein kleiner Gebäudeteil zu verstehen, der eine geringe Fläche eines fremden Grundstücks einnimmt. Die Auslegung des „kleinen Teils“ des Gebäudes ist ungewiss und wurde in der Rechtsprechung noch nicht diskutiert. Es ist jedoch zu vermuten, dass es sich um höchstens 10 % des Ausmaßes des überragenden Gebäudes handelt.

Neben dieser Bedingung ist für das Vorliegen eines Überbaus der gute Glaube des Erbauers erforderlich. Ist dies der Fall, erwirbt der Erbauer kraft Gesetzes das Eigentum am Grundstücksteil, auf dem der Überbau liegt. Laut dem Obersten Gericht ist diese neue Regelung auch auf Rechtsverhältnisse und Bauwerke anzuwenden, die vor dem 1. Januar 2014 errichtet worden sind.

Für die Eintragung des Eigentums des Erbauers ins Grundbuch ist eine sog. Eintragungsurkunde erforderlich, welche idealerweise eine übereinstimmende Erklärung des Erbauers und des ursprünglichen Grundstückseigentümers darstellt. Dabei ist aber kaum zu erwarten, dass der Grundstückseigentümer eine solche Erklärung ohne eine entsprechende Gegenleistung abgibt. Falls die Vereinbarung nicht getroffen werden kann, hat der Erbauer auf Feststellung des Eigentums zu klagen und ein langwieriges Gerichtsverfahren anzustrengen.

Fazit

Das neue Bürgerliche Gesetzbuch hat zu ein paar Neuerungen geführt, die die Praxis der Immobilientransaktionen in vielerlei Hinsicht vereinfacht. Trotzdem sollte im Rahmen aller Due Diligence Prozesse von Transaktionen eine tiefgehende rechtliche sowie faktische Prüfung vorgenommen werden, und dies auch im Hinblick auf die Tatsache, dass es sich bei den Rechtsvorschriften zum großen Teil um „junge“ Regelungen handelt. Aufgrund dessen ist eine weitere Auslegung und Präzisierung durch die tschechische Rechtsprechung zu erwarten.

**Mgr. Jiří Salač, LL.M.**
Rechtsanwalt

Salač Legal s.r.o.

(+420) 608 129 119
jiri.salac@salaclegal.cz**JUDr. Michal Vitek, Ph.D.**
Rechtsanwalt

Salač Legal s.r.o.

(+420) 602 708 252
michal.vitek@salaclegal.cz

„Übernahme eines Unternehmens – rechtliche Möglichkeiten und Risiken“

Auf dem Akquisitionsmarkt treffen zwei Faktoren zusammen, die diese Thematik in Tschechien höchst aktuell machen. Den ersten Faktor stellt die noch immer andauernde Konjunktur dar, mit der die höhere Anzahl der Transaktionen verbunden ist. Der zweite Faktor ist der Generationswechsel der Eigentümer, welche ihre Unternehmen in den neunziger Jahren aufgebaut haben.

Der häufigste Fall von Unternehmensübertragung bleibt noch immer der Verkauf einer dritten Person; die Alternative liegt in der Übergabe des Unternehmens an Familienangehörigen oder dem Management der Gesellschaft. Zur Übertragung des Unternehmens kommt es entweder aufgrund eines Kaufvertrages (wobei Gegenstand die Übertragung eines Geschäftsanteils sowie den s.g. „Going concern“ oder nur eines Teils des Unternehmens sein kann), aber auch die Umwandlung der Gesellschaft entweder in Form von Fusion, Abspaltung oder bei den anderen rechtlich zulässigen Arten. Einen Sonderfall stellt dann die Einlage des Unternehmens als Treugutes in der Treuhandschaft. Die konkrete Form der Übertragung reflektiert immer die Umstände der bestimmten Übernahme, die steuerrechtlichen Aspekte, Prioritäten der Vertragsparteien, spezifische Aspekte des übertragenden Unternehmens in Hinblick auf den Tätigkeitsbereich der Firma, aber auch andere Umstände des Geschäftsfalles. Finale Wahl der optimalen Art der Übertragung ist für beiden Parteien entscheidend, da diese direkt auch die Kosten der Übertragung, Dauer des gesamten Vorgehens, Verteilung der Risiken und Regime der Besteuerung beeinflusst. Es ist deswegen notwendig das Übertragungsregime nicht nur aus dem rechtlichen, sondern auch aus dem steuerrechtlichen und buchhalterischen Anblick zu bewerten.

Für die Risiken, die aus der Übertragung einer Firma entstehen können, ist aber die entsprechende rechtliche Lösung zu finden, die solche Risiken minimalisiert oder sogar ganz ausschliesst. Dieser Artikel bietet Ihnen Übersicht von typischen Risiken und deutet die Möglichkeiten ihrer Lösung an.

1. Due diligence

Eine Grundmassnahme für die Minimalisierung der Risiken des Erwerbers ist die eingehende rechtliche, finanzielle, steuerrechtliche und eventuell auch technische (oder ähnliche) Nachprüfung der Zielgesellschaft (besonders im Falle von Übertragung der Liegenschaften oder anderem, wertvollem Sachvermögen), die s.g. due diligence. Der Verkäufer ist verpflichtet dem Käufer im Rahmen der due diligence alle angeforderten Information und Dokumente zu gewähren.

2. Die vertraglichen Bedingungen und Garantien

Alle Erkenntnisse der due diligence (falls diese für den Käufer nicht so grundsätzlich sind, dass ihn dies von der Erwerbung entmutigen) sollen nachfolgend im Vertrag berücksichtigt werden. Typischerweise handelt sich um folgenden Massnahmen:

a) Es ist festgestellt, welche Mängel der Verkäufer noch vor dem Verkauf verpflichtet ist zu entfernen. Die Behebung solcher Mängeln stellt eine Bedingung für die Übertragung dar (s.g. condition precedent), wobei bei erfolglosem Ablauf der Frist die Transaktion aufgehoben wird. Solche Bedingungen sind typischerweise im Vorvertrag umfasst; erst nach Erfüllung aller Bedingungen wird der Übertragungsvertrag als solcher geschlossen.

b) Der Verkäufer übernimmt in Form von Garantien (s.g. Representations and Warranties) die Verantwortung für Zustand, Eigenschaften oder Qualität der bestimmten Bestandteile des Unternehmens, und zwar zu dem Zeitpunkt der Übertragung. Falls nachträglich bewiesen wird, dass solch eine Garantie verletzt wurde, sollte der Kaufpreis aufgrund eines definierten Mechanismus adaptiert werden; alternativ wird der Käufer berechtigt sein von der Transaktion zurücktreten. Gebräuchlich ist die Feststellung der minimalen und maximalen Höhe des Abschlages des Kaufpreises sowie die für Geltendmachung solcher Rechte bestimmte Zeitdauer.

c) Ein Rückhalt ist zu vereinbaren, der einen Teil des Kaufpreises darstellt. Dieser Teil wird dem Verkäufer erst in der bestimmten Zeit nach der Übertragung (z.B. nach einem Jahr) bezahlt. Falls bis zu diesem Zeitpunkt Mängel auftreten, ist der Käufer berechtigt zum Abschlag vom Kaufpreis.

d) Der Verkäufer legt dem Käufer die Garantie der dritten kreditwürdigen Person vor. Typischerweise ist die Bankgarantie oder die Garantie der Muttergesellschaft (Corporate Guarantee) anzufordern. Aus solcher Garantie werden nachträglich die Forderungen auf Abschlagzahlungen vom Kaufpreis sowie die andere Forderungen gegenüber dem Verkäufer bezahlt.

e) Es sollte einen Mechanismus zur Lösung der Streitigkeiten von Garantien festgelegt werden, inkl. einem unabhängigen Experten, der die eventuellen Anforderungen auf Abschlagzahlungen vom Kaufpreis bewerten sollte. Solche Bewertung (expert opinion) sollte für beide Parteien verbindlich sein. Weiterhin sollten die Pflichten der beide Parteien für den Fall der Verletzung von Garantien festgelegt sein (besonders die Informations- und Zusammenarbeitspflicht).

3. Verwahrung

Der Kaufpreis wird typischerweise nicht direkt dem Verkäufer sondern auf ein Verwahrungskonto (s.g. escrow account) gezahlt. Der Verwalter solch eines Kontos ist unabhängige Person (Notar, Rechtsanwalt oder die Bank), die den Kaufpreis erst nach Erfüllung aller Bedingungen zur Auszahlung überweist. Standardgemäß ist der Kaufpreis nach der Eintragung neuer Eigentümer im relevanten Register ausgezahlt. Es ist weiterhin möglich die verschobene Auszahlung des Rückhaltes zu definieren (siehe oben).

4. Weitere, typische Risiken des Käufers

a) Für jeden Erwerber einer Firma ist es ein entscheidendes Risiko, wenn er mit der Übertragung einer Firma auch die ursprünglichen Schulden, die ihm nicht bekannt sind (und deswegen auch nicht im Kaufpreis reflektiert), übernimmt. Ein solches Risiko droht bei dem Erwerb einer Gesellschaft (die wird auch gemeinsam mit den Schulden erworben) oder eines Betriebs (im dem Fall werden jedoch nicht die öffentlich-rechtlichen Schulden übertragen, besonders nicht die steuerrechtlichen Verbindlichkeiten oder die Sanktio-

nen die aus der Verletzung der gesetzlichen Verpflichtungen stammen). Der Verkäufer hat in diesem Fall die entsprechende Garantie für Schulden, die vor dem Verkauf entstanden sind, zu gewährleisten. Das Risiko der alten Schulden fällt nicht beim Verkauf der einzelnen Bestandteile des Unternehmens (z.B. eine Liegenschaft) an.

b) Die Risiken beim Immobilienverkauf sind die rechtlichen (dritte Person erhebt ihr Eigentumsrecht oder andere Rechte zur übertragenden Liegenschaft) sowie die faktischen Mängel. Um solche Risiken zu verhindern ist die eingehende rechtliche und technische Prüfung der Liegenschaften in Verbindung mit den entsprechenden Garantien im Vertrag zu empfehlen.

c) Der Verkäufer legt typischerweise den aktuellen Bücherabschluss der Gesellschaft vor. Ein potentiell Risiko für den Käufer ist die Erkenntnis über Widrigkeiten zwischen dem faktischen Stand der Gesellschaft und den Angaben im Bücherabschluss. Der Vertrag sollte die entsprechende Garantie für die Wahrhaftigkeit des Bücherabschlusses feststellen.

d) Ein häufiges Problem für den Käufer verkörpern die Dotationen der erworbenen Gesellschaft. Im Falle der Feststellung von Verletzung der Dotationsbedingungen durch das Übersichtsorgan droht die Rückgabe der ganzen Dotation inkl. potentieller Strafe. Der Vertrag sollte deswegen für einen solchen Fall auch die Garantie von Dotationstiteln solcher Mängel enthalten.

e) Um die Risiken der zusätzlichen Ansprüche des Verkäufers, der mit dem Käufer verbundenen Personen, bzw. der Funktionären der Gesellschaft (z.B. aufgrund eines unbezahlten Darlehens oder aus den Geschäftsführerverträgen usw.) zu verhindern, ist es zu empfehlen neben den relevanten Garantien im Vertrag auch den entsprechenden Verzicht solcher Ansprüche gegenüber der Gesellschaft zu verlangen.



Rechtlicher und Steuerrechtlicher Newsletter

© **Deutsch-Tschechische Industrie- und Handelskammer**
Česko-německá obchodní a průmyslová komora

Václavské náměstí 40, CZ-110 00 Praha 1, Tel.: +420 224 221 200,
Fax: +420 224 222 200, USt.-IdNr. CZ699002563

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied: **Bernard Bauer**
Redaktion: **Mgr. Peter Hrbik**

Die Deutsch-Tschechische Industrie- und Handelskammer (DTIHK) übernimmt keine Haftung oder Gewähr für Inhalt und Aktualität der hier veröffentlichten Informationen. Bei den verlinkten externen Seiten handelt es sich ausschließlich um fremde Inhalte. Die DTIHK übernimmt keine Verantwortung für den Inhalt der verlinkten Seiten.