



Gründung einer Wohnungsgesellschaft

**WP StB Andreas Jürgens
Bramsche, August 2019**



Andreas Jürgens

Diplom-Ingenieur

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Geschäftsführer der Concunia GmbH in Münster

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer bei Jahresabschluss- und Sonderprüfungen von Körperschaften und Unternehmen verschiedener Branchen, Rechtsformen und Größen – insbesondere der öffentlichen Hand.
- Betriebswirtschaftliche Beratung
- Steuerberatung
- Referent bei verschiedenen Fortbildungsträgern
- Lehraufträge
- Mitglied des ÖFA des IDW
- Mitherausgeber des Fachbuches „Besteuerung der öffentlichen Hand“ im C. H. Beck Verlag



Concunia GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Scharnhorststraße 2
48151 Münster
Telefon: 0251-32 20 15-0
Telefax: 0251-32 20 15-20

andreas.juergens@concunia.de
www.concunia.de

Dipl.-Ing. agr.

► **Andreas Jürgens**

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Geschäftsführer

Agenda

1. Konzept / Anlass
2. Betriebswirtschaftliche Betrachtung
3. Steuerliche Aspekte bei der Stadt Bramsche
4. Rechtsform
5. Fazit

1. Konzept / Anlass

Bestandswohnungen in der
Kernverwaltung
Punktuelle Sanierungsbedarf

- Weiterbetrieb
 - -Kernhaushalt
 - -Ausgliederung

Neubaubedarf

- private Investoren
- Gründung einer stadteigenen Wohnungsgesellschaft
- Abbildung in der Kernverwaltung

Änderung der Siedlungsstrukturen, Anpassung an künftigen Bedarf?

1. Konzept

Gründung einer stadteigenen Wohnungsgesellschaft



Anlass der Gründung:

- Bessere „politische“ Steuerung gegenüber Privatinvestoren (z. B. Miethöhe) ?
- Besseres Facility Management ?
- haushaltsrechtliche / wirtschaftliche Anlässe
- organisatorische Gründe / verbesserte Effektivität
- steuerliche Gestaltungen
- etc.

Zweck der Gesellschaft:

- Verwaltung Bestandsgebäude / Wohnungen
- Umsetzung von Neubaumaßnahmen, anschließende Vermietung
- nicht: Erschließungsmaßnahmen
- nicht: Neubauprojekte mit anschließender Veräußerung

2. Betriebswirtschaftliche Betrachtung Organisatorische Aspekte

Ausgliederung aus städtischen Haushalt

- keine Berücksichtigung im Haushaltsplan der Stadt
- Anlaufkosten oder mögliche Verluste werden lediglich in der Wohnungsgesellschaft abgebildet
- erhöhte Kosten und Erlöstransparenz
- Möglichkeit zur Hebung stiller Reserven
- Kapitalausstattung der Gesellschaft durch die Stadt Bramsche (auch durch Sacheinlagen); Liquidation muss sichergestellt werden.

2. Betriebswirtschaftliche Betrachtung Organisatorische Aspekte

Finanzielle Aspekte

- Finanzausstattung bei Gründung der Gesellschaft
- Vermutlich sind keine großen Gewinne zu erwarten, ggf. sogar Verluste; Verlustübernahme der Stadt
- Finanzierung Neubaumaßnahmen: Eigenmittel, Fremdmittel
- Bürgschaften bei Krediten durch die Stadt.

2. Betriebswirtschaftliche Betrachtung Organisatorische Aspekte

Bündelung der Aufgaben

- Durch organisatorisch selbstständige Stellung der Wohnungsgesellschaft können sämtliche Aufgaben, die mit dem Satzungszweck in Verbindung stehen, gebündelt erfasst werden.
- Effizienzgewinne
- ggf. kürzere Kommunikationswege sowie eindeutige Zuständigkeiten
- möglicherweise stärker ausgerichtete wirtschaftliche Betriebsführung
- jedoch: eigene Personalausstattung der Gesellschaft?

2. Betriebswirtschaftliche Betrachtung Organisatorische Aspekte

Zusätzliche Schnittstellen

- Je nach Rechtsform der Gesellschaft entstehen neue Schnittstellen zum Kernhaushalt.
- Jede weitere Schnittstelle erhöht den Verwaltungsaufwand.
- Durch jede weitere Schnittstelle wird das Risiko zur fehlerhaften Abstimmung und Berichterstattung erhöht.
- ggf. Umsatzsteuerbelastungen

2. Betriebswirtschaftliche Betrachtung Organisatorische Aspekte

Zusätzliche Gremien und Unterstützungsprozesse

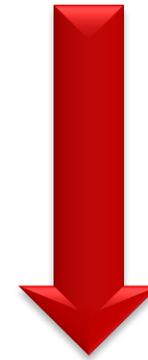
- Je nach Rechtsform müssen zusätzliche Gremien gebildet werden, hierfür fällt Verwaltungsaufwand an und personelle Kapazitäten werden beansprucht.
- u. a. Kosten für IT, Finanzbuchhaltung und Jahresabschlussprüfungen.

3. Steuerliche Aspekte bei der Stadt Bramsche

Sofern über die Vermietungstätigkeit hinaus keine weitere Leistungen von der Kommune erbracht werden



Reine Vermögensverwaltung



Keine Körperschafts- und Gewerbesteuerpflicht

3. Steuerliche Aspekte bei der Stadt Bramsche

Betrieb gewerblicher Art (BgA)

- definiert in § 4 Abs. 1 KStG
- alle Einrichtungen, die einer nachhaltigen wirtschaftlichen Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, außerhalb der Land- und Forstwirtschaft, dienen und sich innerhalb der Gesamtbetätigung der juristischen Person des öffentlichen Rechts wirtschaftlich herausheben
- Ausgeschlossen sind Betriebe, die überwiegend der Ausübung öffentlicher Gewalt dienen oder die einer Vermögensverwaltung entsprechen.

→ Sofern eine reine Vermögensverwaltung vorliegt,

→ keine Ertragssteuern.

3. Steuerliche Aspekte bei der Stadt Bramsche

Umsatzsteuer

- Juristische Personen des öffentlichen Rechts können grundsätzlich nur im Rahmen von Betrieben gewerblicher Art unternehmerisch tätig werden.
- Vermögensverwaltende sowie hoheitliche Tätigkeiten sind demnach nicht umsatzsteuerbar (§ 4 Nr. 12 a UStG) sofern der Umsatz nicht an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird.
 - Ausnahme: die Behandlung als nicht steuerbar würde zu größeren Wettbewerbsverzerrungen führen (§ 2b Abs 1 UStG)
- Umkehrschluss: Ausschluss vom Vorsteuerabzug gem. § 15 Abs. 2 UStG
 - Auch die aufgrund von Vermietungsleistung erzielten Umsätze von Kapital- und Personengesellschaften sind nach § 4 Nr. 9 a und 12 a UStG steuerfrei.

Rechtsform



**Sinnvolle Rechtsformen für
eine Wohnungsgesellschaft**



Eigenbetrieb

GmbH

GmbH & Co. KG

4. Rechtsform Eigenbetrieb

Eigenbetrieb

Wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen ohne eigene Rechtspersönlichkeit

- keine Haftungsbeschränkung, keine Beteiligung Dritter möglich
- organisatorisch aus der Stadtverwaltung ausgegliedert
 - finanzwirtschaftlich: Sondervermögen des Haushalts
- eigene Betriebssatzung, eigenes kaufmännisches Rechnungswesen

4. Rechtsform Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

- Unabhängig vom verfolgten Zweck gilt eine GmbH als Handelsgesellschaft i. S. d. HGB.
 - eigene Rechtspersönlichkeit, selbstständiges Steuersubjekt
- erfordert mindestens einen Gesellschafter sowie den Abschluss eines notariell zu beurkundenden Gesellschaftsvertrags
- Haftungsbeschränkung auf Einlagen und Beteiligung durch Dritte möglich
- Beteiligung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts stellt nur eine wirtschaftliche Tätigkeit dar, wenn:
 - die Voraussetzungen der Betriebsaufspaltung vorliegen
 - ein entscheidender Einfluss auf die Geschäftsführung ausgeübt wird

4. Rechtsform GmbH & Co. KG

GmbH & Co. KG

- Personengesellschaft, Sonderform der Kommanditgesellschaft
- Kommanditisten haften mit Einlage, unbeschränkt haftender Komplementär ist GmbH → Haftungsbeschränkung
- Kommanditisten sind gem. § 170 HGB von der Vertretung und gem. § 164 von der Geschäftsführung ausgeschlossen, Gesellschaftsvertrag kann jedoch Befugnisse einräumen
- Personengesellschaft ist nicht Steuersubjekt der Einkommenssteuer, muss jedoch eigene Bilanz aufstellen
- Soweit reine Vermögensverwaltung betrieben wird, liegt auf Ebene der Stadt als Kommanditist der GmbH & Co. KG und Gesellschafter der GmbH kein steuerpflichtiger BgA vor

4. Rechtsform Steuerliche Betrachtung Ertragsteuer

Eigenbetrieb



- Kein BgA
- Keine Gewerbe- oder Körperschafts-Steuern
- Keine Ertragssteuern

GmbH



- Belastung mit Gewerbe- und Körperschaftssteuer auf Ebene der Kapitalgesellschaft

GmbH & Co.KG



- Belastung mit Gewerbesteuern
- Kapitalertragssteuer je nach Tätigkeit der Personengesellschaft

4. Rechtsform Steuerliche Betrachtung Grunderwerbssteuer

Eigenbetrieb



- Kein Wechsel des Rechtsträgers
- Keine Grunderwerbssteuer

GmbH



- Grunderwerbssteuer ohne Ausnahme

GmbH & Co.KG



- Je nach Beteiligung der Kommune, keine Grunderwerbssteuer

5. Fazit

- Effizienzvorteile durch Organisation in Wohnungsgesellschaft möglich
- durch die Haftungsbeschränkung gewinnen die GmbH sowie die GmbH & Co.KG ggf. einen Vorteil
- steuerlich grundsätzlich keine Nachteile durch Gründung eines Eigenbetriebs
- Bei der GmbH & Co. KG können steuerliche Nachteile gering gehalten werden.
- möglicherweise viele Vorteile bei der organisatorischen Verselbstständigung

5. Fazit

- Aspekte um Vorteile vollumfänglich auszuschöpfen:
 - Zentralisierung relevanter Aufgaben
 - Vorgaben klarer Regeln für Verantwortlichkeiten
 - Erarbeitung von Aufgabenprofilen und Zielvorgaben
 - kurze Bearbeitungs- und Entscheidungswege

- Aus betriebswirtschaftlicher / steuerlicher Sicht überwiegen unseres Erachtens die Nachteile zur Gründung einer Wohnungsgesellschaft.
- „politisch“ gewollte Entwicklungen und Zielsetzungen sollten ggf. über andere Maßnahmen (z. B. Investorenprojekte) erreicht werden.

Wirtschaftsprüfung Steuerberatung

- Jahresabschlussprüfung/
prüfungsnahe Beratung
- IT-Beratung sowie IT-Prüfung
- Prüfung von Internen Kontrollsystemen und weitere Revisionsleistungen
- Steuerberatung
- Risiko-/(TAX-) Compliance-managementsysteme
- Gebührenkalkulationen
- Beratungsleistungen Organisationsentwicklungsprozessen
- Betriebswirtschaftliche Beratungen

Rechtsanwalts- gesellschaft

- Gesellschaftsrecht
- Steuerrecht
- Gemeinnützigkeitsrecht
- Arbeitsrecht
- Vereinsrecht
- Stiftungsrecht
- Kommunalrecht
- Beihilferecht

Steuerberatungs- gesellschaft

- Finanzbuchhaltung
- Lohn- und Gehaltsabrechnung
- Jahresabschlusserstellung
- Steuerdeklaration
- Controlling, Kosten- und Leistungsrechnung



Concunia GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Scharnhorststraße 2
48151 Münster
Tel.: 0251 322015-0
info@concunia.de



Concunia GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Niederlassung Ratingen
Josef-Schappe-Str. 21
40882 Ratingen
Tel.: 02102 889969-0

Handelsblatt

BESTE
Wirtschaftsprüfer

2019

Concunia GmbH
StBG WPG
Münster/Bilanzanalyse

Im Test: 791 Wirtschaftsprüfer
Partner: S.W.I. Finance
Handelsblatt • 11.04.2019

Handelsblatt

BESTE
Steuerberater

2019

Concunia GmbH
StBG WPG
Münster/Freiberufler

Im Test: 4129 Steuerberater
Partner: S.W.I. Finance
Handelsblatt • 11.04.2019