

update

Deutsch-Spanische Gruppe / Grupo Hispano-Alemán



Digitale Version
bevorzugt? Anmelden
unter: [www.cms-hs.com/
newsletter](http://www.cms-hs.com/newsletter)

¿Prefiere la versión
digital? Regístrese en:
[www.cms-hs.com/
newsletter](http://www.cms-hs.com/newsletter)

Aktuelle Informationen der Deutsch-Spanischen Gruppe
Noticias del Grupo Hispano-Alemán

2013

Inhalt

// Arbeitsrecht

5 | Aktuelles von der spanischen Arbeitsrechtsreform

// Zivilrecht

6 | Spanische Reform des Zahlungsverzugs im Geschäftsverkehr

// Nachfolge und Vermögen

7 | Auslandsvermögen und Testamentsgestaltung im Lichte der neuen Europäischen Erbrechtsverordnung

// Gesellschaftsrecht

10 | Grenzüberschreitende Mobilität von Unternehmen

14 | Reform der spanischen Corporate Governance Gesetzgebung

// Steuerrecht

17 | Die Aktualisierung von Bilanzen

// Notariat

20 | Notarielle Beurkundung im deutsch-spanischen Rechtsverkehr

// Erneuerbare Energien

23 | Reform des spanischen Elektrizitätssektors

// Wissen

24 | In eigener Sache

Editorial

Liebe Leser,

die Reformen in Spanien gehen weiter und sind weitergehend als in anderen Krisenländern. Gleichzeitig lässt die EU Spanien in den Genuss von Erleichterungen beim Schuldenabbau kommen. Wir sind zuversichtlich, dass Spanien diese zusätzliche Bewegungsfreiheit sinnvoll nutzen wird. Auch deswegen sieht die deutsche Wirtschaft wieder Investitionschancen in Spanien, wie der DIHK-Hauptgeschäftsführer Dr. Martin Wansleben zuletzt in Berlin äußerte. Zudem gibt es eine deutsch-spanische Initiative, die unter Beteiligung der deutschen Privatwirtschaft die Finanzierungsbasis kleinerer und mittlerer Unternehmen stärken soll.

Umgekehrt ist die rege Investitionstätigkeit spanischer Unternehmen in Deutschland ungebrochen. Der deutsche Markt mit seiner Größe sowie der in beeindruckender Weise anhaltenden Dynamik ist weiterhin ein sicherer Hafen für spanische Unternehmen.

CMS leistet mit den integrierten Beratungsleistungen in seiner Deutsch-Spanischen Gruppe einen Beitrag zur weiteren Belebung der bilateralen Wirtschaftsbeziehungen. Wir hoffen, dass die aktuellen Themen dieses Updates Ihr Interesse finden und die eine oder andere Anregung für Ihre Geschäftstätigkeit enthalten.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine anregende Lektüre.

Dr. Luis Miguel de Dios,
Dr. Michael Brück,
Dr. Andreas Otto

Contenido

// Derecho laboral

- 4 | Tribunal Federal de Trabajo alemán: Responsabilidad del empresario en caso de planes de pensiones de empresa

// Sucesión y patrimonio

- 8 | Patrimonio en el extranjero y configuración de testamento según el nuevo Reglamento europeo de sucesiones

// Derecho de Sociedades

- 9 | La sucursal alemana de una sociedad extranjera podrá inscribirse en el Registro Mercantil alemán como socio comanditario
12 | Movilidad empresarial más allá de las fronteras

// Derecho Tributario

- 15 | El Bundestag decide poner fin a los modelos que permiten evitar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles («Blocker-KG-Modelle»)

// Derecho inmobiliario

- 18 | “Green Lease” o cómo los contratos de arrendamiento se vuelven “verdes”

// Notariado

- 19 | Novedades importantes en relación con las escrituraciones notariales en Alemania.

// Energías renovables

- 21 | Fomento de las energías renovables en Alemania

// Interesante saber

- 24 | Sobre nosotros

Editorial

Queridos lectores:

Las reformas en España continúan sucediéndose sin pausa y son más constantes que en otros países en crisis. A la vez, la UE permite a España disfrutar de algunas facilidades a la hora de saldar sus deudas. Nosotros somos optimistas y confiamos en que España sabrá aprovechar de una manera sensata esta libertad de movimiento adicional. Tal y como declaraba hace poco el principal administrador de la Cámara de Industria y Comercio alemana (DIHK) Martin Wansleben, este es uno de los motivos por los que la economía alemana vuelve a ver oportunidades de inversión en España. Además, existe una iniciativa hispano-alemana que pretende fortalecer la base de financiación de la

pequeña y mediana empresa mediante la participación de la economía privada alemana.

Por otro lado, la intensa actividad inversora de las empresas españolas en Alemania no se ha visto interrumpida. El mercado alemán continúa siendo un puerto seguro para las empresas españolas gracias a su tamaño y al asombroso mantenimiento de su dinámica.

Con sus servicios de asesoramiento integrados en su Grupo Hispano-Alemán, CMS realiza su aportación para que se fomenten las relaciones económicas entre Alemania y España. Esperamos que los temas de actualidad que hemos elegido

para el Update de este año sean de su interés y aporten alguna sugerencia a sus actividades de negocio.

Deseándoles una lectura amena, reciban un cordial saludo,

Luis Miguel de Dios,
Michael Brück,
Andreas Otto

Tribunal Federal de Trabajo alemán: Responsabilidad del empresario en caso de planes de pensiones de empresa

El Tribunal Federal de Trabajo alemán (Bundesarbeitsgericht) decidió el pasado 19 de junio de 2012 que, un empresario que promete las prestaciones de un plan de pensiones de empresa contratado con una caja de pensiones (Pensionskasse), deberá responder frente al beneficiario de la pensión en caso de que esta caja de pensiones reduzca las prestaciones (art. 1 apdo. 1 frase 3 de la Ley para la mejora de los planes de pensiones de empresa (BetrAVG)). Además, el empresario responderá de la falta de actualización de las rentas de empresa ante una pérdida de poder adquisitivo (art. 16 BetrAVG). Sin embargo, esta obligación de actualización solamente surte en la medida en que sea razonable para el empresario desde el punto de vista económico.

La „Pensionskasse der Deutschen Wirtschaft“, caja de pensiones de muchas empresas de la industria química, decidió en el año 2003 reducir las prestaciones de rentas alegando motivos económicos. Esto estaba previsto en los estatutos de esta entidad gestora de fondos de pensiones. El Tribunal Federal de Trabajo alemán (Bundesarbeitsgericht) decidió en la referida sentencia que el empresario tiene la obligación de responder ante el beneficiario de la prestación siempre que el empresario no se haya comprometido a la realización de aportaciones a una caja de pensiones, sino a las prestaciones de un plan de pensiones, contratando a una entidad gestora

independiente. Esta responsabilidad se desprende del art. 1 apdo. 1 frase 3 BetrAVG y también es de aplicación en caso de la contratación de otros tipos de entidades gestoras, como p.ej. en el caso de la contratación de seguros directos. Respecto a la cuestión de cuándo estamos ante una promesa de realizar aportaciones a un fondo de pensiones y cuándo estamos ante una promesa de las prestaciones de un plan de pensiones por parte del empresario, el Tribunal ha decidido muy a favor de los trabajadores. Una simple promesa de aportación a un fondo de pensiones se tiene que establecer de manera inequívoca en los acuerdos celebrados. En caso de duda, se decidirá en contra del empresario. Basta la asunción por parte del empresario del pago del impuesto derivado de las aportaciones a un fondo de pensiones para que se considere la existencia de una obligación de responder ante el beneficiario de las prestaciones. El Tribunal Federal de Trabajo considera en estos casos la existencia de una “promesa de prestación orientada en función de las aportaciones” (beitragsorientierte Leistungszusage), lo cual tiene como consecuencia la responsabilidad del empresario. Esta responsabilidad es objetiva. Además, no depende de que sea razonable para el empresario desde el punto de vista económico.

Si se admite la obligación de responder por parte del empresario, esto conlleva también la obligación de comprobar que se realizan las actualizaciones de las prestaciones corrientes al incremento de los costes de

la vida. Sin embargo, solamente existe la obligación de actualización ante la pérdida de poder adquisitivo en la medida en que se pueda exigir al empresario de manera razonable desde el punto de vista económico (art. 16 BetrAVG). El empresario deberá comprobar cada tres años si la actualización es necesaria y razonable y, en caso de disputa, deberá alegar y demostrar que no es admisible desde el punto de vista económico.

Si un empresario quiere en el futuro evitar su responsabilidad en el caso de contratar a entidades gestoras de fondos de pensiones, se deberá comprometerse frente al trabajador al pago de las aportaciones. Los acuerdos correspondientes deberán redactarse de manera diligente, ya que, según la jurisprudencia reciente del Tribunal Federal de Trabajo alemán, las cláusulas utilizadas habitualmente podrían conllevar la responsabilidad del empresario en caso de reducción de las prestaciones. ■



Dr. Werner Walk

es socio de

CMS Hasche Sigle en Stuttgart.

E werner.walk@cms-hs.com

Aktuelles von der spanischen Arbeitsrechtsreform

Seit Anfang Juni 2010 wurden in Spanien verschiedene Maßnahmen mit dem Ziel einer tiefgreifenden Reform des Arbeitsrechts ergriffen. Auf viele dieser Maßnahmen wurde bereits in einem früheren Artikel des Updates der Deutsch-Spanischen Gruppe eingegangen. Nachfolgend werden die seitdem erfolgten weiteren Reformschritte zusammengefasst, nämlich (1) Änderungen im Rahmen von Kollektivkündigungen, (2) Neuerungen im Kampf gegen Schwarzarbeit und Sozialversicherungsbetrug sowie (3) Maßnahmen im Zusammenhang mit der Anhebung des Rentenalters.

1. Zum einen wurden für das Verfahren bei Kollektivkündigungen die Fristen für die Anhörung der gesetzlichen Vertreter der Arbeitnehmer geändert. Von nun an besteht die Pflicht, bei anstehenden Kollektivkündigungen einen Zeitplan für Mitarbeiterversammlungen zu bestimmen. Dieser Zeitplan ist von der Größe des Unternehmens abhängig. Für Unternehmen mit weniger als 50 Arbeitnehmern besteht die Verpflichtung, mindestens zwei voneinander getrennte Versammlungen von jeweils mindestens drei, aber höchstens sechs Arbeitstagen abzuhalten. Bei Unternehmen mit 50 Arbeitnehmern oder mehr sind drei getrennte Versammlungen mit jeweils mindestens vier, jedoch höchstens neun Tagen vorgesehen.

Zum anderen wurden die Anforderungen an den Inhalt des Sozialplans („Plan Social“) geändert, den die Unternehmen vorlegen müssen. Dieser muss nunmehr

soziale Maßnahmen vorsehen, um Kollektivkündigungen zu vermeiden oder zu verringern, beispielsweise Maßnahmen der Weiterbeschäftigung der Arbeitnehmer innerhalb desselben Unternehmens oder der Unternehmensgruppe sowie Maßnahmen zur funktionalen oder geografischen Mobilität. Eine der wesentlichen Änderungen ist die Einführung der Verpflichtung der Arbeitgeber, bei Kollektivkündigungen von mehr als 50 Arbeitnehmern einen Plan über die externe Weiterbeschäftigung der Arbeitnehmer („Plan de recolocación externa“) vorzulegen.

2. Hinsichtlich der Reformen im Zusammenhang mit dem Kampf gegen Schwarzarbeit und Sozialleistungsbetrug stehen insbesondere die Maßnahmen im Hinblick auf die Beauftragung und die Unterbeauftragung von Dienstleistungen durch Arbeitgeber hervor. Dieser Fall betrifft Arbeitgeber, die – anstatt zusätzliche Arbeitnehmer einzustellen – Leistungen an externe Dienstleister übertragen. In dieser Hinsicht ändern sich die Haftungsregelungen der Arbeitgeber. Der Arbeitgeber haftet von nun an gesamtschuldnerisch für die Sozialversicherungsbeiträge der beauftragten Arbeitnehmer für den Zeitraum von drei Jahren und für deren Lohnzahlungen für den Zeitraum von einem Jahr ab Ende der Beauftragung. Auch müssen die auftraggebenden Arbeitgeber vor Beginn der Arbeiten bestätigen, dass die Arbeitnehmer des Auftragnehmers oder Subauftragnehmers zur Sozialversicherung angemeldet sind.

3. Schließlich hat die Regierung wichtige Neuregelungen für ältere Arbeitnehmer getroffen. Dabei geht es insbesondere um die Vereinbarkeit von Rente und Arbeit. Voraussetzung ist, dass das reguläre Rentenalter erreicht wird. Der Bezug einer Frührente zusammen mit der Ausübung einer Tätigkeit ist damit ausgeschlossen. Ferner muss ein Anspruch auf die volle Rente bestehen. Die entsprechende Arbeit kann in Vollzeit oder in Teilzeit ausgeübt werden. ■



Alfredo Aspra

ist Partner bei

CMS Albiñana & Suárez de Lezo in Madrid.

E alfredo.aspra@cms-asl.com



Elena Alcázar

ist Rechtsanwältin bei

CMS Albiñana & Suárez de Lezo in Madrid.

E elena.alcazar@cms-asl.com

Spanische Reform des Zahlungsverzugs im Geschäftsverkehr

Die spanische Regierung hat durch Königliches Dekret-Gesetz 4/2013 die Regelungen zum Zahlungsverzug reformiert. Hierdurch wird das Gesetz 3/2004 über die Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr geändert.

Bisher bestanden Ungereimtheiten im Hinblick auf die Anwendung des Gesetzes 3/2004. Diese wurden im Zuge der Reform ausgeräumt: Nun besteht für den Fall, dass die Parteien keine Vereinbarung getroffen haben, eine Zahlungsfrist von 30 Kalendertagen. Den Parteien steht es frei, eine längere Zahlungsfrist zu vereinbaren; diese darf aber höchstens 60 Kalendertage betragen, ansonsten ist die Vereinbarung nichtig. Des Weiteren ist in Einzelfällen auch eine Vereinbarung von Zahlungsfristen zwischen 30 und 60 Kalendertagen nichtig, soweit der Gläubiger dadurch benachteiligt wird (Missbrauchskontrolle).

Allerdings bestehen noch Zweifel im Hinblick auf die Übergangsregelungen des Reformgesetzes. Dort heißt es, dass die Regelungen zum Zahlungsverzug ein Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes auf Verträge anwendbar sind, auch wenn diese früher geschlossen wurden. Das bedeutet, dass sich die Neuregelungen nur auf Zahlungspflichten ab dem 24. Februar 2014 beziehen. Aus dem Wort-

laut heraus wird leider nicht deutlich, ob dies auch für Verträge gilt, die erst nach dem Inkrafttreten des Dekret-Gesetzes am 24. Februar 2013 geschlossen wurden beziehungsweise werden, oder ob das Gesetz insoweit sofort anwendbar ist.

Schließlich verbleiben auch Unsicherheiten im Hinblick auf die Vereinbarkeit von spanischem Recht und Gemeinschaftsrecht. Die entsprechende EU-Richtlinie sieht zwar eine Höchstfrist von 60 Kalendertagen vor, lässt aber auch eine darüber hinausgehende abweichende Vereinbarung zu, soweit dies den Gläubiger nicht benachteiligt. Insofern hat der spanische Gesetzgeber eine strengere Regelung gewählt, als es die EU-Richtlinie den Mitgliedstaaten, zum Schutze der Gläubiger für diesen günstigere Vorschriften zu erlassen; es ist aber äußerst fraglich, ob eine Regelung, die ohne Ausnahme eine Höchstfrist von 60 Kalendertagen vorsieht, auch tatsächlich günstiger für den Gläubiger ist. Denn es ist durchaus denkbar, dass die Vereinbarung einer längeren Zahlungsfrist durch die Verknüpfung mit anderen Vorteilen im Ergebnis für den Gläubiger günstiger ist.

Vor diesem Hintergrund ist die EU-Richtlinie zwar nicht unmittelbar zwischen den Parteien anwendbar; dennoch ist der Richter bei der Überprüfung der Wirksamkeit einer

Vereinbarung über eine längere Zahlungsfrist als 60 Kalendertage zu einer „richtlinienkonformen Auslegung“ der spanischen Norm anhand der entsprechenden EU-Richtlinie verpflichtet. In diesem Sinne kann er zu dem Ergebnis kommen, dass auch die Vereinbarung einer längeren Zahlungsfrist als 60 Kalendertage wirksam ist, sofern eine Benachteiligung des Gläubigers ausgeschlossen ist. ■



Luis Miguel de Dios Martínez

ist Partner bei

CMS Albiñana & Suárez de Lezo in Madrid.

E luismiguel.dedios@cms-asl.com

Auslandsvermögen und Testamentsgestaltung im Lichte der neuen Europäischen Erbrechtsverordnung

Ein deutscher Staatsangehöriger ist Eigentümer einer Immobilie in Spanien beziehungsweise ein spanischer Staatsangehöriger einer Immobilie in Deutschland. Was ist bei der Regelung der erbrechtlichen Nachfolge zu beachten? Ist spanisches oder deutsches Erbrecht anwendbar? Das gegenwärtige, teilweise voneinander abweichende internationale Privatrecht der EU-Mitgliedstaaten wird ab 2015 durch die Europäische Erbrechtsverordnung vereinheitlicht.

Ein erbrechtliches Mandat mit Auslandsberührung bedarf besonderer Aufmerksamkeit. Denn es stellt sich zum einen die Frage, wie im Ausland belegenes (Grund-)Vermögen vererbt wird und zum anderen inwieweit letztwillige Verfügungen (Testamente) im Ausland anerkannt werden.

Bei einem Erbfall mit Auslandsberührung ist zunächst festzustellen, welches Recht anwendbar ist. Das Internationale Privatrecht entscheidet über das anwendbare Erbrecht. Das bisherige deutsche und spanische internationale Privatrecht knüpfen jeweils an die Staatsangehörigkeit des Erblassers an, das heißt Spanier vererben nach spanischem Erbrecht, Deutsche nach deutschem Erbrecht. Eine Rechtswahl ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die für Todesfälle ab 17. August 2015 gelten die neue Europäische Erbrechtsverordnung ändert die Rechtslage grundlegend. Sie

knüpft nämlich an den gewöhnlichen Aufenthalt des Erblassers zum Zeitpunkt seines Ablebens an. Das heißt Deutsche mit Wohnsitz auf Mallorca vererben ihr Vermögen nicht mehr nach deutschem, sondern nach spanischem Recht. Die Europäische Erbrechtsverordnung lässt im Gegensatz zum bisherigen Recht auch eine Rechtswahl dergestalt zu, dass der Erblasser im Testament das Erbrecht seines Heimatstaates wählen kann. Ein in Spanien lebender Deutscher kann also im Testament statt des sonst geltenden spanischen Rechts deutsches Erbrecht wählen.

Die Änderung ist im Hinblick auf zahlreiche Unterschiede zwischen dem deutschen und dem spanischen Erbrecht wichtig. So sind in Spanien beispielsweise gemeinschaftliche Testamente und Erbverträge verboten. Bei Enterbung gilt in Deutschland das Pflichtteilsrecht, in Spanien ein sogenanntes Noterbrecht. Ist spanisches Recht anwendbar, ist zudem auch das regionale Recht (sogenanntes Foralrecht) zu beachten.

Nach alledem und im Hinblick auf die bei der Anwendung neuen Rechts bestehenden Unsicherheiten ist für alle Personen mit Vermögen im europäischen Ausland die Regelung durch ein Testament dringend zu empfehlen. Als Minimalregelung kann dabei – falls gewünscht – das Recht des jeweiligen Heimatlandes gewählt werden. Besonderer Gestaltungsbedarf besteht insoweit bei Eheleuten unterschiedlicher Staatsangehörigkeit. Die bisherige Spaltung des Erbrechts (jeder Ehegatte vererbt sein

Vermögen nach der Rechtsordnung des jeweiligen Heimatlandes) wird durch die neue Europäische Erbrechtsverordnung vermieden. Soweit beide Ehegatten gemeinsam in demselben Land leben, vererben beide ihr Vermögen nach dessen Recht.

Bei der Testamentsgestaltung ist schließlich auch an steuerliche Optimierungsmöglichkeiten zu denken, um die doppelte Belastung des Vermögens mit deutscher und spanischer Erbschaftssteuer soweit wie möglich zu vermeiden. Das spanisch-deutsche Doppelbesteuerungsabkommen trifft nämlich keine Regelungen zur Erbschaft- und Schenkungssteuer. ■



Jana Ria Bittner
ist Rechtsanwältin bei
CMS Hasche Sigle in Berlin.
E janaria.bittner@cms-hs.com

Patrimonio en el extranjero y configuración de testamento según el nuevo Reglamento europeo de sucesiones

Un nacional alemán posee un inmueble en España o un español un inmueble en Alemania, ¿qué debe tenerse en cuenta a la hora de regular la sucesión hereditaria? ¿Debe aplicarse el Derecho de sucesiones español o el alemán? El Derecho Internacional Privado de los países de la Unión Europea difiere en parte de un país a otro y a partir de 2015 se unificará mediante el Reglamento europeo de sucesiones.

Un mandato sucesorio con conexión internacional requiere una atención especial, ya que por una parte plantea la cuestión de cómo se heredan los bienes (inmuebles) situados en el extranjero y por otra parte, en qué medida las disposiciones de última voluntad (testamento) se reconocen en el extranjero.

En un caso de sucesiones internacional, lo primero que debe determinarse es el Derecho aplicable. El Derecho Internacional Privado decide sobre el Derecho aplicable. El Derecho Internacional Privado español y alemán actuales establecen como punto de conexión la nacionalidad del causante, es decir, los españoles suceden según lo establecido por el Derecho español y los alemanes según lo que establece el Derecho alemán. En principio, se excluye la elección del Derecho aplicable.

Los fallecimientos que tengan lugar a partir del 17. agosto 2015 se registrarán por el nuevo Reglamento europeo de sucesiones que modifica la situación jurídica de base. El

nuevo punto de conexión para determinar la Ley aplicable será el lugar de residencia habitual del causante en el momento de su fallecimiento. En contra de lo establecido hasta ahora, el Reglamento europeo de sucesiones permite elegir el Derecho aplicable, de modo que el causante podrá determinar en su testamento si desea que se aplique el Derecho de su nacionalidad. La sucesión de un español que viva en Alemania estará sujeta, en principio, al Derecho alemán, a no ser que el causante haya manifestado en el testamento su deseo de que se aplique el Derecho sucesorio español.

El cambio es importante en relación a las numerosas diferencias existentes entre ambos sistemas de Derecho sucesorio. En España, por ejemplo, están prohibidos los testamentos mancomunados y los contratos sucesorios. En caso de desheredación, en Alemania se aplica el derecho a la legítima (Pflichtteilrecht), mientras que en España existe una especie de derecho de herencia forzosa. Además, en caso de que resulte aplicable el Derecho español, deben tenerse en cuenta los derechos regionales (Derechos forales).

Habida cuenta de todo lo expuesto y de la incertidumbre existente para la aplicación de la nueva regulación, todas las personas que cuentan con bienes en países extranjeros de la UE deberían hacer testamento. Como regulación mínima podría elegirse, si se desea, el Derecho del país de origen del causante. En el caso de matrimonios

formados por personas de distinta nacionalidad existe especialmente una nueva necesidad de configuración, el nuevo reglamento sucesorio europeo va a evitar la fragmentación de la sucesión (cada cónyuge sucede según el Derecho de su nacionalidad) que se daba hasta el momento. Si ambos cónyuges viven juntos en el mismo país, ambos sucederán según el Derecho de este país.

A la hora de redactar el testamento también deben tenerse en cuenta las opciones de optimización fiscal, a fin de limitar la doble carga del patrimonio con los impuestos sucesorios alemanes y españoles. Los convenios de doble imposición no establecen ninguna regulación en referencia a los impuestos sucesorios y donaciones, por lo que no tiene lugar ninguna deducción íntegra por doble imposición. ■



Jana Ria Bittner
es abogada en
CMS Hasche Sigle en Berlín.
E janaria.bittner@cms-hs.com

La sucursal alemana de una sociedad extranjera podrá inscribirse en el Registro Mercantil alemán como socio comanditario

El Tribunal Regional Superior (OLG) de Bremen ha reforzado la independencia legal de las sucursales de sociedades extranjeras. El caso era el siguiente: una sociedad limitada constituida conforme al derecho de Hong-Kong se incorporó a una sociedad limitada alemana (GmbH) como socio comanditario y solicitó la inscripción en el Registro Mercantil alemán de la sucursal alemana como socio comanditario. El Registro Mercantil le comunicó mediante un acto administrativo provisional la desestimación de dicha inscripción, ya que la sucursal, en tanto que parte dependiente de una sede central sin personalidad jurídica propia, no puede ser titular de participaciones sociales.

La sociedad limitada recurrió con éxito el acto administrativo provisional ante el OLG de Bremen. Acertadamente, el OLG argumentó que las sucursales participan de manera formal en las relaciones jurídicas y tienen capacidad para ser parte activa y pasiva en procedimientos judiciales. El OLG argumentó también que, dado que ya se ha reconocido la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad las sucursales, sería lógico admitir también la inscripción de las sucursales como socios comanditarios.

En contra de lo que decidió el OLG de Celle en 1999, el OLG de Bremen no ha considerado riesgo alguno en que el Registro Mercantil, en su función de registro público, pudiera proporcionar información errónea acerca de la personalidad jurídica de la sucursal. El OLG argumenta que, en la práctica, en los círculos afectados queda claro que no es la sucursal, sino la sociedad principal la que es titular de la participación comanditaria.

Consecuencias para la práctica:

Aplaudimos la decisión del OLG de Bremen, ya que se ajusta a las necesidades de la práctica. Para las sociedades extranjeras, las sucursales son la alternativa más económica de implantación en el mercado alemán, frente a la alternativa de constituir una sociedad filial en Alemania. Cuanto mayor sea la independencia legal de la sucursal, más fáciles serán las relaciones jurídicas para las sociedades. Partiendo de la base de la decisión del OLG de Bremen, ahora podrá defenderse que las sucursales, en tanto que socios de otras formas de sociedad (sociedades colectivas, sociedades limitadas y sociedades anónimas), pueden inscribirse en el Registro Mercantil alemán en calidad de socios. ■



Dr. Jochen N. Schlotter

es socio de

CMS Hasche Sigle en Fráncfort del Meno.

E jochen.schlotter@cms-hs.com



Dr. Martin Bredol

es abogado en

CMS Hasche Sigle en Berlín.

E martin.bredol@cms-hs.com

Grenzüberschreitende Mobilität von Unternehmen

In der Vergangenheit war es für Unternehmen nicht ohne Weiteres möglich, ihre Geschäftstätigkeit oder ihren satzungsmäßigen Sitz unter Wahrung ihrer Rechtspersönlichkeit in ein anderes Land zu verlegen. Der EuGH hat in mehreren Urteilen nunmehr den Weg geebnet für eine bessere Mobilität von Gesellschaften in der EU.

I. Ausgangslage

Ob ein Unternehmen seine Geschäftstätigkeit oder seinen Satzungssitz unter Beibehaltung seiner Unternehmensidentität in ein anderes Land verlegen kann, hängt von zwei Faktoren ab: Zum einen muss das Ursprungsland den Wegzug der Gesellschaft ohne Auflösung derselben anerkennen, zum anderen muss der aufnehmende Staat den Zuzug der „fremden Gesellschaft“ akzeptieren. Für deutsche Unternehmen war früher ein Wegzug unter Beibehaltung der deutschen Rechtsform nicht möglich. Eine Verlagerung von Verwaltungs- oder Satzungssitz führte zwangsläufig zur Auflösung der deutschen Gesellschaft. Die Neugründung einer Gesellschaft im Zuzugsland war erforderlich. Diese strikten Vorgaben sind seit dem Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) vom 23. Oktober 2008 gelockert. Einer deutschen AG oder GmbH ist es nunmehr möglich, unter Beibehaltung ihrer Rechts-

form als GmbH oder AG ihren Verwaltungssitz, das heißt den Ort, an dem die Geschäftsführung und die Vertretungsorgane maßgeblich tätig sind, ins Ausland zu verlegen. Seit dem EuGH-Urteil „Überseering“ aus dem Jahr 2002 steht auch fest, dass der Staat, in den die nach dem Recht eines EU-Mitgliedsstaats gegründete Gesellschaft ihren effektiven Verwaltungssitz verlegt, aufgrund der Niederlassungsfreiheit nach Art. 49 und 54 AEUV die Rechtsfähigkeit anerkennen muss, die die Gesellschaft nach dem Recht ihres Gründungsstaats besitzt.

II. Rechtsprechung des EuGH – Cartesio und Vale

Im Jahr 2008 hat sich der EuGH in der Rechtssache „Cartesio“ erstmals mit der Verlegung des Satzungssitzes einer Gesellschaft beschäftigt. Der EuGH hielt es für zulässig, wenn ein Staat für den Bestand der Gesellschaft die Aufrechterhaltung des Satzungssitzes im Inland fordert. In einem „obiter dictum“ hat der EuGH jedoch formuliert, dass eine Gesellschaft sich dann auf die Niederlassungsfreiheit nach Art. 49 und 54 AEUV berufen kann, wenn sie ihren Satzungssitz unter Änderung des anwendbaren Rechts verlegen möchte, das heißt wenn sie sich in eine Gesellschaft nach dem Recht des Zuzugsstaats umwandeln möchte. Der Wegzugsstaat darf die Gesellschaft nicht zur Auflösung und Liquidation zwingen,

wenn der Zuzugsstaat die Umwandlung in eine Gesellschaft nach seinem Recht ermöglicht.

Was die Anerkennung einer Gesellschaft im Zuzugsstaat betrifft, hat der EuGH in der Rechtssache „Vale“ im Jahr 2012 klargestellt, dass ein Verbot der Rechtsformumwandlung für ausländische Gesellschaften gegen die Niederlassungsfreiheit verstößt, wenn der Zuzugsstaat den inländischen Gesellschaften einen solchen Rechtsformwechsel ermöglicht.

III. Grenzüberschreitender Formwechsel – Theorie und Praxis

In der Theorie ist aufgrund der Niederlassungsfreiheit daher ein rechtsformwahrender Formwechsel innerhalb der EU möglich. Es muss also zum Beispiel einer deutschen GmbH möglich sein, ihren Sitz zum Beispiel nach Spanien zu verlegen unter Umwandlung in eine S.L. nach spanischem Recht, ohne dass dies in Deutschland die Liquidation und in Spanien die Neugründung erfordert.

In der Praxis scheitert ein solcher grenzüberschreitender Formwechsel derzeit jedoch an den fehlenden verfahrensrechtlichen Regelungen. Es gibt weder auf Ebene der EU noch auf Ebene der Mitgliedsstaaten einen rechtlichen Rahmen für eine Umwandlung von der Gesellschaft eines Mitgliedsstaats



in die eines anderen Mitgliedsstaats. In Deutschland wird derzeit diskutiert, ob die Regelungen über die grenzüberschreitende Verschmelzung sowie die Sitzverlegung der SE (Societas Europaea) analog angewendet werden können. So hat beispielsweise das OLG Nürnberg im Jahr 2012 (allerdings vor der „Vale“-Entscheidung des EuGH) entschieden, dass die Verlegung des Sitzes einer Kapitalgesellschaft nach luxemburgischem Recht unter identitätswahrendem Formwechsel in eine deutsche GmbH in Deutschland nicht im Handelsregister eingetragen werden kann, jedenfalls dann nicht, wenn die Vorschriften für den Formwechsel nach deutschem Recht nicht eingehalten sind.

IV. Fazit

Auch wenn der EuGH den Weg bereitet hat für einen grenzüberschreitenden Formwechsel von Gesellschaften, so ist ein solcher in der Praxis aufgrund der herrschenden Rechtsunsicherheit derzeit nicht zu empfehlen. Die Schaffung eines verfahrensrechtlichen Rahmens durch den Gesetzgeber bleibt abzuwarten. Als Alternative kann jedoch der Weg der grenzüberschreitenden Verschmelzung gewählt werden, wobei zunächst im Zuzugsstaat eine Mantelgesellschaft erworben werden muss, auf welche dann die bestehende Gesellschaft des Ursprungslands verschmolzen wird. ■



Birgit Schneider
ist Partnerin bei
CMS Hasche Sigle in München.
E birgit.schneider@cms-hs.com

Movilidad empresarial más allá de las fronteras

En el pasado, las empresas no podían trasladar sin más su actividad o su sede estatutaria a otro país manteniendo su personalidad jurídica. El Tribunal Europeo ha dictado varias sentencias que allanan el camino para facilitar la movilidad de las sociedades dentro de la UE.

I. Situación de partida

El hecho de que una empresa pueda trasladar su actividad o su sede estatutaria a otro país manteniendo su personalidad jurídica depende de dos factores: por un lado, el país de origen tiene que reconocer el cambio de domicilio de la sociedad sin que se proceda a su disolución y, por otro lado, el Estado de destino tiene que aceptar el establecimiento de la «sociedad extranjera». Antes, una empresa alemana no podía cambiar de país conservando su forma jurídica. El traslado de la sede administrativa o estatutaria conllevaba obligatoriamente la disolución de la sociedad alemana, de modo que era necesario volver a constituir la sociedad en el país de destino. Estas normas tan estrictas se han flexibilizado progresivamente desde que el 23 de octubre de 2008 se promulgó la ley para modernizar el Derecho de las Sociedades Limitadas alemanas y la ley para combatir los abusos (MoMiG). Ahora es posible para una Sociedad Anónima alemana (AG) o una

Sociedad Limitada alemana (GmbH) trasladar al extranjero su sede administrativa, es decir, el lugar en el que la administración de la sociedad y los órganos de representación actúan de manera determinante, conservando su forma jurídica de GmbH o AG. Desde que el Tribunal Europeo dictó la sentencia «Überseering» en 2002, el Estado, al que traslade su sede administrativa efectiva una empresa constituida en un país miembro de la UE, deberá reconocer – en virtud de la libertad de establecimiento conforme al art. 49 y 54 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) – la capacidad jurídica que tenga dicha sociedad según el derecho del Estado en el que fue constituida.

II. Jurisprudencia del Tribunal Europeo – Cartesio y Vale

El Tribunal Europeo se enfrentó por primera vez al traslado de la sede estatutaria de una empresa en el año 2008 con el caso «Cartesio». El Tribunal Europeo consideró admisible que un Estado pueda exigir mantener la sede estatutaria en territorio nacional para considerar que la sociedad existe. No obstante, el Tribunal Europeo formuló de paso que una sociedad podrá acogerse a la libertad de establecimiento según el art. 49 y 54 del TFUE cuando quiera trasladar su sede estatutaria modificando el derecho aplicable, es decir, cuando la

sociedad desee convertirse en una sociedad adaptada al Derecho del Estado de acogida. El Estado de origen no podrá obligar a la disolución de la empresa, si el Estado de acogida facilita la conversión en una sociedad conforme a su Derecho.

Por lo que respecta al reconocimiento de una sociedad en el Estado de destino, el Tribunal Europeo declaró en 2012 en el asunto «Vale» que la prohibición de la conversión jurídica de una sociedad extranjera supone una vulneración de la libertad de establecimiento si el Estado de acogida permite a las sociedades nacionales un cambio de la forma jurídica semejante.

III. Cambio de la forma jurídica más allá de las fronteras – teoría y práctica:

En teoría es posible llevar a cabo dentro de la Unión Europea un cambio en la forma jurídica conservando la personalidad jurídica. Por ejemplo, tiene que ser posible para una Sociedad Limitada alemana (GmbH) poder trasladar su sede a España convirtiéndose en una S.L. sin que por ello, sea necesario liquidar la sociedad en Alemania y tener que volver a constituirla en España.

Sin embargo, hoy en día sigue fracasando este tipo de cambio jurídico transfronterizo en la práctica, debido a la falta de



regulaciones jurídico-procesales. Ni en el ámbito de la UE ni en el de los Estados miembros existe un marco legal para transformar la sociedad de un Estado miembro en una sociedad de otro Estado miembro. En Alemania se está discutiendo si las regulaciones acerca de la fusión transfronteriza y el cambio de sede de las S.E. (Sociedades Europeas por acciones) pudieran aplicarse de manera análoga a este tipo de situaciones. Por ejemplo, el Tribunal Superior de Justicia de Núremberg en 2012 dictaminó (no obstante antes de dictaminarse la sentencia «Vale» — Sentencia del Tribunal Europeo) que el traslado de la sede de una sociedad de capital conforme al Derecho de Luxemburgo no podía inscribirse en el Registro Mercantil alemán adaptándose al correspondiente cambio jurídico como una GmbH alemana, al menos, no podía hacerlo si no se cumplían las normas necesarias para el cambio de la forma jurídica conforme al Derecho alemán.

IV. Conclusión:

A pesar de que el Tribunal Europeo ha preparado el camino para que pueda realizarse el cambio de la forma jurídica de sociedades de manera transfronteriza, en la práctica no resulta recomendable hacerlo debido a la inseguridad jurídica predominante. Ahora cabe esperar que las autoridades legislativas creen un marco jurídico-procesal adecuado. Como alternativa, puede elegirse el camino de la fusión transfronteriza, adquiriendo primero en el país de acogida una sociedad con la cual debería fusionarse la sociedad existente del país de origen. ■



Birgit Schneider

es socia de

CMS Hasche Sigle en Múnich.

E birgit.schneider@cms-hs.com

Reform der spanischen Corporate Governance Gesetzgebung

Mit Verabschiedung der Ministerialverordnung ECC/461/2013 am 20. März 2013 wurde die spanische Gesetzgebung über die von börsennotierten Aktiengesellschaften, Sparkassen und anderen Gesellschaften, die an offiziellen Effektenmärkten handelbare Wertpapiere ausgegeben haben, jährlich zu erstellenden Berichte über die Corporate Governance und die Vergütung von Verwaltungsräten reformiert und in einem Erlass zusammengefasst. Primäres Ziel der Revision bildet die Anpassung der bisherigen Gesetzgebung an die sich während der letzten Jahren nicht nur auf nationaler, sondern insbesondere auch auf europäischer Ebene vollzogenen Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Im Zusammenhang mit den Jahresberichten über die Corporate Governance richtet sich der Fokus der Reform auf die Verbesserung und Erweiterung von deren Informationsgehalt. Die Berichte von börsennotierten Aktiengesellschaften haben nun insbesondere Informationen über an nicht gemeinschaftlich regulierten Märkten gehandelte Wertpapiere, über das auf Satzungsänderungen anwendbare Recht und über in den Satzungen vorgesehene Beschränkungen des Stimmrechts oder der Übertragbarkeit

von Gesellschaftsanteilen zu enthalten. In Bezug auf Sparkassen ist von besonderer Bedeutung, dass der Pflicht zur Verfassung eines Corporate Governance Berichts nicht mehr nur jene Institute, die an offiziellen Effektenmärkten handelbare Wertpapiere ausgegeben haben, sondern sämtliche Sparkassen unterliegen.

Die wohl einschneidenste Neuerung dürfte die gesetzliche Festlegung der Minimalangaben, die im Jahresbericht über die Vergütung von Verwaltungsräten enthalten sein müssen, darstellen. Hierzu zählen insbesondere Angaben über Sitzungsgelder oder andere fixe Entschädigungsformen, über jährliche Prämienzahlungen und das Verfahren zu deren Festsetzung sowie über allfällige Abgangsentschädigungen. Mit der Statuierung einer Pflicht zur Vorlage eines detaillierten Berichts über die Vergütung von Verwaltungsräten wird in erster Linie beabsichtigt, mehr Transparenz hinsichtlich der aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaften zu schaffen. Zudem soll dadurch Aufschluss darüber gegeben werden, ob und wie die Vergütungspolitik auch auf die Förderung des langfristigen Gedeihens des jeweiligen Unternehmens ausgerichtet ist. Neben den börsennotierten Gesellschaften sind auch sämtliche Sparkassen zur Vorlage eines solchen Berichts verpflichtet.

Abschließend werden alle börsennotierten Gesellschaften, Sparkassen und anderen Gesellschaften, die an offiziellen Effektenmärkten handelbare Wertpapiere ausgegeben haben, mit Inkrafttreten der Verordnung verpflichtet, in ihren Jahresberichten Angaben über die Anzahl und Position von Frauen in ihren Verwaltungsräten und Kommissionen sowie über die zur Förderung einer ausgewogenen Vertretung von Frauen und Männern in ihren Führungsgremien getroffenen Maßnahmen zu machen. ■



Luis Miguel de Dios Martínez

ist Partner bei

CMS Albiñana & Suárez de Lezo in Madrid.

E luismiguel.dedios@cms-asl.com

El Bundestag decide poner fin a los modelos que permiten evitar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles («Blocker-KG-Modelle»)

Después de que el primer borrador de ley para limitar los modelos que permiten evitar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles (sobre todo las estructuras denominadas «estructuras de sociedades en comandita de bloqueo» o «Blocker-KG-Modelle») no obtuviera consenso en un primer momento en el Parlamento alemán (Bundestag) en el marco de la ley de medidas fiscales de 2013 debido a otros temas controvertidos, varios de los Estados Federados iniciaron una nueva iniciativa legislativa. El 5 de junio de 2013, en el marco de una comisión de conciliación celebrada entre el Senado alemán (Bundesrat) y el Bundestag, se logró alcanzar un acuerdo sobre dicha propuesta legislativa. Tanto el Bundesrat como el Bundestag aceptaron la propuesta realizada por la comisión de conciliación.

I. ¿Qué se entiende por un modelo que permite evitar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles a través de «estructuras de bloqueo de sociedades en comandita»?

La situación legal actual establece lo siguiente: cuando se adquiere el 95% (o más) de las participaciones de una sociedad (por ejemplo de una sociedad de responsabilidad

limitada alemana) que posee inmuebles alemanes, debe pagarse el impuesto de adquisición de bienes inmuebles. En muchos casos, el comprador puede evitar esta obligación de pago si adquiere al menos un 5,1% de las participaciones indirectamente a través de una sociedad intermedia (Zwischengesellschaft), normalmente una sociedad personal. Por otro lado, esa sociedad debe tener un socio externo con una participación de más del 5%. Gracias a las estructuras actuales, el comprador «real» podía adquirir directamente el 94,9% y indirectamente el 4,85%, es decir que, visto desde el punto de vista económico podía adquirir el 99,74% de la sociedad inmueble sin tener que abonar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles. Cumpliendo con determinadas condiciones era posible incluso adquirir el 100% de la sociedad.

II. ¿Cuál es el objetivo de la autoridad legislativa al aprobar el cambio de la ley?

La modificación de la ley tiene como objetivo impedir los modelos que permiten evitar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles y que, durante muchos años, han sido tolerados tanto por la administración fiscal como por los tribunales. A partir de ahora, para la sujeción al impuesto de adquisición de bienes inmuebles será determinante la

participación económica de cada uno de los socios en la sociedad inmobiliaria. Todas las cuotas de participación, ya sean directas o indirectas, se calcularán de forma «matemática» conforme a la voluntad de la autoridad legislativa. Lo cual quiere decir que, en la medida en que, desde el punto de vista económico, un socio adquiera el 95% de las participaciones, dicha «unificación de participaciones» quedará sujeta al impuesto de adquisición de bienes inmuebles. Si bien la ley entra en vigor tras su promulgación, la nueva regulación se aplicará a todas las transmisiones de participaciones que sean eficaces a partir del día en que el Bundestag haya aceptado el resultado de la mediación. Dado que la resolución correspondiente se tomó el 7 de junio de 2013, las estructuras de bloqueo RETT (impuesto de transferencia inmobiliaria por sus siglas en inglés) que hasta ahora eran habituales dejan de ser ejecutables desde este mismo momento.

III. ¿Qué consecuencias conlleva la nueva ley en la práctica?

Las estructuras existentes no se verán en principio afectadas por la participación de terceros en sociedades intermedias mediante las cuales se evitó en el pasado el pago del impuesto de adquisición de bienes inmuebles mientras no tenga lugar ningún traspaso de participaciones.

TAXES

No obstante, la reforma de la ley puede cobrar importancia, tan pronto como se transmitan participaciones a sociedades que directa o indirectamente posean inmuebles o sociedades inmobiliarias. Incluso traspasos menores de participaciones o simplemente indirectos pueden conllevar la sujeción al impuesto de adquisición de inmuebles. Esto puede afectar incluso a traspasos de participaciones que tengan lugar dentro de un grupo de empresas, aun cuando no haya terceros externos que adquieran participaciones.

Para las nuevas adquisiciones se aplicará lo siguiente: en el futuro, el impuesto de adquisición de bienes inmuebles ya no

podrá evitarse por regla general mediante una participación menor de un tercero en las sociedades intermedias. No obstante, seguirá siendo posible evitar el impuesto cuando un antiguo socio siga teniendo una participación económica directa en la sociedad inmobiliaria de más del 5%, o bien cuando un tercero externo adquiera una participación económica de más del 5% (conocido como «club-deal»). En la medida en que un tercero participe en una sociedad intermedia, éste deberá adquirir a partir de ahora tantas participaciones como sean necesarias para que económicamente (es decir «calculado en total matemáticamente») posea más del 5% de la sociedad inmobiliaria. ■



Jesko Nobiling

es socio en

CMS Hasche Sigle en Berlín.

E jesko.nobiling@cms-hs.com

Die Aktualisierung von Bilanzen

Seit Beginn des Jahres 2013 gelten für Steuerzahler diverse Neuregelungen. Ziel ist die Konsolidierung der öffentlichen Finanzen, der Anreiz zur wirtschaftlichen Tätigkeit und die Förderung der spanischen Wirtschaft.

Um diese Ziele zu erreichen, wurde das Gesetz 16/2013 vom 27. Dezember 2012 verabschiedet, durch das eine Reihe an steuerlichen Maßnahmen ergriffen werden, um zur Haushaltskonsolidierung beizutragen und einen Impuls für zusätzliche Wirtschaftsaktivitäten zu setzen. Hervorzuheben ist eine Maßnahme dieses Gesetzes, die aus dem steuerlichen und kaufmännischen Blickwinkel eine große Bedeutung hat: Die Aktualisierung von Bilanzen.

Den Körperschaftssteuerpflichtigen wird dabei unter anderem die Möglichkeit eröffnet, eine Neubewertung ihrer Bilanzen vorzunehmen, das heißt den Wert von bestimmten Vermögenswerten in ihren Bilanzen mit den nachfolgenden (i) steuerlichen und (ii) kaufmännischen/buchtechnischen Auswirkungen zu erhöhen:

- Steuerliche Auswirkungen: Es wird ein Steuersatz in Höhe von 5 % des aufgewerteten Betrags, der sich im Einklang mit der Norm errechnet, festgelegt. Zudem wird eine steuerliche Abschreibung der aktualisierten Vermögenswerte für die Steuerjahre, die ab dem 1. Januar 2015 beginnen, erlaubt.
- Kaufmännische/buchtechnische Auswirkungen: Es wird eine Sonderrücklage, die Teil des Eigenkapitals darstellt, zur Stabilität der Bilanz gebildet.

Die Neubewertung sollte für die erste abgeschlossene Bilanz nach dem 28. Dezember 2012 vorgenommen werden (in den meisten Fällen wird dies die Bilanz zum 31. Dezember 2012 sein). Des Weiteren sollte die Neubewertung innerhalb des Zeitraums ab dem Stichtag der Bilanz und deren Genehmigung vorgenommen werden.

Im Falle einer Aktualisierung, werden (i) alle Vermögenswerte, die Teil des Sachanlagevermögens darstellen, einschließlich Immobilien (und ausschließlich der Grundstücke, die als Vorräte gebucht sind), (ii) Vermögenswerte des Finanzierungsleasings (vorausgesetzt, dass die Kaufoption ausgeübt wird) und (iii) als immaterielle Anlagewerte eingestufte Genehmigungen, neu bewertet. Lediglich in Bezug auf Immobilien kann man sich individuell für oder gegen eine Aktualisierung entscheiden.

Des Weiteren wurde am 22. Februar 2013 das königliche Gesetzesdekret 4/2013 über Maßnahmen zur Förderung von Unternehmensgründern und zur Stimulierung des Wachstums und der Schaffung von Arbeitsplätzen verabschiedet. Dieses schafft zur Unterstützung von Unternehmensgründern vorteilhafte finanzpolitische Rahmenbedingungen mit dem Ziel, die Unternehmensgründungen zu fördern und die Steuerbelastung während der ersten Geschäftsjahre zu reduzieren.

Ferner wird im Bereich der Körperschaftsteuer für Unternehmensgründungen nach dem 1. Januar 2013 ein reduzierter Steuersatz eingeführt: 15 % für die ersten EUR 300 000 der Steuerbemessungsgrundlage; die über diesen Betrag liegende Steuerbe-

messungsgrundlage wird mit einem Steuersatz von 20 % belastet. Diese Regelungen sind für das erste und das folgende Geschäftsjahr mit positiver Steuerbemessungsgrundlage anzuwenden.

Im Einklang damit wird im Hinblick auf die Einkommenssteuer natürlicher Personen eine erneute Reduzierung um 20 % des vom Steuerzahler aus wirtschaftlicher Tätigkeit erzielten Netto-Einkommens vorgenommen, um die unternehmerische Tätigkeit zu fördern. Auch diese Regelungen sind für das erste und das folgende Geschäftsjahr mit positiver Steuerbemessungsgrundlage anzuwenden. ■



Víctor Hernán

ist Partner bei

CMS Albiñana & Suárez de Lezo in Madrid.

E victor.hernan@cms-asl.com

“Green Lease” o cómo los contratos de arrendamiento se vuelven “verdes”

Ante la situación de calentamiento global y de escasez de combustibles fósiles, cada vez cobran mayor importancia la obtención y el uso sostenibles de la energía, así como la minimización del consumo de energía. Estos conocimientos se están imponiendo desde hace años en el sector inmobiliario. Precisamente este sector contribuye de manera considerable en las emisiones de CO², debido al alto consumo energético de los edificios. Este tema es de gran actualidad no solamente a nivel político (ver directiva 2002/91/CE relativa a la eficiencia energética de los edificios), sino también entre los actores del sector inmobiliario. Precisamente las grandes empresas tienen el deseo de procurar un uso y una gestión económica sostenible de edificios en el marco de sus directivas internas de responsabilidad social corporativa. Para inversores institucionales, el tema de la sostenibilidad se ha convertido en un criterio de inversión.

Se considera que un edificio es “verde” si, o bien en su nueva construcción o bien en su reforma, ha visto adaptados sus sistemas para limitar el consumo de energía y agua para reducir las emisiones y el consumo de recursos y para usar fuentes de energía renovables. Sin embargo, la sostenibilidad de un edificio no tiene mucho valor si, a su vez, el arrendatario no se somete al principio de la sostenibilidad. En la ley ya se encuentran presentes determinados requisitos dirigidos a promover el uso sostenible de edificios. Sin embargo, entre las partes se deberían estipular cláusulas que fomenten la sostenibilidad más allá de las disposiciones legales. Si se estipulan cláusulas que tienen

por objeto la mejora de la eficiencia energética de los espacios arrendados, nos encontramos entonces ante un contrato de arrendamiento “verde”. Sin embargo, no existe una definición general sobre lo que es un edificio “verde” o un contrato de arrendamiento “verde”.

La sostenibilidad y el uso sostenible de un edificio se pueden determinar mediante un sistema de certificación. Las certificaciones hacen visibles la cuestión de la sostenibilidad. Los sistemas de certificación más reconocidos internacionalmente son LEED (Estados Unidos), BREEAM (Reino Unido) y DGNB (Alemania). El certificado facilita, entre otras cosas, informaciones sobre el rendimiento energético de un edificio, p.ej. su consumo de energía, etc.

CMS ya ha revisado en 2011 la base legal y la práctica de varios países europeos en relación con contratos de arrendamiento “verdes”. Ahora se ha publicado una guía electrónica para contratos de arrendamiento “verdes” (<https://eguides.cmslegal.com/greenleaseclauses>), la cual se presentó a principios de 2013 en la feria internacional inmobiliaria MIPIM en Cannes. En esta guía electrónica se incluyen 20 cláusulas contractuales comentadas que persiguen el uso sostenible de edificios y suponen una ayuda a las partes de un contrato de arrendamiento en la elaboración de un contrato de arrendamiento “verde”. Según esta guía, se recomienda, por ejemplo:

- Obligar a las partes a una actuación sostenible, dirigida al ahorro de energía y al cuidado del medio ambiente y, en este sentido, a formular normas concretas.

- Obligar al arrendatario a reciclar, a cubrir sus necesidades de energía, como mínimo, con un porcentaje determinado de energías renovables y/o a tener solamente equipos de consumo muy eficiente de energía en el objeto de arrendamiento.
- Regular el registro y el cálculo de los gastos de explotación en base al consumo real.
- Obligar al arrendatario a tolerar las medidas establecidas por el arrendador para mejorar la eficiencia energética del edificio y a promover la protección del medio ambiente, así como a conceder el derecho al arrendador de repercutir al arrendatario los costes derivados de estas medidas, si se dan unos requisitos determinados.
- En el caso de contar con una certificación del edificio, obligar a ambas partes a cumplir con los requisitos para mantener la certificación durante toda la vigencia del contrato. ■



Philipp Schönnenbeck

es abogado en

CMS Hasche Sigle en Düsseldorf.

E philipp.schoennenbeck@cms-hs.com

Novedades importantes en relación con las escrituraciones notariales en Alemania.

A pesar de que el papel del notario en Alemania es muy similar al papel que desempeña el notario en España, tanto en lo que respecta a las operaciones inmobiliarias como a las operaciones societarias (ambos se corresponden al modelo de notariado latino), existen algunas particularidades a tener en cuenta por los inversores internacionales. Los notarios son titulares de un cargo público y, como tales, están sujetos a normas legales muy rigurosas. A continuación destacamos dos ejemplos prácticos actuales. Por el otro lado, presentamos una sentencia actual del Tribunal Supremo en Madrid respecto al reconocimiento de escrituras alemanas en España.

I. Periodo de reflexión de dos semanas para el comprador

El gran interés internacional en el mercado inmobiliario alemán, del que participa un gran número de inversores españoles, conlleva que esta clientela esté cada vez más en el punto de mira de los agentes del mercado. Entre estos se encuentran algunas «ovejas negras» que han vendido los llamados «inmuebles basura» a inversores privados (consumidores). Los «inmuebles basura» se caracterizan porque su precio de venta supera el valor real de manera desmedida, el cual, a menudo, ni siquiera cubre el crédito solicitado para la financiación. Los compradores extranjeros de viviendas en Berlín, por ejemplo, también deberían saber que en este caso, el Derecho alemán prevé mecanismos de defensa

procesales. Aunque no está prohibido vender inmuebles por un precio desorbitado, el comprador debe contar con el tiempo suficiente para poder examinar el inmueble antes de proceder a la firma de un contrato de compraventa notarial. El comprador debería tener en su poder el contrato de compraventa dos semanas antes de que tenga lugar la escrituración. En febrero de 2013, el Tribunal Federal Superior decidió al respecto, que el notario debe negarse a proceder a la escrituración si no se ha respetado el periodo de reflexión.

Si a pesar de todo, el notario decidiese escriturar y eso ocasionará daños al comprador, se responsabilizaría al notario de los daños producidos. En el caso de compradores extranjeros sin conocimientos de alemán, se requiere una traducción del borrador del contrato en su lengua materna o en otro idioma que pueda entender, como por ejemplo en inglés. Si el notario no garantizara el plazo mencionado, sería aconsejable renunciar a la escrituración, ya que presumiblemente este tipo de notario no cumplirá con otros requisitos de la escrituración.

II. Punibilidad en caso de aplicar reducciones en los aranceles notariales

Continuamente se solicita a los notarios que apliquen un descuento sobre los aranceles notariales, los cuales son relativamente elevados y dependen del valor del negocio escriturado. El notario tiene terminantemente prohibido realizar este tipo de descuentos, ya que la llamada Ley de aranceles notariales

prohíbe de manera legal tanto el aumento como la reducción de costes. A veces se intenta sortear dicha prohibición con los «negocios kick-back», es decir, el notario factura el importe íntegro, pero compensa una parte del importe realizando un reembolso mediante una factura ficticia a su cliente o, en caso de un notario abogado, reduciendo el importe de una factura del mismo cliente por otro tipo de prestaciones legales realizadas. Hay notarios que han reducido sus tasas ante la mera promesa de obtener en el futuro más encargos.

Este tipo de deducciones en las facturas notariales pueden ser consideradas como un delito de cohecho: el notario incumple la ley a cambio de que se le conceda un provecho. Dicho provecho existe a partir del momento en que el cliente otorga al notario, ya sea como notario o como abogado, otros asuntos. El provecho puede tener lugar desde el primer encargo de negocio. Si se considera que el notario ha delinquido, se considerará en caso de duda que el cliente también habrá delinquido por el mismo delito. Todos los inversores que pretendan obtener una deducción de los aranceles notariales, deberían estar informados al respecto.

III. La escrituración notarial en las relaciones jurídicas hispano-alemanas

El Tribunal Supremo español aclaró en 2012, en contra de sentencias judiciales anteriores, que en España se reconocía y aceptaba la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de compraventa de inmuebles

españoles escriturados in Alemania por notarios alemanes, por lo que la intervención de un notario español en esos casos no es necesaria.

El Tribunal Supremo basa sus argumentos: por un lado, en la libertad de prestación de servicios dentro de la Unión Europea y por el otro, en la equivalencia del cargo de los notarios alemanes frente a los españoles. No existe una vulneración del Derecho

material por el hecho de escriturar en Alemania, ya que el notario autoriza el contrato de compraventa según el Derecho español. Lo único que no se cumplen son las normas procesales españolas que siempre se rigen conforme a la llamada forma del lugar. Basta con que la escritura de compraventa se corresponda con las normas procesales alemanas, siempre y cuando se cumplan las regulaciones del Derecho de compraventa material español. ■



Dr. Andreas Otto
es abogado, notario y socio de
CMS Hasche Sigle en Berlín.
E andreas.otto@cms-hs.com

// Notariat

Notarielle Beurkundung im deutsch-spanischen Rechtsverkehr

Im deutsch-spanischen Rechtsverkehr stellt sich immer wieder die Frage, inwieweit ein nach dem Recht eines der beiden Länder beurkundungsbedürftiges Geschäft auch im jeweils anderen Land beurkundet werden kann. Hierzu nachfolgend zwei aktuelle Beispiele:

I. Verwendung deutscher notarieller Urkunden in Spanien

Das spanische Tribunal Supremo hat in einem Urteil aus dem Jahr 2012 entgegen früheren gerichtlichen Entscheidungen klargestellt, dass in Deutschland von deutschen Notaren beurkundete Kaufverträge über spanische Immobilien in Spanien anerkannt und dort auch ins Grundbuch eingetragen werden. Die Einbeziehung eines spanischen Notars ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Das Tribunal Supremo argumentiert mit der Dienstleistungsfreiheit innerhalb der Europäischen Union einerseits und der Gleichwertigkeit des deutschen Notariats gegenüber

spanischen Notaren andererseits. Materielles Recht werde durch die Beurkundung in Deutschland nicht verletzt, da auch der deutsche Notar den Kaufvertrag nach spanischem Recht gestattet. Nicht eingehalten seien lediglich die verfahrensrechtlichen spanischen Vorschriften. Diese richten sich jedoch immer nach der sogenannten Ortsform. Es reicht also aus, wenn die in Deutschland errichtete Kaufvertragsurkunde deutschen verfahrensrechtlichen Vorschriften entspricht, solange dabei die Regeln spanischen materiellen Kaufvertragsrechts eingehalten werden.

II. Verwendung spanischer notarieller Urkunden in Deutschland

Die Frage der Verwendung spanischer notarieller Urkunden in Deutschland stellt sich in der Praxis vor allem bei der Beurkundung von Kauf- und Abtretungsverträgen über mittelbar oder unmittelbar von spanischen Gesellschaftern gehaltene Anteile an einer deutschen GmbH.

Nach aktuellem Diskussionsstand ist insoweit zu unterscheiden: Der in Deutschland beurkundungsbedürftige Kaufvertrag kann auch vor einem spanischen Notar geschlossen werden. Der Vertrag über die Abtretung der Geschäftsanteile vom bisherigen auf den neuen Gesellschafter muss dagegen vor einem deutschen Notar beurkundet werden. Ausnahmen werden für diesen Vertrag derzeit lediglich für solche Notare diskutiert und bisher auch höchstrichterlich anerkannt, die „eine vergleichbare Tätigkeit wie der deutsche Notar betreiben und Verfahrensvorschriften zu beachten haben, die dem deutschen Beurkundungsverfahren entsprechen“. Diese Gleichwertigkeit wurde vor allem für Notare in Basel und Zürich, nicht jedoch für solche in Spanien höchstrichterlich anerkannt. Inzwischen wird jedoch sogar diese Ausnahme erneut diskutiert, da der beurkundende Notar seit 2008 verpflichtet ist, eine Gesellschafterliste zu unterschreiben und beim deutschen Handelsregister einzureichen. Eine solche Pflicht könne für ausländische Notare nicht bestehen, frag-

lich sei auch, ob das Registergericht eine Gesellschafterliste des ausländischen Notars annehmen muss.

Da die mangelnde Form des Kaufvertrags bei Beurkundung des Abtretungsvertrags jedoch geheilt ist, ist es nicht nur denkbar, den isolierten Kaufvertrag in Spanien zu beurkunden. Auch ein bloßer privatschriftlicher Vertrag, das heißt ohne notarielle Beteiligung, wird aus deutscher Sicht formwirksam, wenn die mangelnde Form durch die spätere Beurkundung des Übertragungs-

vertrags in Deutschland geheilt wird. Es ist also möglich, sich auf die Beurkundung des Abtretungsvertrags in Deutschland zu beschränken, wenn es in Spanien zuvor nur zum Abschluss eines Kaufvertrags gekommen ist, der sogar spanischem Recht unterliegen kann. Notarkosten können insoweit allerdings nicht gespart werden, da die isolierte Beurkundung des Abtretungsvertrages in diesem Fall keine geringeren Gebühren auslöst als die gemeinsame Beurkundung des Kauf- und Abtretungsvertrags. ■



Dr. Andreas Otto

ist Rechtsanwalt, Notar und Partner
bei CMS Hasche Sigle in Berlin.

E andreas.otto@cms-hs.com

// Energías renovables

Fomento de las energías renovables en Alemania

La nueva Ley alemana de energías renovables (EEG por sus siglas en alemán) es motor a la vez que instrumento importante para fomentar las energías renovables en Alemania. Se trata de una ley federal aprobada en el año 2000 y modificada varias veces, que presenta el marco para el cambio estructural y el desarrollo de las energías renovables. Desde que entró en vigor la EEG, el porcentaje de las energías renovables en la demanda de electricidad ha pasado del 6,8% a casi el 25%.

I. Tarifas de suministro a la red eléctrica garantizadas por ley

La EEG fomenta la producción de electricidad originada por la energía eólica e hidráulica, por los rayos solares, la biomasa, el grisú y la energía geotérmica. Aquellos que produzcan electricidad derivada de las fuentes energéticas mencionadas, reciben una compensación garantizada por el suministro a la red eléctrica cuyo importe exacto se calcula en función del tipo del

equipo, el tamaño y el momento de la puesta en funcionamiento. Los gestores de redes de distribución deben abonar dicha compensación durante un periodo de 20 años más el año de puesta en marcha. La financiación de dicha compensación por suministro a la red eléctrica tiene lugar mediante una cuota prevista en la EEG que deberá pagar el consumidor de electricidad. Aquellas empresas que consumen electricidad de manera especialmente intensiva están exentas del pago de esta tarifa. Debido a una regulación regresiva, la compensación por suministro a la red eléctrica resulta cada vez menor cuanto más se tarda en conectar el equipo a la red eléctrica. Las modificaciones de la ley, sobre todo de 2012, llevaron en parte a una reducción considerable de las compensaciones por suministro a la red eléctrica garantizadas por ley. De este modo, por ejemplo, se ha visto reducida la remuneración de la electricidad proveniente de los grandes equipos fotovoltaicos, pasando de los 45,7 céntimos que se pagaban en 2000 a los 11 céntimos abonados en abril de 2013.

II. Conexión a la red

La EEG obliga al gestor de la red a conectar el equipo a la red eléctrica, a suministrar la energía producida a su red eléctrica y a abonar la compensación garantizada por suministro a la red eléctrica. El gestor del equipo asume, en principio, los gastos de establecimiento de la conexión a la red, mientras que el gestor de la red debe pagar los gastos para la ampliación de su red eléctrica, en caso de que sea necesaria. Solo existe una excepción cuando se trata de conexiones a la red muy costosas de parques eólicos marinos. En este caso, el gestor de la red está obligado a asumir los gastos para establecer la conexión a la red colocando un cable que llegue hasta el parque eólico en cuestión. Después de que durante los últimos años se haya producido un retraso considerable en el establecimiento de las conexiones de red, a finales de 2012 el legislador previó regulaciones especiales en la Ley de gestión energética (EnWG por sus siglas en alemán). Dichas regulaciones contemplan un periodo vinculante para establecer las conexiones de red de una



estación marítima y regulan la responsabilidad en el caso de un retraso o una avería en la conexión de la red.

III. Modelos de comercialización directa

Para fomentar la integración en el mercado de la electricidad proveniente de las energías renovables y para disminuir la reclamación de la compensación por suministro a la red eléctrica garantizada por ley, el legislador ha introducido regulaciones sobre la comercialización directa. El productor de electricidad podrá vender electricidad proveniente de fuentes energéticas renovables al por mayor o a la bolsa eléctrica y de este modo, podrá recibir no solo la remuneración por la venta, sino también una prima especial de mercado por parte del gestor de la red. A través de este modelo de prima de mercado, el productor de electricidad derivada de energías renovables tiene un incentivo económico: comercializar directamente por cuenta propia en lugar de vender la electricidad generada al gestor de la red a cambio del pago de una tarifa fija de suministro a la red eléctrica. La prima

de mercado se calculará mensualmente y tendrá en cuenta el precio de mercado que se pueda obtener y el importe de la remuneración para la alimentación que corresponda a cada forma energética.

IV. Perspectiva

Debido al aumento de costes para el consumidor como consecuencia de las tarifas para los consumidores previstas en la EEG, se están debatiendo en la actualidad amplias reformas legales. Puede que las próximas elecciones en septiembre de 2013 tengan algo que ver al respecto. Quedan pendientes otras reducciones de la compensación por suministro a la red eléctrica, así como un cambio fundamental del sistema de fomento. Las actuales discusiones políticas confunden a los directores de los proyectos, a los inversores y a los bancos. Todavía no se puede prever cuándo y cómo va a modificarse la EEG. No obstante, las modificaciones de la ley tendrán consecuencias considerables sobre el futuro desarrollo de las energías renovables en Alemania. ■



Dr. Niklas Ganssauge, LL.M.
es socio de
CMS Hasche Sigle en Hamburgo.
E niklas.ganssauge@cms-hs.com

Reform des spanischen Elektrizitätssektors

Die spanische Regierung hat durch Königliches Dekret-Gesetz 2/2013 vom 1. Februar 2013 eine Reihe von Vorschriften für den Elektrizitätssektor erlassen, um Stabilität von Einnahmen und Kosten sowie Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Durch die Reform soll eine stetige Gebührenerhöhung vermieden und das Tarifdefizit im Jahr 2013 gesenkt werden. Die Vorschriften sind mit Verkündung im Amtsblatt, mithin am 2. Februar 2013 in Kraft getreten.

Der Erlass dieser Vorschriften folgt der Kritik der nationalen Energiekommission (Comisión Nacional de Energía), die in einem Bericht eine weitere Erhöhung der Stromkosten aufgrund der bestehenden Defizite befürchtete.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele wurden durch das Gesetz sowohl das System der Vergütungszahlungen im Rahmen des „Spezialregimes“ („régimen especial“), das die Erneuerbaren Energien regelt, als auch die Berechnungsgrundlage reformiert.

Die Reform schafft zunächst die Wahlmöglichkeit im Rahmen des Gebührenerstattungssystems ab. Bisher konnten die Anlagenbetreiber dauerhaft zwischen zwei Erstattungssystemen frei wählen, nämlich dem regulierten System und dem Markt-

system. Bei Nutzung des regulierten Systems bekam der Anlagenbetreiber einen Vergütungssatz, bei dem die Prämie bereits mitenthalten war, während er beim Marktssystem seinen Strom zum jeweiligen Marktpreis an den „Elektrizitätspool“ verkaufte und darüber hinaus eine Prämie erhielt. Fortan sind die Betreiber gezwungen, sich zu Beginn für eines der beiden Erstattungssysteme zu entscheiden; ein späterer Wechsel ist nicht mehr möglich.

Des Weiteren wird die Vergütung für regulierte Tätigkeiten (wie Elektrizitätsweiterleitung, -verteilung sowie Erneuerbare Energien) nicht mehr nach der allgemeinen Inflationsrate (IPC) berechnet, sondern nach der sogenannten Kerninflationsrate, die aus der allgemeinen Inflationsrate (IPC) ohne Energieerzeugnisse und Nahrungsmittel besteht. Hierdurch wird die Anwendung eines höheren Inflationsatzes verhindert.

Beide Maßnahmen führen zu jährlichen Einsparungen von etwa EUR 600–800 Millionen.

Damit Spanien aufgrund der stetigen Änderungen der Rahmengesetze nicht an Attraktivität und Glaubwürdigkeit für Investoren verliert, sollte das Land eine langfristige und vor allem nachhaltige Regelung der Förderpolitik anstreben. ■



Felix Plasencia

ist Partner bei

CMS Albiñana & Suárez de Lezo in Madrid

E felix.plasencia@cms-asl.com



Elena Alcázar

ist Rechtsanwältin bei

CMS Albiñana & Suárez de Lezo in Madrid.

E elena.alcazar@cms-asl.com

In eigener Sache / Sobre nosotros

Erweiterung der Deutsch-Spanischen Gruppe

Martin Bredol ist als Rechtsanwalt zur Deutsch-Spanischen Gruppe von CMS gestoßen. Nachdem er bereits seit Mai 2011 im Frankfurter Büro von CMS tätig war, wechselte er mit Beginn des Jahres 2013 nach Berlin.

Martin Bredol ist spezialisiert im Gesellschaftsrecht und hat zu einem aktienrechtlichen Thema promoviert.

Herr Bredol ist Doppel-Muttersprachler (spanische Mutter) und berät daher die Mandanten der Deutsch-Spanischen Gruppe fließend in beiden Sprachen. Einen Teil seiner Ausbildung hat er zudem in Spanien absolviert.

Auch Jana Ria Bittner verstärkt als Rechtsanwältin die Deutsch-Spanische Gruppe von CMS. Sie gehört zum Team des Berliner Partners Dr. Andreas Otto, das für seine umfassende Beratung spanischer Investoren in Deutschland, insbesondere aus dem Immobilien- und Hotelsektor, geschätzt wird.

Jana Ria Bittner hat einen Teil ihres Studiums in Barcelona absolviert und bereits zu verschiedenen rechtlichen Fragestellungen in spanischer Sprache publiziert.

Ein Schwerpunkt ihrer Ausbildung war das Internationale Privat- und Verfahrensrecht. In verschiedenen spanischen Kanzleien in Barcelona und Madrid konnte sie bereits praktische Erfahrungen sammeln. Zudem ist Jana Ria Bittner ausgebildete Wirtschaftsmediatorin. Sie ist verhandlungssicher in Spanisch, Englisch und Kroatisch.

Die Deutsch-Spanische Gruppe von CMS mit ihrer Spezialisierung auf die Beratung deutsch-spanischer grenzüberschreitender Transaktionen erweitert daher erneut ihre Kapazitäten und kommt damit dem steigenden Beratungsbedarf spanischer Investoren in Deutschland nach.

Respaldo del Grupo Hispano-Alemán

Martin Bredol se ha incorporado como abogado en el Grupo Hispano-Alemán de CMS. Desde mayo de 2011 ha estado trabajando en las oficinas de Fráncfort y a principios de 2013 se ha trasladado a Berlín. Está especializado en Derecho de Sociedades y su tesis versa sobre un tema relacionado con el Derecho de Sociedades Anónimas.

Martin Bredol, de madre española, es bilingüe y asesora a los clientes del Grupo Hispano Alemán en ambas lenguas. Asimismo, realizó en España parte de su formación profesional.

También Jana Ria Bittner refuerza como abogada al Grupo Hispano-Alemán de CMS. Forma parte del equipo del Dr. Andreas Otto, socio del despacho en Berlín de CMS y apreciado por su asesoramiento íntegro a inversores españoles en Alemania, en particular del sector inmobiliario y hotelero.

Jana Ria Bittner ha cursado parte de sus estudios en Barcelona y ha publicado varios artículos sobre distintas cuestiones jurídicas en español.

Durante sus estudios se especializó en Derecho Internacional Privado y Derecho Procesal Internacional y tuvo la oportunidad de trabajar en distintos bufetes de abogados tanto en Barcelona como en Madrid. Además, Jana Ria Bittner ha realizado una formación complementaria que la capacita como mediadora económica y se expresa perfectamente en español, inglés y croata.

El Grupo Hispano-Alemán, con su especialización en transacciones hispano-alemanas transfronterizas, amplía una vez más sus capacidades y corresponde con ello a la creciente demanda de asesoramiento de inversores españoles en Alemania.

CMS stellt erste europaweite Standardklauseln für grüne Mietverträge vor

CMS, einer der führenden Anbieter von Rechts- und Steuerberatung in Europa, stellt auf der internationalen Immobilienmesse MIPIM in Cannes die ersten europaweit anwendbaren Standardklauseln für grüne Mietverträge vor. Die 20 Klauseln sind in einem E-Guide von CMS zusammengefasst und werden den Einsatz nationaler wie auch grenzüberschreitender grüner Mietverträge vereinfachen.

„Der Immobiliensektor erkennt zwar die Vorteile grüner Mietverträge, eine konsequente Umsetzung bereitet jedoch aufgrund der komplexen länderspezifischen Gesetzeslagen Schwierigkeiten“, sagt Dirk Rodewoldt, Partner bei CMS Deutschland. „In Europa herrscht im Wesentlichen immer noch die gleiche Situation wie im September 2011: Grüne Mietverträge sind auf dem Vormarsch und die Standards nähern sich einander an.“

Um einheitliche Standards für grüne Mietverträge zu erarbeiten, hat CMS die Vertragspraxis geprüft und anschließend 20 Standardklauseln formuliert, die – gegebenenfalls mit nationalen oder regionalen Anpassungen – europaweit anwendbar sind. „Wir haben Aspekte berücksichtigt wie beispielsweise nachhaltiges Gebäudemanagement durch Vermieter und Mieter, Energieeinsparung, spezielle grüne Faktoren bei den Betriebs- und Wartungskosten sowie strukturelle Änderungen“, erklärt Arnout Scholten, Partner bei CMS Niederlande.

Der Leitfaden „Green Lease Clauses in Europe – a practical approach“ (Klauseln für grüne Mietverträge in Europa – ein praktischer Ansatz) zeigt Investoren, Objektverwaltern und Mietern, wie sie ihre Mietverträge europaweit optimieren können. „Investoren werden solche Verträge als Chance sehen, ihre Kapitalanlage zu sichern, indem sie über die gesamte Lebensdauer der betreffenden Immobilie für die Nachhaltigkeit sorgen“, erklärt Bruno Duquesne, Partner und Leiter der Immobilienrechtspraxis bei CMS Belgien. „Verwalter werden sich insbesondere für das Kostensparungspotenzial interessieren, das eine Standardisierung ihrer Vertragstexte bietet. Mieter schließlich werden es zu schätzen wissen, dass die Immobilie über die gesamte Mietdauer nachhaltig bleibt, was mit entsprechenden Kosteneinsparungen verbunden ist.“

Willie Ambergen, Leiter der Immobilien- und Baurechtspraxis bei CMS Niederlande, zieht folgendes Fazit: „Wir wollen als Berater unseren Kunden die komplexe Rechtsthematik abnehmen, damit diese sich voll und ganz auf ihr eigentliches Geschäft konzentrieren können.“

Der Leitfaden „Green Lease Clauses in Europe – a practical approach“ ist über folgenden Link als E-Guide abrufbar: <https://eguides.cmslegal.com/greenleaseclauses>.

CMS presenta las primeras cláusulas estándar en el ámbito europeo para contratos de arrendamiento ecológico

CMS es uno de los principales despachos de abogados y de asesores fiscales en Europa y actualmente acaba de presentar en la Feria Inmobiliaria Internacional (MIPIM) en Cannes las primeras cláusulas estándar aplicables en el ámbito europeo para contratos de arrendamiento ecológico (green lease). CMS ha reunido en una guía electrónica 20 cláusulas que, sin duda, facilitarán el uso de este tipo de contratos tanto nacional como internacionalmente.

«A pesar de que el sector inmobiliario reconoce las ventajas de los contratos de arrendamiento ecológico, su aplicación consecuente suele ocasionar problemas debido a la complejidad de las disposiciones legales específicas de cada país», declara Dirk Rodewoldt, socio de CMS Alemania. «En Europa sigue imperando básicamente la misma situación que en septiembre de 2011: los contratos ecológicos se extienden y los estándares se van aproximando».

Para obtener estándares análogos aplicables a los contratos ecológicos, CMS ha analizado la práctica contractual y a continuación ha redactado 20 cláusulas de aplicación en toda Europa, que dado el caso deberán adaptarse de la manera que sea necesaria en el correspondiente ámbito nacional o regional. Arnout Scholten, socio de CMS en Los Países Bajos declara: «Hemos considerado aspectos, como por ejemplo, una gestión del edificio sostenible por parte del arrendador y del arrendatario, el ahorro energético, factores ecológicos especiales en los gastos de explotación y mantenimiento, así como cambios estructurales».

La guía «Green Lease Clauses in Europa – a practical approach» (Cláusulas de arrendamiento ecológico en Europa – un acercamiento práctico) muestra a inversores, administradores inmobiliarios y arrendatarios cómo pueden optimizar sus contratos de arrendamiento en el ámbito europeo. Bruno Duquesne, socio y director del Departamento de Derecho Inmobiliario en Bélgica opina: «En el hecho de procurar la sostenibilidad de los inmuebles concernidos a lo largo de toda su vida, los inversores verán este tipo de contratos como una oportunidad para asegurar su inversión de capital. Los administradores se interesarán especialmente por el potencial de ahorro de los gastos que ofrece una estandarización de sus contratos. Los arrendatarios sabrán valorar al final que el inmueble conserve su sostenibilidad durante la duración del contrato de arrendamiento, lo cual va vinculado a un correspondiente ahorro de los gastos».

Willie Ambergen, director del Departamento de Derecho Inmobiliario y de Construcción de CMS en Los Países Bajos concluye: «En tanto que asesores, queremos descargar a nuestros clientes de la complejidad de la temática jurídica, para que así puedan concentrarse exclusivamente en su propio negocio».

La guía «Green Lease Clauses in Europe – a practical approach» puede descargarse como guía electrónica clicando en el siguiente link: <https://eguides.cmslegal.com/greenleaseclauses>

CMS eröffnet Büro in Barcelona

CMS Albiñana & Suárez de Lezo hat Anfang 2013 das lang erwartete Büro in Barcelona eröffnet. Zum Startteam gehören die Partner Juan Pablo Correa (Dispute Resolution) und José María Rojí (Banking & Finance, Coporate) sowie zunächst insgesamt sechs Associates. Das Büro soll schnell weiter ausgebaut werden, um der steigenden Nachfrage, insbesondere auch internationaler Mandanten von CMS, nach Rechtsberatung in Barcelona nachzukommen.

Ansprechpartner für die Deutsch-Spanische Gruppe in Barcelona ist der Partner Juan Pablo Correa. Er verfügt über umfassende Erfahrung bei der Beratung deutscher und deutschsprachiger Mandanten und beherrscht selbstverständlich die deutsche Sprache.

CMS inaugura despacho en Barcelona

A principios de 2013, CMS Albiñana & Suárez de Lezo inauguró su esperado despacho en Barcelona. El equipo iniciador está compuesto por el socio Juan Pablo Correa (Resolución de conflictos), José María Rojí (Banca y finanzas, Derecho de sociedades) y otros seis abogados asociados. El despacho deberá ampliarse cuanto antes para atender la creciente demanda, en particular de clientes internacionales de CMS que acuden a Barcelona en busca de asesoramiento jurídico.

La persona de contacto del Grupo Hispano-Alemán en Barcelona es el socio Juan Pablo Correa, quien cuenta con una amplia experiencia en la asesoría de clientes alemanes y germanoparlantes y además, por supuesto, domina el alemán.

CMS steigert Umsätze in 2012 erneut

CMS, einer der zehn größten Rechtsberater weltweit, konnte 2012 seine Geschäftszahlen erneut deutlich verbessern: Die Umsätze stiegen um 5,1 % auf insgesamt EUR 837,7 Millionen. Die Profitabilität konnte um 4,5 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. CMS eröffnete neue Büros in Barcelona und Dubai und baute das Büro in Peking maßgeblich aus. Mit 31 neu ernannten Partnern erreicht CMS jetzt eine Gesamtpartnerzahl von 768. Einer der wesentlichen Deals des vergangenen Jahres entsprang dem deutsch-spanischen Rechtsverkehr, nämlich die Beratung des EUR 1,5 Milliarden IPO von Telefónica Deutschland, dem in Deutschland größten Börsengang der letzten fünf Jahre.

CMS ha incrementado de nuevo su volumen de facturación en 2012

CMS, una de las diez asesorías jurídicas más grandes a escala mundial, ha logrado de nuevo mejorar su cifra de negocios en 2012: la facturación aumentó un 5,1% alcanzando un total de 837,7 millones de euros. La rentabilidad creció respecto al año anterior un 4,5%. CMS inauguró despachos en Barcelona y en Dubai y amplió sobremanera su despacho en Pekín. Con el nombramiento de 31 socios nuevos, CMS cuenta actualmente con 768 socios. Entre las principales operaciones del año pasado, cabe destacar una transacción hispano-alemana a en relación con el asesoramiento de la Oferta Pública de Venta de Telefónica Deutschland con un volumen de mil quinientos millones de euros, lo que supuso la mayor salida a bolsa de los últimos cinco años en Alemania.



Impressum

Das Update Deutsch-Spanische Gruppe/
Grupo Hispano-Alemán wird verlegt von
CMS Hasche Sigle, Partnerschaft von
Rechtsanwälten und Steuerberatern und
CMS Albiñana & Suárez de Lezo

CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern
Lennéstraße 7
10785 Berlin | Deutschland

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Calle Génova, 27
28004 Madrid | Spanien

Verantwortlich für die fachliche Koordination:

Dr. Luis Miguel de Dios
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Calle Génova, 27
28004 Madrid | Spanien

Dr. Andreas Otto
CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern
Lennéstraße 7
10785 Berlin | Deutschland

Aviso legal

CMS Hasche Sigle, Partnerschaft von
Rechtsanwälten und Steuerberatern
y CMS Albiñana & Suárez de Lezo
editan el presente Update del Grupo
Hispano-Alemán/Deutsch-Spanische Gruppe

CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern
Lennéstraße 7
10785 Berlin | Alemania

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Calle Génova, 27
28004 Madrid | España

Responsables de la coordinación:

Luis Miguel de Dios
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Calle Génova, 27
28004 Madrid | España

Andreas Otto
CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern
Lennéstraße 7
10785 Berlin | Alemania

Druckerei:

Druckerei J. Humburg GmbH Berlin
Zimbelstraße 26
13127 Berlin

Imprenta:

Druckerei J. Humburg GmbH Berlin
Zimbelstraße 26
13127 Berlin

CMS Legal Services EEIG is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent member firms. CMS Legal Services EEIG provides no client services. Such services are solely provided by the member firms in their respective jurisdictions. In certain circumstances, CMS is used as a brand or business name of, or to refer to, some or all of the member firms or their offices. CMS Legal Services EEIG and its member firms are legally distinct and separate entities. They do not have, and nothing contained herein shall be construed to place these entities in, the relationship of parents, subsidiaries, agents, partners or joint ventures. No member firm has any authority (actual, apparent, implied or otherwise) to bind CMS Legal Services EEIG or any other member firm in any manner whatsoever.

CMS member firms are:

CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni (Italy);
CMS Albiñana & Suárez de Lezo (Spain);
CMS Bureau Francis Lefebvre S.E.L.A.F.A. (France);
CMS Cameron McKenna LLP (UK);
CMS DeBacker SCRL/CVBA (Belgium);
CMS Derks Star Busmann N.V. (The Netherlands);
CMS von Erlach Henrici Ltd (Switzerland);
CMS Hasche Sigle, Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern (Germany);
CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH (Austria) and
CMS Rui Pena, Arnaut & Associados RL (Portugal).

CMS offices and associated offices:

Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dresden, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kyiv, Leipzig, Lisbon, Ljubljana, London, Luxembourg, Lyon, Madrid, Milan, Moscow, Munich, Paris, Prague, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

www.cmslegal.com