BERT & DAIBER
wirtschaftsprüfer
steuerberater

Steuerliche Beratung und Unterstützung
für Immobilienunternehmen

» *Spezialisierung bedeutet für unsere Mandanten Sicherheit: Wir kennen die Gesetzgebung, stellen Fragen gezielter und kennen die Problemfelder und –lösungen genauer.* «

Bert & Daiber: Rechnen Sie mit unserer Expertise

Die Immobilienwirtschaft ist eine Branche, die viel Spezialwissen verlangt. Rentabilität, Investitionsentscheidungen und rechtssicheres Handeln hängen ganz wesentlich von der Aussagekraft der zugrundeliegenden Zahlen ab. Als Steuerberatungskanzlei haben wir uns auf die Belange der Immobilienwirtschaft spezialisiert. Von der digitalen Buchhaltung über die weitsichtige steuerliche Beratung bis zur optimalen Gesellschaftsstrukturierung: Wir sorgen dafür, dass Sie Ihre Zahlen kennen, richtig bewerten und damit planen können. Gemeinsam mit unseren Partnern bieten wir Ihnen zusätzlich Rechtsberatungen und Immobilienbewertungen an.

» Vom Zahlungsverkehr über Objekt- und Finanzbuchhaltung bis zur optimalen steuerlichen Strukturierung auch großer Organschaften: Unsere Mandanten können die gesamte ‚Zahlenbasis' an uns auslagern und ihre Unternehmensprozesse dabei verschlanken. Diese Entlastung schätzen viele Unternehmen. «

Unsere Kompetenzen: Ihre Sicherheit

Worauf Sie sich bei Bert & Daiber verlassen können? Auf ein leistungsbereites und erfahrenes Team von Mitarbeitern, das steuerfachlich alle Kompetenzen mitbringt, die Fristen kennt und die Termine einhält. Wir betreuen unsere Mandanten individuell und engagiert. Flache Hierarchien gewährleisten schnelle Klärung bei Rücksprachen. Technisch sind wir fit – von Objektbuchung über ix-haus bis Finanzbuchhaltung über DATEV kennen wir unsere Werkzeuge und nutzen sie optimal.

Sprechen Sie uns an. Wir erstellen Ihnen gerne ein konkurrenzfähiges Angebot.

→ Carola Bert und Jürgen Daiber: Unsere Erfahrungen haben wir in großen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften gesammelt. Im Januar 2005 gründeten wir unsere Steuer- und Wirtschaftsprüferkanzlei. Bereits seit 2008 haben wir uns auf das Beratungsgebiet Immobilienwirtschaft fokussiert und betreuen seit vielen Jahren Immobilienunternehmen mit gewerblichen Bestands- oder Wohnimmobilien, Projektentwickler, Bauträger, Generalunternehmer oder Hausverwaltungsgesellschaften aus dem Mittelstand. Wir verfügen über eine umfassende und langjährige Expertise auf diesem Gebiet. Wir sind beide sowohl erfahrene Steuerberater als auch Wirtschaftsprüfer. Doppelte Expertise, die sich auszahlt, wenn wir es mit komplexen Themen zu tun haben.

Das Ganze sehen:
Alle Leistungen aus einer Hand

» Wir bündeln alle Leistungen in einer Hand, weil das weniger Reibungsverluste an den Schnittstellen erzeugt. «

Steuerliche Beratung, Rechtsberatung und Immobilienbewertung bieten wir unseren Mandanten aus einer Hand an. Im Einzelfall greifen wir dafür auch auch auf die Expertise unserer Partner zurück. Rechtliche Gestaltung bieten wir sowohl im Haus durch unsere Rechtsanwälte als auch über eine renommierte Wirtschaftsrechtskanzlei in Frankfurt an. Bei der Bewertung von Immobilienunternehmen arbeiten wir mit erfahrenen Partnern zusammen. Dabei koordinieren wir die Zusammenarbeit und halten für Sie die Fäden in der Hand. So unterstützen wir jede Wertschöpfungsphase Ihrer Immobilien mit unserer besonderen Kombination aus tiefer Fach- und Branchenkenntnis. Der Vorteil: Auf der Basis verlässlicher Zahlen und sicherer Rechtsgrundlagen widmen Sie sich konzentriert ihrem Kerngeschäft.

	Ankauf/Bau	Bestandsmanagement/Entwicklung	Verkauf
Bert & Daiber	Steuerliche Strukturierung und Beratung Steuerliche und finanzielle Due Diligence	Zahlungsverkehr, Objekt- Finanz- und Lohnbuchhaltung, Forderungsmanagement, Jahresabschluss und Konzernabschluss nach HGB oder IFRS / Erstellung oder Prüfung Laufende steuerliche Beratung, Steuerdeklaration für Einzelgesellschaften bzw. Organschaften, Immobiliencontrolling	Steuerliche Strukturierung und Beratung Steuerliche und finanzielle Due Diligence
Partner	Immobilienbewertung Kaufvertragsgestaltung Rechtliche Due Diligence	Mietrecht, Vertragsrecht Dienstbarkeiten, Facility- und Property-Management, Mietrecht, Maklerrecht, Baurecht	Immobilienbewertung Kaufvertragsgestaltung Rechtliche Due Diligence

» *Unsere mittlerweile sieben Jahre andauernde Zusammenarbeit ist gekennzeichnet durch die unkomplizierte Zusammenarbeit und die kurzen Wege. Die Kompetenz der Partner und der Mitarbeiter ist sehr hoch. Zudem können wir uns immer auf die fristgerechte Bearbeitung verlassen.* « Uwe Thetmann, Geschäftsführer der Thetmann Asset Management GmbH / Thetmann Immobilien Services GmbH

Werte schaffen und bewahren:
Unsere Leistungen für Sie

Zahlungsverkehr, Buchhaltung und Rechnungslegung nach HGB/IFRS Eine unserer Kernleistungen für unsere Mandanten: Wir schaffen Ordnung auf einem hohen fachlichen Niveau und damit die Voraussetzung für fristgerechtes Handeln und steuerliche Optimierungen. Durch unsere digitale Belegerfassung erarbeiten wir einen transparenten, nachvollziehbaren und konsistenten Datenbestand, auf den unsere Mandanten jederzeit und an jedem Ort zurückgreifen können. Buchungen und Belege können zu jedem Zeitpunkt geprüft und abgeglichen werden. Die Datensicherheit ist hoch. So optimieren wir die Arbeitsprozesse auf allen Seiten und vermeiden Fehler.

Wir erleichtern und unterstützen unsere Mandanten bei der Abwicklung des Zahlungsverkehrs und machen in hochwertigen Jahresabschlüssen die wirtschaftliche Gesamtsituation erkennbar. Damit schaffen wir die Basis für ein erfolgsorientiertes Management des Immobilienbestands. Wir können auch groß und international – mit Konzernabschlüssen für sehr große Immobiliengruppen nach IFRS haben wir langjährige Erfahrung. Bei der Kommunikation mit internationalen Investoren und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen wir unsere Mandanten mit fließendem, verhandlungssicherem Englisch.

Aussagekräftiges Reporting. Unsere digitalen Buchungsprozesse unterstützen ein stets aktuelles Reporting. Wir erstellen monatliche betriebswirtschaftliche Auswertungen oder Controlling Reports, beispielsweise zur Vorlage bei Banken.

In unseren Controlling Reports setzen wir einen Schwerpunkt auf die wesentlichen Kennzahlen der Immobilienwirtschaft. Wir bieten unseren Mandanten damit nicht nur herkömmliche oder allgemeine betriebswirtschaftliche Auswertungen an, sondern bereiten individualisierte und aussagekräftige Berichte auf, die wesentliche Themen ihres Unternehmens, ihrer Immobilie oder ihrer Einzelgesellschaft veranschaulichen.

Unsere Leistungen

- → **Finanzbuchhaltung mit digitalen Belegen über DATEV für Rückverfolgbarkeit und Fehlervermeidung**
- → **Objektbuchhaltung mit ix-haus zur Ermittlung der Betriebskosten**
- → **Lohnbuchhaltung**
- → **termingerechte Erledigung des Zahlungsverkehrs**
- → **Erledigung Ihres Forderungsmanagement**
- → **Jahresabschlüsse nach HGB/IFRS**
- → **Konzernabschlüsse nach HGB /IFRS**

» Diese Leistungen erbringt Bert & Daiber mit äußerster Genauigkeit und hoher Kompetenz. Berichte zu Jahresabschlüssen und Konzernabschluss enthalten z.B. zahlreiche analytische Erläuterungen sowie umfassende Dokumentationen wesentlicher Verträge, die wir und auch unsere Banken ausgesprochen schätzen. « Dr. Wolfgang Dietz, Vorstandsvorsitzender der Dietz AG

Steuerliche Optimierungen und Steuerdeklarationen. Immer wieder erleben wir, dass wichtige steuerliche Optimierungspotenziale unseren Mandanten unbekannt sind. Durch die Kombination aus Branchenkenntnis und steuerlicher Expertise sind wir vertraut mit den aktuellen Regelungen und schöpfen alle Möglichkeiten aus, ohne Risiken einzugehen. Beispiele dafür sind:

→ **Vermeidbare Gewerbesteuerbelastungen durch Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen:** Unternehmen, die Gewerbesteuerbelastungen auf Vermietungseinkünfte vermeiden möchten, dürfen Betriebsvorrichtungen wie zum Beispiel Kamine, Lastenaufzüge etc. nicht mitvermieten.

→ **Optimierung der umsatzsteuerlichen Strukturen, z.B. durch Organschaften:** Die umsatzsteuerliche Organschaft ist von großer wirtschaftlicher Bedeutung für Immobiliengruppen mit Gesellschaften ohne oder nur teilweiser Vorsteuerabzugsberechtigung. Dies kann zum Beispiel die Vermietung von Wohnimmobilien oder die Vermietung an Banken, Versicherungen, Krankenhäuser, Alten- oder Pflegeheime sein. Derartige Vermietungen haben kein Vorsteuerabzugsrecht – entstehende Vorsteuerbeträge sind also ein Kostenfaktor. Im Rahmen einer umsatzsteuerlichen Organschaft ist es Unternehmen in diesen Bereichen möglich, untereinander Leistungen zu erbringen, die nicht umsatzsteuerpflichtig sind und deshalb auch nicht zur Entstehung von nicht abzugsberechtigen Vorsteuerbeträgen führen.

Wert schätzen:
Leistungen rund um den An- und Verkauf von Immobilien

Risiken vermeiden. An- und Verkauf von Immobilien gehören in der Immobilienwirtschaft zu den Wertschöpfungsphasen mit den größten Risiken. Bert & Daiber übernimmt für Sie die Prüfung der steuerlichen Risiken und schlägt steuerliche Optimierungsmaßnahmen vor.

Insbesondere bei An- und Verkauf von Immobilien leisten wir mit unseren Partnern einen erheblichen Beitrag zur Rechtssicherheit unserer Mandanten. Wir prüfen u.a. die rechtlichen Risiken eines Ankaufobjektes („legal Due Diligence") oder gestaltete Kauf- und Verkaufsverträge. Wir lassen An- und Verkaufsobjekte nach international anerkannten Standards bewerten oder Gutachten nach den deutschen normierten Verfahren und Beleihungswertermittlungen erstellen.

Wo Kompetenz auf Leistung trifft:
Unsere Erfahrungen

Referenz: Steuerliche Betreuung einer Immobiliengruppe seit dem Jahr 2009

Mandat: Zahlungsverkehr, Objektbuchhaltung mit ix-haus, digitale Finanzbuchhaltung mit DATEV, Jahresabschlüsse, Steuerdeklarationen, Betreuung umfangreicher umsatzsteuerlicher und ertragsteuerlicher Organschaften, Konzernabschluss nach HGB, bei Verkäufen: Zwischenabschlüsse, steuerliche Beratung

Herausforderungen: Die Immobiliengruppe umfasste zum letzten Stichtag 31.12.2015 48 Gesellschaften, für die wir Jahresabschlüsse in qualitativ hochwertiger und prüfbarer Form bis Mitte März erstellt haben. Organisatorisch birgt eine so große Zahl an Abschlüssen innerhalb von rund 10 Wochen nach Bilanzstichtag etliche Herausforderungen. Wir haben für die Immobiliengruppe Ressourcen gebündelt und einen vorausschauenden, konzentrierten Arbeitsprozess eingerichtet, der bei einigen Gesellschaften auch die Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer noch integriert hat.

Gerade unser versierter Umgang mit digitaler Buchhaltung hat die Erstellungsprozesse beschleunigt. Die durch digitale Belege entstandene Transparenz hat sich auch in Gesprächen mit Darlehensgebern bewährt.

In fachlicher Hinsicht hat uns das Mandat durch die permanente Vielzahl an gesellschaftlichen Umstrukturierungen und die komplexen, teilweise internationalen Finanzstrukturen gefordert, aber auch bereichert.

Referenz: 3-jährige Konzernplanungsrechnung für eine Immobiliengruppe im Jahr 2015

Mandat: Vor dem Hintergrund einer geplanten 50-70 Mio. Euro Anleihe haben wir für eine große Immobiliengruppe eine integrierte Konzernplanungsrechnung für drei Jahre aufgesetzt. Wir haben in diesem speziellen Fall eine sehr genaue Vorgehensweise gewählt und zunächst einen teilweisen Konzernabschluss über die Konsolidierungssoftware der DATEV mit Ist-Zahlen 30.09.2015 erstellt und danach Planzahlen auf Konzernebene für 2015, 2016 und 2017 ermittelt.

Was uns freut: Aufgrund der sehr genauen und transparenten Vorgehensweise waren unser Mandant und wir auf Detailfragen der an der Begebung der Anleihe Beteiligten bestens vorbereitet.

→ Referenz: IFRS Reporting Package für einen ausländischen Staatsfonds im Jahr 2015

Mandat: Ersterstellung der IFRS Zahlen für zehn Kapitalgesellschaften und anschließende Konsolidierung der Zahlen.

Herausforderungen: Die zeitliche Herausforderung bei diesem Projekt war enorm – wir haben innerhalb von 14 Tagen die zehn Abschlüsse von Immobilienbestandsunternehmen nach HGB erstellt, Überleitungsrechnungen und Konsolidierung nach IFRS fertig gestellt. Unser Mandant profitierte hier von unseren Vorkenntnissen als Wirtschaftsprüfer – wir sind mit IFRS gut vertraut. Für Immobilienobjektgesellschaften sind nach IFRS besondere Standards zu beachten, z.B. IAS 40 investment property.

Mit einem fünfköpfigen Team aus zwei Steuerberatern und drei Steuerfachangestellten haben wir das Projekt sehr intensiv bearbeitet und erfolgreich abgeschlossen und auch die zeitnahe Fertigstellung der Buchhaltung koordiniert. Die gesamte Kommunikation fand auf Englisch statt.

Was uns freut: Nichts an diesem Projekt war Routine. Trotzdem haben wir mit einem guten und ausgesprochen engagierten Team die fachlich und zeitlich ambitionierten Ziele erreicht.

→ Referenz: Steuerliche Optimierung von Gesellschaftsstrukturen für eine kleine Immobiliengruppe

Mandat:

→ Beratung zur Begründung einer umsatzsteuerlichen Organschaft zur teilweisen Einsparung einer nicht abziehbaren Vorsteuer bei konzerninternen Verrechnungen von Leistungen sofern die Organgesellschaften umsatzsteuerfreie Mieteinnahmen teilweise oder ausschließlich beabsichtigten.

→ Beratung zur Begründung einer ertragsteuerlichen Organschaft mit den Objektgesellschaften zur sofortigen Verlustverrechnung.

→ Beratung zur Vereinnahmung von steuerfreien §8b KStG Veräußerungsgewinnen bei share deals.

Herausforderungen: Bei diesem Neumandat geht es vor allem darum, unserem Mandanten Vor- und Nachteile von ertragsteuerlichen und umsatzsteuerlichen Organschaften so darzustellen, dass sie greifbar und verständlich werden. Dies verbunden mit dem Ziel Kosten des Mandanten zu senken.

Bert & Daiber Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Carola Bert
Wirtschaftsprüferin | Steuerberaterin
t 06151-950 568 - 1
e c.bert@bert-daiber.de

Jürgen Daiber
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater
t 06151-950 568 - 2
e j.daiber@bert-daiber.de

Wilhelminenstraße 30
64285 Darmstadt

t 06151-950 568 - 0
f 06151-950 568 - 9
e info@bert-daiber.de

Zweigstelle:
Hanauer Landstraße 148a
60314 Frankfurt am Main