

BERGMANN

Attorneys at Law

Akquisition und Verkauf von Projekten in Finnland

Rechtliche und steuerliche Aspekte



BERGMANN

Rechtsanwälte

Investitionen Projekte Transaktionen

Inhalt

Investitionen in Projekte in Finnland.....	3
Struktur einer finnischen Projektgesellschaft.....	4
Finanzierung finnischer Projekte	6
Vertragsgestaltung für Projektkäufe.....	8
Haftung und Due Diligence.....	10
Besteuerung einer Projektakquisition in Finnland	12



Ihre Kontaktperson für diese Broschüre:

Peter Jaspers

peter.jaspers@bergmann.fi

Investitionen in Projekte in Finnland

Finnland ist ein attraktives Zielland für internationale Investoren geworden, die zuverlässige und ertragreiche Investitionsobjekte suchen.

Finnland verfügt über eine stabile Wirtschaft und ein verlässliches politisches Umfeld. Als Mitglied der Eurozone ist Finnland für Investoren aus Europa leicht zugänglich. Der finnische Immobilienmarkt ist bereits seit Jahren ein beliebtes Spielfeld für internationale Fonds.

In der jüngeren Vergangenheit sind auch Investitionen in Industrieanlagen sowie in die Infrastruktur im Kommen, mit einem Schwerpunkt auf Energieprojekten, speziell mit erneuerbaren Energien. Es wird erwartet, dass dieser Trend anhält.

In dieser Broschüre geben wir einen Überblick über die zentralen rechtlichen und steuerlichen Themen, mit denen ein internationaler Investor konfrontiert wird, wenn er ein Projekt in Finnland erwirbt oder veräußert.

Struktur einer finnischen Projektgesellschaft

Wie in anderen Ländern werden einzelne Projekte auch in Finnland gemeinhin im Rahmen einer Projektgesellschaft (Single Purpose Vehicle, SPV) organisiert. In Finnland geschieht dies fast ausnahmslos in der Rechtsform der finnischen Aktiengesellschaft (*osakeyhtiö, Oy*).

Die Oy ist als selbstständige Rechtsperson „konkursfern“, d.h. die Insolvenz der SPV gefährdet die Muttergesellschaft nicht über den drohenden Verlust der Investitionen, welche sie der SPV in Form von Eigenkapital oder Darlehen begeben hat. Auch die Assets der SPV werden als solche nicht von der Insolvenz der Muttergesellschaft betroffen und können daher als Sicherheiten bei der Non-Recourse-Finanzierung oder anderen Finanzinstrumenten dienen.

Das Mindestaktienkapital in der privaten Aktiengesellschaft beträgt EUR 2.500. Die Satzung enthält die grundlegenden Regelungen betreffend die Struktur und Leitung der Gesellschaft. Das Gesetz lässt den Gründern neuer Gesellschaften bei der Formulierung der Satzung weiten Gestaltungsspielraum. Wird die SPV von mehreren Investoren gehalten, kann die Satzung detaillierte Regelungen zu Stimmrechten, Gewinnverteilung, Vorkaufsrechten oder Formalitäten der Beschlussfassung enthalten.

Das zentrale Geschäftsführungsorgan der Gesellschaft ist der Vorstand (*hallitus*), bestehend aus einem oder mehreren Mit-

Fusionskontrolle in Projekttransaktionen

Wie jede M&A-Transaktion unterliegt auch der Erwerb eines finnischen Projektes der Fusionskontrolle nach finnischem oder EU-Recht.

Nationale Kontrollverfahren kommen zum Zug, wenn der aggregierte weltweite Umsatz der Parteien der Transaktion (als Parteien gelten in diesem Fall der oder die Käufer sowie das akquirierte Projekt) 350 Mio. Euro übersteigt, und mindestens zwei der Parteien einen inländischen (finnischen) Umsatz von mehr als 20 Mio. Euro haben. Die Kontrolle wird durch die Finnische Wettbewerbs- und Verbraucherbehörde durchgeführt.

Überschreitet die Transaktion die Schwellen der EG-Fusionskontrollverordnung 139/2004, so wird sie ausschließlich nach deren Regeln von der Europäischen Kommission geprüft.

gliedern. Werden weniger als drei Mitglieder ernannt, muss auch ein Stellvertreter bestimmt werden.

Mitglieder des Vorstands müssen nicht unbedingt regelmäßig in der Gesellschaft arbeiten. Der Vorstand ist aber das für die Leitung der Gesellschaft letztverantwortliche Organ. Ihm obliegt die Überwachung und Anweisung des Geschäftsführers.

Zusätzlich zum Vorstand kann die Gesellschaft einen Geschäftsführer (*toimitusjohtaja*) bestimmen. In der Praxis hat die große Mehrheit der finnischen Gesellschaften einen Geschäftsführer. Wenn ein solcher benannt ist, leitet er die täglichen Geschäfte der Gesellschaft. Er ist auch für die ordnungsgemäße Buchhaltung verantwortlich. Die Befugnisse des Geschäftsführers beschränken sich auf den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb, soweit die Satzung nichts anderes bestimmt.

Finanzierung finnischer Projekte

Private Investitionen in finnische Projekte nutzen gewöhnlich eine Kombination aus Eigenkapital- und Darlehensfinanzierung. Letztere wird in erster Linie in Form von Projektfinanzierung (Non-Recourse-Finanzierung) angestrebt.

Projektfinanzierung hat in Finnland keine lange Tradition, hat aber speziell mit dem Aufkommen von Windkraftprojekten an Beliebtheit gewonnen. Da finnische Geschäftsbanken sich bei der Vergabe von Projektfinanzierungen zurückhaltend gezeigt haben, wird ein erheblicher Teil der Projekte von Banken aus anderen Ländern Europas finanziert.

Die Aufgabe von kreditsuchenden Projektinhabern und Investoren ist es, die Leistungsfähigkeit des Projekts in einer für Geldgeber überzeugenden Weise darzustellen. Hierzu gehören ein geeignetes Paket von Vertragsbeziehungen zur Sicherstellung der Projektressourcen und das Vorliegen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. Die Cash-Flow-Prognose muss eine genügende Reserve vorsehen, damit die termingerechte Bedienung aller Verbindlichkeiten unter keinen Umständen fraglich erscheint (Stresstest).

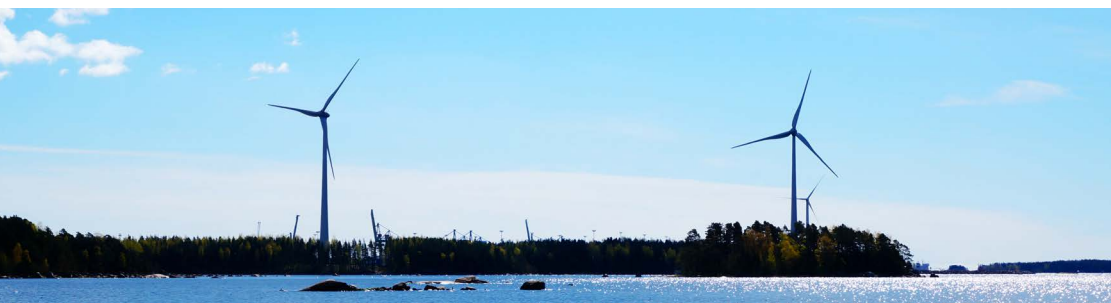
Aus Sicht der Bank hängt der Erfolg des Vorhabens davon ab, dass alle Beteiligten (Sponsoren, Behörden, Lieferanten, Ver-

sicherungen etc.) ihre Beiträge zu den jeweils vorgesehenen Zeitpunkten vollständig und vertragsgemäß erbringen. Das bedeutet, dass

- die Projektbeteiligten als zuverlässig bekannt sein müssen
- die Verpflichtungen der verschiedenen Beteiligten vertraglich klar definiert sind und ausreichende Kompensation für den Fall der Vertragsverletzung vorsehen
- die verschiedenen Verträge aufeinander so abgestimmt sein müssen, dass das Vertragspaket insgesamt die Verwirklichung des Projekts erwarten lässt, wie dies in den Cash Flow- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde gelegt wurde.

Die Analyse der technischen und rechtlichen Risiken lassen Banken durch eigene technische Gutachter bzw. Anwälte ihres Vertrauens vornehmen. Wenn sich bei dieser Due Diligence Probleme ergeben, kommt es zu einer zeitlichen Verzögerung, eventuell verschlechtern sich die Kreditkonditionen, möglicherweise scheitert die Finanzierung sogar. Um das Risiko zu senken, wird der zukünftige Betreiber selbst möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor Beginn der Finanzierungsverhandlungen, eine eigene technische und rechtliche Prüfung durchführen lassen.

Da der Projektfinanzierer auf den Rückgriff auf den Projektponsor verzichtet, spielt das Sicherheitenpaket eine Schlüsselrolle für die Kreditvergabe. Neben einem angemessenen Eigenkapitalanteil verlangt die Bank im Normalfall Pfandrechte auf alle relevanten Assets des Projekts, auf die Bankkonten der SPV und auf die Anteile an der SPV selbst.



Vertragsgestaltung für Projektkäufe

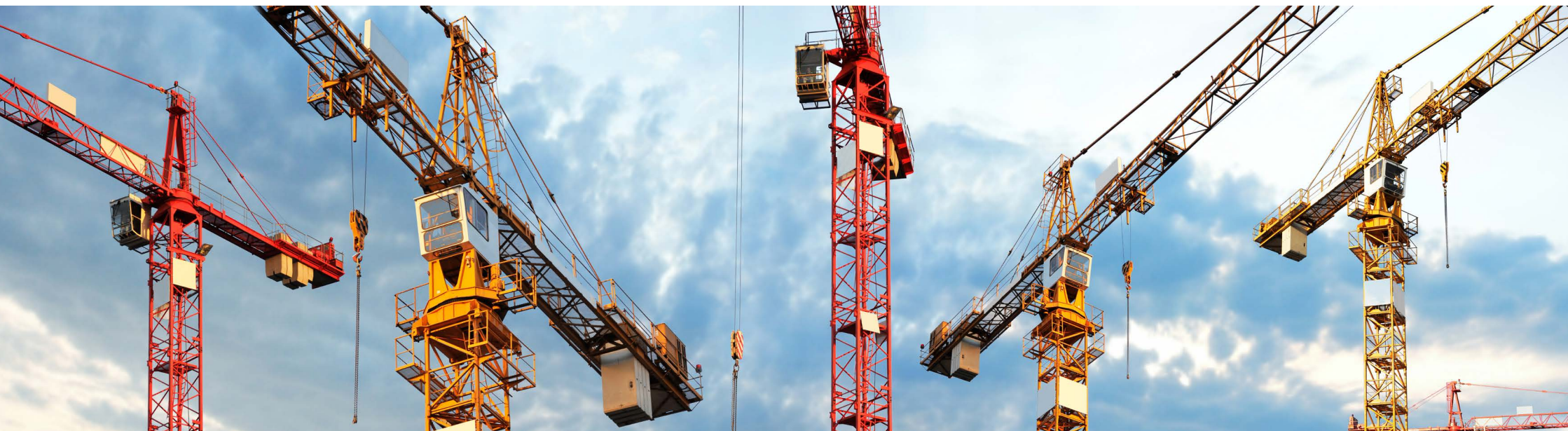
Das Vertragswerk für eine Projektakquisition in Finnland sollte dem finnischen Recht unterstellt werden. Zwar können sich die Parteien grundsätzlich auf das Recht ihrer Wahl einigen, die eigentlichen Übertragungsakte müssen aber nach finnischem Recht erfolgen, und viele Bestimmungen zu Geschäftsführung, Steuern usw. müssen im finnischen Rechtsumfeld funktionieren.

Es ist in Finnland allerdings heutzutage Standard, Verträge in englischer Sprache zu entwerfen und dabei so detaillierte Bestimmungen zu treffen, dass die Möglichkeit unerwarteter Effekte des anzuwendenden Rechts minimiert wird.

Das finnische Recht mutet den Parteien keine übermäßigen Formalitäten zu. Die Übertragung von Gesellschaftsanteilen

geschieht durch einfache Vereinbarung ohne Beteiligung von Notaren oder Behörden. Das Gleiche gilt für die Übertragung der meisten Assets in einem Asset Deal. Nur die Übertragung von Grundstücken erfordert die Beiziehung eines Gemeindebeamten.

Es ist zwar nicht notwendig, aber üblich, den Kaufvertrag durch einzelne Übertragungsurkunden hinsichtlich bestimmter Assets zu ergänzen. Hierzu gehören Gesellschaftsanteile, Immobilien, Genehmigungen und bestimmte Vertragsbeziehungen. Verschiedene praktische Erwägungen sind hierfür maßgeblich, nicht zuletzt die Tatsache, dass bestimmte Übertragungen bei der Steuerverwaltung oder bei öffentlichen Registern anzumelden sind und dann öffentlich zugänglich werden. Die Verwendung separater Übertragungsurkunden vermeidet das Öffentlichwerden kaufmännischer Einzelheiten.



Haftung und Due Diligence

Wie in anderen Rechtskreisen enthält auch im finnischen Recht ein typischer Projektkaufvertrag ausführliche Bestimmungen zur Haftung des Verkäufers, insbesondere Garantien und Maßgaben zum Umfang und zur Begrenzung der Haftung im Fall der Nichterfüllung von Garantien.

Bei der Vertragsgestaltung sollte man die Tatsache im Auge behalten, dass das finnische Rechtssystem geneigt ist, auch explizite Vertragsregelungen zur Haftung unbeachtet zu lassen, wenn ein Gericht sie für unangemessen hält. Keine Partei kann sich auf Klauseln verlassen, die sie von ihrer eigenen Sorgfalt freizeichnen.

Für den Verkäufer ist es üblich, dass er jede Haftung auf die im Vertrag ausdrücklich übernommenen Garantien beschränkt. Wenn aber das Gericht (oder das Schiedsgericht) der Meinung ist, dass bekannte relevante Tatsachen nicht in angemessener Weise offengelegt worden sind, kann es die Haftungsbeschränkung außer Acht lassen. Daher erfordert es die Risikokontrolle des Verkäufers, dass dieser sich selbst ein Bild von den Fakten macht, die offengelegt werden sollten. Diesen Vorgang bezeichnet man gemeinhin als Verkäufer-Due-Diligence. Es versteht sich von selbst, dass sich der Verkäufer auch davon vergewissern muss, dass die tatsächlich gegebenen Garantien auch zutreffen.

Für den Käufer seinerseits ist es riskant, sich völlig auf die Garantien des Verkäufers zu verlassen, wenn der Käufer die Möglichkeit gehabt hätte, die Fakten in einer eigenen Due-

Diligence-Prüfung zu untersuchen. Das Maß an Sorgfalt, das vom Käufer erwartet wird, hängt von den Umständen ab – unter anderen dem Wert der Transaktion, der Verfügbarkeit von Dokumentation und der Sachkenntnis der Parteien. Wenn die erwartete Sorgfalt nicht beachtet wird, kann der Käufer daran gehindert sein, sich auf die betreffende Garantie zu berufen, oder muss er Kürzungen seiner Ansprüche hinnehmen.

Verlustvorträge in Share Deals in Finnland

Wenn die SPV Verluste aus früheren Geschäftsjahren vorgetragen hat, birgt die Übertragung der Anteile der SPV in einem Share Deal die Gefahr des Untergangs dieser Verlustvorträge.

Der Untergang aller Verlustvorträge ist nach finnischem Recht die allgemeine Regel, wenn mehr als die Hälfte der Anteile direkt oder indirekt veräußert werden. Auf Antrag kann die Steuerverwaltung „aus besonderen Gründen, wenn dies für die Fortführung des Betriebs der Körperschaft notwendig ist,“ eine Ausnahme gewähren.

In der Vergangenheit hat sich die Steuerverwaltung sehr zurückhaltend bei der Gewährung von Ausnahmegenehmigungen gezeigt. Für den Löwenanteil der Transaktionen wurde keine Ausnahme gewährt.

Zuletzt haben höchstrichterliche Entscheidungen zu einer gewissen Bewegung in Richtung einer nachgiebigeren Praxis geführt. Zielpunkt dieser Entwicklung könnte sein, dass es genügt, wenn der Betrieb der Gesellschaft im Wesentlichen fortgesetzt wird. Es ist aber zu früh, um von einer gefestigten neuen Praxis zu sprechen. Für einzelne Transaktionen kann der Unsicherheit damit begegnet werden, dass eine Ausnahme bereits im Vorfeld beantragt wird. Dabei muss die beabsichtigte Transaktion hinreichend konkretisiert werden, um der Behörde eine Entscheidung zu ermöglichen.

Besteuerung einer Projektakquisition in Finnland

Die folgenden Abschnitte geben einen Überblick über die wesentlichen steuerlichen Wirkungen einer Projekttransaktion in Finnland. Wir lassen die steuerliche Behandlungen in anderen Ländern außer Betracht. Es sollte aber nicht vergessen werden, dass eine grenzüberschreitende Transaktion Steuerpflichten in allen beteiligten Ländern auslösen kann.

Umsatzsteuer

Share Deals unterliegen in Finnland grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer. In einem Asset Deal muss jeder einzelne Übertragungsakt auf seiner umsatzsteuerliche Behandlung untersucht werden.

Die meisten Einzelübertragungen werden der Umsatzsteuer unterliegen. Bestimmte Assets, insbesondere Gesellschaftsanteile (an einem Tochterunternehmen) und andere Wertpapiere sowie Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sind von der Umsatzsteuer ausgenommen. Für die Besteuerung müssen diesen Assets Teile des Kaufpreises zugeordnet werden.

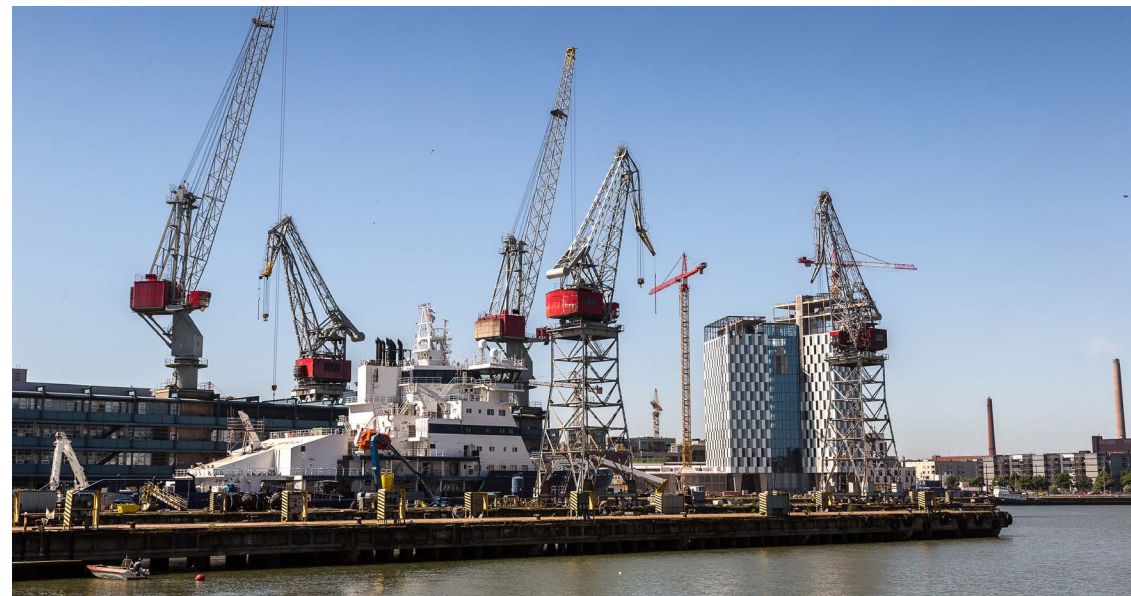
Die Übertragung von Assets kann im Ganzen von der Umsatzsteuer befreit sein, wenn es sich um einen Betriebsübergang handelt, also eine vollständige, funktionale geschäftliche Einheit übertragen wird. Projektübertragungen kommen oft für die Anwendung dieser Ausnahme in Betracht, viele sind aber

Grenzfälle. Es ist anzuraten, die diesbezügliche Unsicherheit bei der Vertragsgestaltung zu berücksichtigen.

Verkehrssteuer

Die Übertragung von Gesellschaftsanteilen unterliegt in Finnland einer Verkehrssteuer von 1,6 % des Kaufpreises. Der Steuersatz beträgt 2,0 %, wenn es sich um eine Grundstücksgesellschaft handelt, also eine Gesellschaft, deren Betrieb hauptsächlich im Halten von Immobilienvermögen besteht.

Wenn die Parteien nichts anderes vereinbaren, ist die Verkehrssteuer vom Käufer zu zahlen. Ist dieser nicht in Finnland ansässig, geht die Steuerpflicht auf den Verkäufer über. Soweit es sich nicht um eine Grundstücksgesellschaft handelt, fällt finnische Verkehrssteuer überhaupt nicht an, wenn keine der Parteien in Finnland ansässig oder eine finnische Niederlassung eines ausländischen Kreditinstituts oder Investment-Dienstleisters ist.



In einem Asset Deal fällt Verkehrssteuer nur insoweit an, als der Deal Anteile an einer Gesellschaft (z.B. einer Tochtergesellschaft) oder in Finnland belegenes Immobilienvermögen enthält. Der Steuersatz für Immobilien ist 4,0 %. Der Begriff der Immobilie umfasst dabei auch Rechte wie die Landpacht. Teile des Kaufpreises müssen den Assets mit verschiedener steuerlicher Behandlung zugeordnet werden.

Einkommensteuer auf Veräußerungsgewinne

Nach finnischem Steuerrecht unterliegen Gewinne aus der Veräußerung jeglicher Assets der Einkommensteuer. Ist der Veräußernde eine Gesellschaft, findet der Körperschaftsteuersatz von derzeit 20 % Anwendung. Dies betrifft Share Deals ebenso wie Asset Deals. Die Steuer wird auf Grundlage des Unterschieds zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und der ursprünglichen Investition des Verkäufers berechnet.

Eine wichtige Ausnahme betrifft die gänzliche Steuerbefreiung von Gewinnen aus dem Verkauf von Aktien, die zum Betriebsvermögen des Verkäufers gehören, also dem gewerblichen Betrieb des Verkäufers dienen. Die Ausnahme ist in der Regel nicht auf den Verkauf von Projektgesellschaften durch Investoren anwendbar, deren Geschäftsbetrieb mit dem Projekt nicht interagiert.

Wenn der Verkäufer nicht in Finnland ansässig ist, ist das internationale Steuerrecht zu beachten. Die jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Finnland und dem Heimatstaat des Verkäufers bestimmen den Umfang des Rechts Finnlands, auf Veräußerungsgewinne Steuern zu erheben.

Erneuerbare Energien

- Akquisition, Entwicklung und Betrieb
- Projektverträge
- Projektfinanzierung

Umwelt- und Verwaltungsrecht

- Regulatorische Aspekte von Energie-, Bau- und Infrastrukturprojekten
- Planungsrecht und Genehmigungen
- Umwelt-Compliance

Anlagenbau und Infrastruktur

- Bauprojekte
- Anlagen- und Maschinenbau
- Beratung der Projektleitung vom Auftrag bis zur Abnahme

Vertragsanbahnung und -gestaltung

- Verträge für Projekte und Lieferketten
- Anbieterberatung in Vergabeverfahren
- Anfechtung von Vergabeentscheidungen

Immobilien und M&A

- Transaktionsberatung mit Industriefokus
- kaufmännische Darstellbarkeit, Bankability und Risikokontrolle
- Finanzierungsfragen

Streitbeilegung

- Änderungsmanagement und Streitvermeidung
- Schiedsverfahren und Prozesse
- Schwerpunkt auf Verfahren in komplexen Projekten und Transaktionen

BERGMANN

Helsinki

UNSERE EXPERTEN
FÜR IHREN ERFOLG

Bergmann Attorneys at Law

Eteläranta 4 B 9
00130 Helsinki, Finland
Tel.: +358 9 6962 070
office@bergmann.fi
www.bergmann.fi

Mai 2017