

# Branchen Navigator

Immobilien & Bauwirtschaft

Nachrichten. Hintergründe. Ansprechpartner. Ausgabe 1/2015

## Aktuelle Themen für Unternehmen der Immobilien & Bauwirtschaft



**Thomas Hegel, CEO  
der LEG, im Interview**

Weites Feld für spannende Innovationen



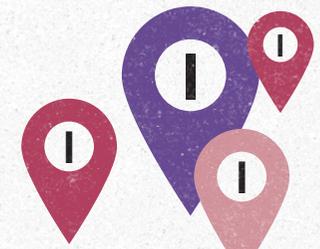
**Steuern**

Zukünftig höhere Grunderwerbsteuer  
bei Anteilskäufen und Umwandlungen



**Gastbeitrag Marcel Abel,  
Geschäftsführer bei JLL**

Vier „I“ für Düsseldorfs Zukunft



# Die Grundsteinlegung: unser erster Branchen Navigator

## Liebe Leserin, lieber Leser,

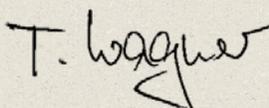
auch in der Immobilien & Bauwirtschaft müssen Unternehmen neben aktuellen Trends eine Fülle von steuerlichen und rechtlichen Entwicklungen im Auge behalten, um die richtigen Entscheidungen zu treffen. Unser neuer Branchen Navigator Immobilien & Bauwirtschaft hält Sie auf dem Laufenden. Wir bieten Ihnen ab sofort Nachrichten und Hintergründe, die Sie kennen sollten. Dabei werden wir immer wieder den Blick über den eigenen Tellerrand wagen: So werden hochkarätige Persönlichkeiten aus den genannten Branchen in Gastbeiträgen und Interviews regelmäßig Impulse für Ihre eigene Tätigkeit beisteuern. Anlässlich des Einzugs unseres Unternehmens in das neue Düsseldorfer Domizil „Clara und Robert“ richten wir den Fokus in dieser Ausgabe auf die Immobilienstandorte Düsseldorf und

Nordrhein-Westfalen:

- Herr Thomas Hegel (CEO der LEG Immobilien AG) berichtet über „Die Geschichte der LEG“.
- Herr Marcel Abel (Geschäftsführer und Niederlassungsleiter Düsseldorf bei JLL) widmet sich den „Vier ‚I‘ für Düsseldorfs Zukunft“.

Wir danken beiden Herren ganz herzlich für ihre Mitwirkung. Weitere Themen der aktuellen Ausgabe: Wir beleuchten das Urteil des Bundesverfassungsgerichts, das zu einer höheren Grunderwerbsteuer bei Share Deals und Umwandlungen führen dürfte, sowie die gesetzgeberische Reaktion auf dieses Urteil. Außerdem informieren wir Sie über neue Entwicklungen bei dem insbesondere für die Bauindustrie relevanten Thema der steuerlichen Gewinnrealisation bei Abschlagszahlungen.

Warth & Klein Grant Thornton verfügt über eine umfassende Erfahrung in der Betreuung von Unternehmen aus der Immobilien & Bauwirtschaft. Unsere Branchenexperten unterstützen Sie dabei, die Fundamente zu legen, auf denen Sie aufbauen können. Sprechen Sie uns an! Gern erörtern wir Ihre Fragestellungen in einem persönlichen Gespräch.

Es grüßt Sie 

**Gern erörtern wir Ihre Fragestellungen  
in einem persönlichen Gespräch.**

STB DR. THOMAS WAGNER  
ASSOCIATE PARTNER  
T +49 211 9524 8431  
E [thomas.wagner@wkgt.com](mailto:thomas.wagner@wkgt.com)





# Weites Feld für spannende Innovationen

Die LEG Immobilien AG zählt mit über 110.000 Mietwohnungen zu den führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. Im Interview stellt Thomas Hegel, CEO der LEG Immobilien AG, die Geschichte seines Unternehmens vor.

## Ist die LEG ein altes oder ein junges Unternehmen?

**Thomas Hegel:** Welche LEG meinen Sie? Die ursprüngliche LEG entstand 1970 als staatliche Landesentwicklungsgesellschaft. Die heutige LEG Immobilien AG ist ein kapitalmarktnotiertes Wohnungsunternehmen. Sie entstand durch den Börsengang im Jahr 2013. Dazwischen ist viel passiert: Die LEG wurde durch professionelle Restrukturierung von einem landeseigenen öffentlich-rechtlichen Wohnungsversorger und Stadtentwickler zu einem Wohnungsunternehmen mit über 110.000 Wohnungen, 300.000 Mietern und mehr als 1.000 Mitarbeitern an rund 160 Standorten. Wir erzielen heute Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 580 Millionen Euro und investieren jährlich rund 90 Millionen Euro. Unter dem Strich sind wir also wohl beides: ein bisschen alt und ein bisschen jung!



Thomas Hegel,  
CEO der LEG Immobilien AG,  
im Interview

### Ist diese komplexe Historie für die LEG ein Vor- oder ein Nachteil?

**Thomas Hegel:** Ich sehe darin einen großen Vorteil. Wir haben jahrzehntelange Erfahrung mit unseren Mietern, ein gewachsenes Qualitätsportfolio und erprobte Strukturen. Das ist ein solides Fundament, das sich von vielen Wettbewerbern abhebt. Durch den Börsengang hat sich aber auch einiges verändert: Heute haben wir neben unseren Mietern auch noch andere Stakeholder, wie zum Beispiel unsere Aktionäre. Das war für uns zunächst Neuland. Aber wir haben schnell gelernt, damit umzugehen. Längst haben wir uns an der Börse akklimatisiert.

### Wo sehen Sie die Wettbewerbsvorteile der LEG?

**Thomas Hegel:** Bei uns kommen viele Stärken zusammen: Wir agieren mit dem passenden Produkt in einem attraktiven Markt. NRW ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit steigender Bevölkerungsentwicklung. In diesem Markt haben wir umfangreiche und zielgruppengerechte Bestände. Darüber hinaus besitzen wir eine leistungsstarke Bewirtschaftungsplattform. Wir können akquirierte Bestände mit wenig Mehrkosten schnell und professionell in unser Portfolio integrieren. Attraktives FFO-Wachstum und Langzeitfinanzierungen mit niedrigen Zinskosten sind zusätzliche Assets. Unseren Mietern kommt zugute, dass wir einen Teil des Geldes in die regelmäßige Modernisierung der Objekte stecken, und unsere Aktionäre erhalten eine attraktive Dividende.

### Wie sehen Sie die Zukunft der LEG?

**Thomas Hegel:** In der Wohnungswirtschaft bewegt sich viel. Es ist ein anspruchsvoller Markt, der sich ständig verändert. Aber das bietet Chancen, die wir nutzen wollen. Wir arbeiten konsequent daran, für unsere Mieter zusätzliche Mehrwertdienstleistungen zu schaffen. Also nicht nur Wohnraum, sondern zum Beispiel auch maßgeschneiderte Lösungen für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Wohnen. Wir offerieren schon heute in Kooperation mit Partnern spezielle Services für Senioren. Auch der Energiesektor ist hochinteressant: Mit RWE haben wir kürzlich eine Gesellschaft gegründet, die sich um die komplette energiewirtschaftliche und energietechnische Bewirtschaftung und Versorgung der LEG-Immobilien kümmern wird. Ich bin überzeugt, dass das alles erst der Anfang ist und es hier noch ein sehr weites Feld für spannende Innovationen gibt. Ideen haben wir genug.

### Vielen Dank für das Interview

Das Interview wurde vor der Unterzeichnung der Grundsatzvereinbarung über einen Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen AG geführt. Wir werden dieses weitere Kapitel in der Geschichte der LEG mit Spannung verfolgen.



**Marcel Abel, Geschäftsführer & Niederlassungsleiter Düsseldorf bei Jones Lang LaSalle (JLL)\***

**Unsere Arbeitswelt verändert sich quasi täglich. Stadtplanung und Immobilienbranche stehen vor der Herausforderung, damit richtig umzugehen. Düsseldorf ist ein gutes Beispiel dafür, dass zum Wohl des Standortes und der Menschen, die dort arbeiten, gehandelt wird. Es sind vier Säulen, auf denen die Erfolg versprechende Strategie basiert, die die Attraktivität von Düsseldorf als Arbeitsmikrokosmos noch steigern werden. Gut sichtbar ist das an den Bürogebäuden Clara und Robert, die Warth & Klein Grant Thornton vor Kurzem bezogen hat.**

## Vier „I“ für Düsseldorfs Zukunft

**Infrastruktur:** Ein gutes Verkehrsnetz ist nicht ohne Baustellen zu haben. Das hat die Stadt Düsseldorf über Jahre geprägt. Bald werden die wichtigsten Projekte abgeschlossen sein, was der Stadt noch mehr Schub und Attraktivität geben wird. Natürlich können viele Arbeitnehmer heute praktisch von überall aus arbeiten. Das heißt aber nicht, dass ihnen ein kreatives und angenehmes Umfeld in ansprechenden Gebäuden mit guter Verkehrsanbindung unwichtig wäre.

**Internationalität:** Sie ist zwangsläufig die zweite Säule. Längst ist Düsseldorf mehr als eine Landeshauptstadt – die Stadt ist weltweit vernetzt. Die ökonomische Wertschätzung spiegelt sich auch in der Wertschöpfung bei den Mieten wider. Düsseldorf misst sich längst mit Metropolen wie Rom. Im Gegenzug wird dafür aber auch viel investiert.

**Innovation:** Beides zusammen hat aber nur Zukunft, wenn es genügend Raum für Innovation gibt und die Stadt ein Klima von Neugier und Offenheit atmet. Traditionell gehören Kunst und Geschäft zu Düsseldorf, gerade in dieser Kombination hat die Stadt großes Potenzial, sich weiter abzusetzen. Nicht zuletzt architektonisch, wie „Clara und Robert“ in der Verbindung von Vergangenheit und Zukunft demonstrieren.

**Identität:** Denn dem Projekt gelingt, was am schwierigsten ist: Identität schaffen. In einer technisierten Welt gewinnen die Emotionen und der Bezug auf eigene Wurzeln an Bedeutung. Sich auf zwei der bedeutendsten Künstler der Stadt, das Musikerpaar Clara und Robert Schumann, zu beziehen, gibt dem Ort eine Identität, die keine Stadt kopieren kann. So geben Immobilien Düsseldorf ein sympathisches Gesicht.

*\*JLL ist ein Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich.*

# Zukünftig höhere Grunderwerbsteuer bei Anteilskäufen und Umwandlungen

Vor allem bei Immobilienerwerben im Wege des Kaufs von Unternehmensanteilen (Share Deals) und in Umwandlungsfällen fand für Grunderwerbsteuerzwecke bisher ein vereinfachtes Immobilien-Bewertungsverfahren Anwendung. Dieses führte speziell im Niedrigzinsumfeld in der Regel zu Bewertungen, die unter den Verkehrswerten dieser Immobilien lagen. Share Deals waren demnach Grunderwerbsteuerlich günstiger als Direkterwerbe (Asset Deals), zumal der auf die Grundbesitzwerte anzuwendende Steuersatz von diesen Bewertungsunterschieden unabhängig war.

Diese Belastungsunterschiede hat das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 23. Juni 2015 zum Anlass genommen, um die bisher anwendbaren Bewertungsvorschriften für verfassungswidrig

zu erklären. Dem Gesetzgeber wurde aufgetragen, bis spätestens zum 30. Juni 2016 eine Neuregelung zu schaffen.

Der Gesetzgeber wird nun wohl kurzfristig reagieren und mit dem „Steueränderungsgesetz 2015“ entsprechende Anpassungen vorsehen. Für die Grunderwerbsteuerliche Bewertung der Immobilien bei Anteilskäufen und Umwandlungen werden die Erbschaftsteuerlichen Bewertungsvorschriften gemäß §§ 157 ff. Bewertungsgesetz für anwendbar erklärt. Nach diesen Vorschriften kommen je nach Gebäudeart – jeweils unter Typisierungen – das Vergleichswert-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren zur Anwendung. Da die Bewertungen hiermit an die Verkehrsbewertungen der Immobilien angeglichen werden sollen, wird die Grunderwerbsteuerbelastung oftmals

signifikant steigen, zumal die zukünftig höheren Grundbesitzwerte nicht durch eine Reduktion der Steuersätze aufgefangen werden. Zudem wird auch der Bewertungsaufwand steigen.

Durch die vom Bundesverfassungsgericht erzwungene gesetzgeberische Reaktion sind im Übrigen nicht nur zukünftige, sondern auch bereits verwirklichte Anteilskäufe und Umwandlungen betroffen, da die gesetzliche Neuregelung mit Rückwirkung zum 1. Januar 2009 greifen soll. Jedenfalls bei noch nicht bestandskräftig beschiedenen Fällen droht damit eine erhebliche Mehrbelastung. In denjenigen Fällen, in denen bereits ein (bestandskräftiger) Bescheid auf der Basis des bisherigen Rechts vorliegt, wird dagegen Vertrauensschutz gewährt.



## Praxishinweis

Mit Blick auf den Vertrauensschutz stellen sich zahlreiche Detailfragen, die wir gern gemeinsam mit Ihnen erörtern. Wir helfen Ihnen gern auch bei der Berechnung der neuen Grundbesitzwerte sowie bei Grunderwerbsteuerlichen Strukturierungen.

# Vorzeitige Gewinnrealisation bei Abschlagszahlungen?



**Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit seinem Urteil vom 14. Mai 2014 in der Architekten- und Ingenieurbranche für Unruhe gesorgt**

Das höchste deutsche Finanzgericht stellte klar, dass die Gewinnrealisierung bei Planungsleistungen eines Ingenieurs/Architekten nicht erst mit der Abnahme oder der Stellung der Abschlussrechnung eintritt, sondern bereits bei entstandenem Anspruch auf Abschlagszahlung nach der Verordnung über die Honorare von Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI 1995). Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat mit Schreiben vom 29. Juni 2015 die Rechtsauffassung des BFH für allgemein anwendbar erklärt und auf Fälle ausgeweitet, bei denen nach der neuen HOAI 2013 ein Anspruch auf Abschlagszahlung besteht. Zudem soll die Rechtsprechung auch bei Abschlagszahlungen aus Werkverträgen im Sinne von § 632 a BGB anwendbar sein. Die unerfreuliche Konsequenz: Auch in der Bauindustrie droht die Anwendung des oben dargestellten Urteils, und zwar erstmals ab dem Wirtschaftsjahr 2015 und auch für be-

reits verwirklichte Sachverhalte sowie bereits bestehende Verträge. Zur Vermeidung von Härten wurde eine Übergangsregelung geschaffen, nach der der „vorzeitige“ Gewinn auf zwei oder drei Jahre gestreckt werden kann.

Auf betroffene Unternehmen kommt jetzt Zusatzaufwand im Rechnungswesen zu: Um die Verwaltungsauffassung umzusetzen, müssen sie

- jedenfalls für die vom BFH-Urteil tatsächlich betroffenen Fälle der HOAI 1995 die Voraussetzungen schaffen, um den in den Abschlagszahlungen enthaltenen steuerlichen Gewinn zu ermitteln.
- für die Handelsbilanz die aktiven latenten Steuern aus der abweichenden Berücksichtigung der Abschlagszahlungen nach Handels- und Steuerrecht berechnen. Anders als für steuerliche Zwecke soll die vor-

zeitige Gewinnrealisation nach Auffassung des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) wohl nicht für handelsrechtliche Zwecke Anwendung finden. Nach einer Eingabe an das BMF möchte das IDW weiterhin auf die Abnahme als Zeitpunkt für die Gewinnrealisation abstellen.

In der Folge entstehen für die Steuerpflichtigen erhebliche administrative Aufwendungen, um die so auszuweisenden Abweichungen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz zu ermitteln. Darüber hinaus werden Steuerzahlungen vorgezogen und führen zu einem früheren Liquiditätsabfluss. Mit Blick auf die sonstigen vom BMF-Schreiben erfassten Fälle (HOAI 2013/Werkverträge) ist zu überlegen, ob der Verwaltungsauffassung gefolgt werden soll. Nach unserer Auffassung sprechen wichtige Gründe gegen eine Übertragbarkeit des BFH-Urteils auf die sonstigen Fälle.

## Praxishinweis

Wir beantworten Ihnen alle Fragen rund um das Urteil und unterstützen Sie bei der Umsetzung der Verwaltungsauffassung in Ihrem Rechnungswesen. Gern erörtern wir auch in den dargestellten sonstigen Fällen (HOAI 2013/Werkverträge), ob Sie der Sichtweise der Verwaltung folgen sollten und wie dabei konkret vorzugehen ist. Sprechen Sie uns an!

# Unsere Veranstaltungen: Hier treffen Sie uns

Veranstaltung	Zeitraum	Veranstaltungsort
Expo Real	5.–7. Oktober 2015	München
Compliance Summit (Bundesverband der Unternehmensjuristen)	8. Oktober 2015	Frankfurt/Neu-Isenburg
Immobilientransaktionen im Steuerrecht (Verlag Dr. Otto Schmidt)	18. November 2015	Düsseldorf



# Ihre Ansprechpartner

## Leiter Industriegruppe



**Dr. Thomas Wagner**  
Associate Partner / Geschäftsbereich Tax, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8431  
E [thomas.wagner@wkg.com](mailto:thomas.wagner@wkg.com)

## Audit



**Bernhard Fleischmann**  
Partner, München  
T +49 89 36849 4237  
E [bernhard.fleischmann@wkg.com](mailto:bernhard.fleischmann@wkg.com)



**Bernd Hoffmann**  
Associate Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8779  
E [bernd.hoffmann@wkg.com](mailto:bernd.hoffmann@wkg.com)



**Susanne Kauermann**  
Associate Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8777  
E [susanne.kauermann@wkg.com](mailto:susanne.kauermann@wkg.com)



**Cornelia von Oertzen**  
Partner, Hamburg  
T +49 40 432186240  
E [cornelia.vonoertzen@wkg.com](mailto:cornelia.vonoertzen@wkg.com)

# Ihre Ansprechpartner

## Tax



**Tobias Engelmann**  
Associate Partner, München  
T +49 89 36849 4228  
E tobias.engelmann@wkg.com



**Nicole Krawutschke**  
Partner, Frankfurt am Main  
T +49 69 90 55 98 642  
E nicole.krawutschke@wkg.com

## Governance, Risk & Compliance



**Dr. Matthias Bauer**  
Senior Consultant, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8558  
E matthias.bauer@wkg.com

## Corporate Finance & Advisory Services



**Stefan Blum**  
Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 561  
E stefan.blum@wkg.com



**Stephan Johannes Maier**  
Associate Partner, Stuttgart  
T +49 711 1687 147  
E stephanjohannes.maier@wkg.com



**Ulrike Slotty-Harms**  
Associate Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8228  
E ulrike.slottyharms@wkg.com



**Dr. Frank Hülsberg**  
Senior Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8527  
E frank.huelsberg@wkg.com



**Silke Jacobs**  
Associate Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 518  
E silke.jacobs@wkg.com

## Persönlichkeit ist unsere Stärke

Vor dem Hintergrund zunehmender Komplexität und Internationalität sind Vertrauen und Kontinuität entscheidende Faktoren für eine langfristige und sehr gute Zusammenarbeit. Unsere Mitarbeiter sind engagierte Branchenexperten, die sich mit Ihren unternehmerischen Herausforderungen identifizieren und Ihnen Persönlichkeit und professionelle Betreuung aus einer Hand bieten.

## Wir kennen den Markt International

Wir sind Ihr fester und zuverlässiger Ansprechpartner und werden unser Know-how in Ihren Dienst stellen. Mit Ihnen zusammen definieren wir Ziele, stimmen die Vorgehensweise ab und werden gemeinsam die Herausforderungen meistern. Unsere Mitarbeiter sind über die aktuellen Branchenentwicklungen informiert und unsere Beratungsleistung ist stets auf dem neuesten Stand.

Als Mitgliedsfirma der weltweiten Organisation von Grant Thornton International Ltd. verfügen wir über umfangreiche Erfahrungen und sind über länderspezifische Entwicklungen bestens informiert. Die Grant Thornton International Ltd. ist eine Organisation unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften mit einem Umsatz von 4,5 Milliarden US-Dollar. Mit über 40.000 Mitarbeitern in 130 Ländern und an 700 Standorten weltweit ist Grant Thornton an allen wesentlichen Finanzzentren vertreten. Wir sind dort, wo Sie sind. Durch unsere Mitgliedschaft im Netzwerk Grant Thornton International haben wir Zugriff auf das gesamte Leistungsspektrum dieser leistungsfähigen Organisation.

Warth & Klein Grant Thornton ist eine der größten mittelständischen, partnerschaftlich geführten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in Deutschland.

Über 750 Kolleginnen und Kollegen engagieren sich mit Persönlichkeit, Verantwortungsbewusstsein, Flexibilität und Innovation an 10 Standorten in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Corporate Finance & Advisory Services sowie Private Finance.

# Sichern Sie sich unsere Branchenkompetenz

Weltweit mit über 40.000 Mitarbeitern in über 700 Büros in rund 130 Ländern für Sie vor Ort.



## Experten auch in Ihrer Nähe

Aachen, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart, Viersen, Wiesbaden

**Kontakt** [wkgt.com/unternehmen/standorte](http://wkgt.com/unternehmen/standorte)



Warth & Klein Grant Thornton AG ist die deutsche Mitgliedsfirma von Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International). Die Bezeichnung Grant Thornton bezieht sich auf Grant Thornton International oder eine ihrer Mitgliedsfirmen. Grant Thornton International und die Mitgliedsfirmen sind keine weltweite Partnerschaft. Jede Mitgliedsfirma erbringt ihre Dienstleistungen eigenverantwortlich und unabhängig von Grant Thornton International oder anderen Mitgliedsfirmen. Sämtliche Bezeichnungen richten sich an beide Geschlechter. Stand: 10/2015.