

Gründung einer

stadteigenen Stadtentwicklungsgesellschaft

der

Stadt Sankt Augustin

Mögliche Geschäftszwecke und

rechtlich-organisatorische Ausgestaltung

Bericht
der



BPG Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Inhalt

I.	Auftrag und Auftragsdurchführung	4
II.	Modul 1: Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft vor dem Hintergrund der aktuellen steuerlichen Rechtslage.....	7
1.	<i>Ziele einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft.....</i>	7
2.	<i>Unternehmenszwecke und steuerlicher Status der WFG.....</i>	8
3.	<i>Konflikt zwischen den Zielen einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft und den Anforderungen an eine Steuerbefreiung</i>	9
4.	<i>Steuerliche Belastungsfolgen eines Verlustes der Steuerbefreiung.....</i>	10
5.	<i>Zwischenergebnis Modul 1.....</i>	11
III.	Modul 2: Geschäftszwecke, Organisations- und Rechtsformen und Kapitalausstattung einer Stadtentwicklungsgesellschaft	12
1.	<i>Abgrenzungskriterien für die steuerliche Einordnung von Tätigkeiten der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung</i>	12
2.	<i>Geschäftszwecke einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft.....</i>	13
3.	<i>Mögliche Rechtsformen einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft.....</i>	14
4.	<i>Kapitalausstattung einer Stadtentwicklungsgesellschaft.....</i>	16
5.	<i>Rechtliche und organisatorische Schnittstellen zur Stadt.....</i>	18
6.	<i>Kooperationsmöglichkeiten mit anderen öffentlichen Akteuren.....</i>	18
7.	<i>Zwischenergebnis Modul 2.....</i>	19

IV. Modul 3: Modellhafte Darstellung geeigneter funktionaler und rechtlicher Strukturen und wirtschaftlicher Eckpunkte einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft	20
1. <i>Vorbemerkung</i>	20
2. <i>Projektbeispiel</i>	20
3. <i>Modellrechnung zur Vorbereitung der Gesellschaftsgründung und anschließenden Umsetzung des Projektes</i>	21
4. <i>Zwischenergebnis Modul 3</i>	31
V. Zusammenfassung.....	31

Anlage 1 Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2017

Anlage 2 Projektdaten

I. Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Bürgermeister der Stadt Sankt Augustin hat uns durch Annahme unseres Angebotes vom 02.11.2021 beauftragt, die Stadt bei der

Gründung einer stadt eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft

zu beraten.

Hintergrund der Beauftragung ist ein auf Antrag der Ratsfraktionen der Stadt Sankt Augustin am 09.06.2021 gefasster Beschluss, demzufolge die Stadtverwaltung prüfen soll, „ob die Gründung/Schaffung einer stadt eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft sinnvoll und erfolgsversprechend ist“. Gegenstand der Prüfung sollen mögliche Geschäftszwecke einer neuen Gesellschaft und deren rechtlich-organisatorische Ausgestaltung sein. Ebenso sind wirtschaftliche Risiken eines solchen Engagements, insbesondere Zins-, Immobilienmarkt und Projektmanagementrisiken, zu untersuchen. Hinsichtlich der Umsetzung ist zu untersuchen, welche der möglichen Varianten, eine Variante a), d. h. die Gründung einer neuen Gesellschaft, oder eine Variante b), d.h. eine Erweiterung der Tätigkeit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH (nachfolgend „WFG“ genannt) unter finanziellen und steuerlichen Aspekten vorzuziehen ist.

Wir haben unsere Beratungsleistungen und die zugrundeliegenden Prüfungen und Untersuchungen in den Monaten November 2021 bis März 2022 in Abstimmung mit der Verwaltung in folgenden 3 Modulen durchgeführt:

Modul 1:

Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft vor dem Hintergrund der aktuellen steuerlichen Rechtslage.

Modul 2:

Geschäftszwecke, Organisations- und Rechtsformen und Kapitalausstattung einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft.

Modul 3:

Modellhafte Darstellung geeigneter funktionaler und rechtlicher Strukturen und wirtschaftlicher Eckpunkte einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft.

Für unsere Untersuchung wurden uns folgende Unterlagen übergeben:

- (1) Organigramm Stadtverwaltung Sankt Augustin
- (2) Beteiligungsbericht der Stadt Sankt Augustin vom 23.12.2018
- (3) Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 der R + L Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Siegburg vom 20.10.2020
- (4) Satzung der WFG in der Fassung vom 07.09.2021
- (5) Beschlussantrag der Ratsfraktionen vom 05.05.2021
- (6) Freistellungsbescheid zur Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Jahr 2015 vom 25.08.2017
- (7) Bescheinigung für Kapitalertragsteuerzwecke für die Jahre 2021 bis 2023 vom 22.12.2021
- (8) Unterlagen zum steuerlichen Auskunftsverfahren hinsichtlich des Projektes „Darlehensvergabe der WFG an eine neuzugründende Wohnungsbaugesellschaft (von der steuerlichen Antragstellung bis zur Einstellung des Projektes)
- (9) Unterlagen zum steuerlichen Auskunftsverfahren hinsichtlich der Veräußerung eines WFG-eigenen Grundstücks (von der Antragstellung bis zur Einstellung des Verfahrens)
- (10) Steuersimulationen Lorscheid & Partner mbB vom 16.05.2018
- (11) Steuerliche Beurteilung der Lorscheid & Partner mbB einer geplanten Ausweitung der Geschäftstätigkeit der WFG vom 12.01.2017

- (12) Gutachten zur strukturellen Neuausrichtung der WFG von Herrn Rechtsanwalt Dirk Kronsbein vom 02.07.2018

- (13) Berichte über die Arbeitsschwerpunkte der WFG vom 23.11.2020 und vom 06.05.2021

- (14) Konzept für die Bebauung von Grundstücken an der „Freie Buschstraße“ der Büros für Architektur und Baumanagement Dipl.-Ing. Dieter Baum

- (15) Vorlage für die Sitzung des Finanzausschusses vom 22.09.2021 betreffend Grundsatzbeschluss zur Vergabe von Erbbaurechten

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage 1 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2017 vereinbart.

II. Modul 1: Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft vor dem Hintergrund der aktuellen steuerlichen Rechtslage

1. Ziele einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft

Nach Beschluss vom 09.06.2021 sollen von einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft, soweit ihre Gründung sich nach entsprechender Prüfung als sinnvoll und erfolgsversprechend erweist, wichtige städtebauliche Entwicklungsprojekte begleitet, vorangetrieben und umgesetzt werden. Gegen eine Übernahme von Stadtentwicklungsaktivitäten durch die Stadtverwaltung sprechen die begrenzten personellen Kapazitäten in den dafür in Betracht kommenden Fachbereichen.

Von einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft verspricht man sich eine flexiblere Personalstrategie und verbesserte Rekrutierungsmöglichkeiten von geeignetem Personal.

Im Rechtskleid einer privatrechtlichen Gesellschaft, die technisch und kaufmännisch gut ausgestattet ist, können unterschiedliche Interessen beteiligter Partner besser mit städtebaulichen Erfordernissen koordiniert werden als dies in der Verwaltung möglich wäre. Mit der kommunalen Stadtentwicklungsgesellschaft kann zudem ein schlagkräftiges Gegengewicht zu privaten Investoren entwickelt werden.

Aus der Geschäftstätigkeit entstehende Gewinne könnten zum Wohl des städtischen Haushalts und der Bürger in kommunaler Hand verbleiben.

In der Beschlussbegründung (Beschluss vom 09.06.2021) wird auch auf die derzeit günstigen Kreditkonditionen und neue finanzielle Spielräume nach Verlassen des Haushaltssicherungskonzeptes hingewiesen. Dadurch seien gute Voraussetzungen für die Ausstattung einer Stadtentwicklungsgesellschaft mit notwendigem Eigen- und Fremdkapital gegeben.

Die Tätigkeitsbereiche einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft sollen über die hinausgehen, die derzeit durch § 3 der Satzung der WFG von dieser wahrgenommen werden. Ziel ist es, im Rahmen einer strategischen Städteplanung die Wohnbauentwicklung und die damit einhergehende Entwicklung der öffentlich und von Privaten zur Verfügung gestellten Infrastrukturen zu fördern und durch Nutzung von entwicklungsreifen Flächen und Baulichkeiten städtebauliche Projekte umzusetzen. Die

Bedeutung der Stadt Sankt Augustin als zweitgrößter Stadt im Rhein-Sieg-Kreis und attraktiver Standort für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie als Hochschulstandort sollen gestärkt werden.

2. Unternehmenszwecke und steuerlicher Status der WFG

Die Satzung der WFG nennt in § 3 folgende Zwecke:

- *„Förderung der Wirtschaft (insbesondere durch die Förderung von Industrie- und Gewerbeansiedlungen, die Förderung und bestandsorientierte Pflege von ortsansässigen Unternehmen, die Förderung des Technologietransfers sowie die Beratung und Förderung von Existenzgründungen und Existenzfestigungen).*
- *Maßnahmen zur Beschaffung von Arbeitsplätzen,*
- *Beschaffung und Veräußerung sowie Erschließung von Grundstücken zur Ansiedlung, Erhaltung oder Erweiterung von Unternehmen,*
- *Durchführung oder Förderung der Sanierung von Altlasten für Zwecke der Ansiedlung, Erhaltung und Erweiterung von Unternehmen,*
- *Öffentlichkeitsarbeit und Werbung für den Wirtschaftsstandort Sankt Augustin.“*

Arbeitsschwerpunkte der WFG waren in den letzten Jahren Grundstücksentwicklungen und Grundstücksgeschäfte, Aktivitäten im Bereich der Standortsuche für potentielle Investoren, Förderung von Breitbandausbau in Gewerbegebieten, die Durchführung von Veranstaltungen unterschiedlicher Formate zur Information und Förderung vorhandener und zukünftiger Wirtschaftsbetriebe und zur Belebung der Wirtschaft sowie die Förderung von Kooperationen zwischen Wirtschaft, Hochschule Bonn/Rhein-Sieg und dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) sowie weitere sachlich und zeitlich begrenzte Hilfeleistungen für Unternehmen.

Die WFG ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 18 KStG von der Körperschaftsteuer befreit. Der Freistellungsbescheid datiert vom 25. August 2017 und betrifft das Jahr 2015. Für die Jahre 2021 bis 2023 wird der WFG bescheinigt, dass sie eine Körperschaft im Sinne von § 44 a Abs. 4 EstG sowie im Sinne von § 44 a Abs. 7 Satz 1, Nr. 1 EStG ist.

Vor Umsetzung bestimmter Vorhaben, nämlich einer geplanten Vergabe von Darlehen an eine neu zu gründende Wohnbaugesellschaft und der geplanten Veräußerung eines gesellschaftseigenen Grundstücks an einen privaten Erwerber, hatte die WFG Anträge auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft gestellt, um Rechtssicherheit zu erlangen, ob

durch Umsetzung dieser Maßnahmen die Steuerbefreiung der WFG gefährdet sein könnte. Da die Finanzverwaltung beide Fälle als steuerschädlich für die Steuerbefreiung qualifizierte, wurden die Maßnahmen nicht durchgeführt.

Die WFG hat mit ihren Tätigkeiten die engen Grenzen des steuerlichen Begriffs der Wirtschaftsförderung, die insbesondere durch ein BMF-Schreiben vom 04.01.1996 definiert sind, bisher offenbar nicht überschritten. Dies wird durch vorliegende fachliche Stellungnahme bestätigt¹. Es liegen keine Erkenntnisse und Hinweise vor, dass die steuerliche Situation aktuell anders sein könnte.

Aktuell ist ein Freistellungsbescheid beantragt, der aber zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes noch nicht vorlag.

Tätigkeiten sind nur dann steuerlich privilegiert, wenn sie direkt der Wirtschaftsförderung dienen. Diese Voraussetzung erfüllen – wie ausgeführt – die derzeitigen Tätigkeiten der WFG. Die mit einer Stadtentwicklungsgesellschaft gem. Beschluss vom 09.06.2021 verfolgte Zielsetzung kann aber nur erreicht werden, wenn auch Tätigkeiten durchgeführt werden, die außerhalb des Katalogs so genannter steuerunschädlicher Tätigkeiten liegen, was für den gesamten Bereich der Wohnbau- und der parallelen Infrastrukturentwicklung und für weitere nur indirekt der Wirtschaftsförderung dienende Standortentwicklungsaktivitäten gilt.

3. Konflikt zwischen den Zielen einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft und den Anforderungen an eine Steuerbefreiung

Nach Abschnitt III. Ziff. 1 des BMF-Schreibens vom 04.01.1996 ist eine Steuerbefreiung ausgeschlossen, wenn neben begünstigten auch nicht begünstigte Tätigkeiten durchgeführt werden.

Eine Beschränkung der Tätigkeiten im Bereich der Stadtentwicklung auf solche, die die Anforderungen des § 5 Abs. 1 Nr. 18 und des BMF-Schreibens vom 04.01.1996 erfüllen, stünde mit dem Beschluss vom 09.06.2021 und den dort genannten Zielen nicht in Einklang.

¹ Lorscheid & Partner mbB vom 12.01.2017 und RA Dirk Kronsbein vom 02.07.2018

Auch das Ziel, Gewinne aus Tätigkeiten dem städtischen Haushalt zukommen zu lassen, würde verfehlt. Denn wegen der Vorgabe des § 5 Abs. 1 Nr. 18, Satz 2, dürfen Überschüsse einer steuerbefreiten Wirtschaftsförderungsgesellschaft nur zur Erreichung direkter wirtschaftsfördernder Zwecke verwendet werden.

Somit ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Variante b), die Tätigkeit der WFG auf Stadtentwicklungsaktivitäten, wie sie lt. Beschluss vom 09.06.2021 vorgesehen sind, auszuweiten, das Ende der Privilegierung der WFG nach sich ziehen würde.

Der steuerrechtlichen Beurteilung von Lorscheid & Partner vom 12.01.2017, die von einer Ausweitung der Geschäftstätigkeit der WFG auf die Bereiche Stadtmarketing und Wohnungsbau ausdrücklich abraten, wird insoweit zugestimmt. Das gleiche gilt für die Einschätzung von Herrn Rechtsanwalt Dirk Kronsbein, Bielefeld, in seinem Gutachten zur Neuausrichtung der WFG vom 02.07.2018, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Aufgabenerweiterung der Tätigkeiten der WFG um die Aufgabenbereiche Wohnbau- und Flächenentwicklung sowie sozialer Infrastruktur (Kindergarten) nicht zu empfehlen ist.

Dem ist hinzuzufügen, dass mögliche organisatorische und wirtschaftliche Optimierungen durch die Bündelung von Buchhaltungs-, Abschluss- und Prüfungsaufwand sowie durch Vermeidung paralleler Strukturen auf Organ- und Gremienebene, was im Rahmen einer Einheitsgesellschaft besser möglich wäre, bei weitem nicht ausreichen würden, die Belastungen nach Verlust der Steuerbefreiung zu kompensieren.

4. Steuerliche Belastungsfolgen eines Verlustes der Steuerbefreiung

Lorscheid & Partner haben in einer Simulation (Datum 14.08.2018) für einen siebenjährigen Prognosezeitraum 2018 bis 2024 bei unterstelltem Wegfall der Steuerbefreiung der WFG eine Steuerbelastung von rd. TEUR 480 errechnet. Bei der Umsatz- und Ergebnisprognose sind bestimmte Verkäufe WFG-eigener Grundstücke unterstellt. Die Simulation beruht auf der Annahme einer Steuerpflicht der WFG auch in den davor liegenden Veranlagungszeiträumen. Die errechnete Steuerbelastung impliziert deshalb die Geltendmachung von Verlustvorträgen.

Steuerschädliche Sachverhalte führen zu einem Verlust der Steuerbefreiung aber erst von dem Veranlagungszeitraum an, in dem sie verwirklicht werden. Die Verluste aus der

Vergangenheit, in der die WFG die Voraussetzungen für die steuerliche Privilegierung erfüllte, stünden nicht zur Verrechnung zur Verfügung, so dass unter sonst gleichen Annahmen mit einer noch deutlich höheren steuerlichen Belastung zu rechnen ist.

Im Falle des Wegfalls der steuerlichen Privilegierung würden zukünftige Verluste der WFG nur dann unter die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 7 KStG fallen, wenn die Tätigkeiten, durch die die Verluste entstehen, den Vorgaben der Norm des § 8 Abs. 7 Satz 2 KStG entsprechen, d.h., dass es sich um so genannte Dauerverlustgeschäfte handelt. Diese Voraussetzung dürfte überwiegend nicht erfüllt sein. Im Falle von Defiziten aus einzelnen Tätigkeiten, die im Auftrag oder im Interesse der Stadt durchgeführt werden, könnten deshalb verdeckte Gewinnausschüttungen angenommen werden und entsprechende körperschaft- und gewerbsteuerliche Belastungen entstehen. Auf diese Rechtsfolgen weist das Finanzministerium Schleswig-Holstein in seiner Kurzinformation Nr. 6 zur Anwendung der Grundsätze des BFH-Urteils vom 22.08.2007 hin.

5. Zwischenergebnis Modul 1

Trotz weitgehender Überschneidung der kommunalen Ziele von Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung ist eine Einheitsgesellschaft kein gangbarer Weg, wenn die steuerliche Privilegierung der WFG erhalten bleiben soll. Bei Zusammenfassung von Tätigkeitsbereichen einer Stadtentwicklungsgesellschaft mit denen der WFG wäre mit erheblichen steuerlichen Belastungen in Folge des Verlustes der Steuerbefreiung der WFG zu rechnen. Durch eine Einheitsgesellschaft könnten zwar Parallelstrukturen in der Verwaltung und dadurch Kosteneinsparungen erreicht werden, die aber die steuerlichen Belastungen nicht kompensieren würden. Von den zu prüfenden Varianten ist deshalb die Variante a) „Gründung einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft“ eindeutig vorzuziehen.

III. Modul 2: Geschäftszwecke, Organisations- und Rechtsformen und Kapitalausstattung einer Stadtentwicklungsgesellschaft

1. Abgrenzungskriterien für die steuerliche Einordnung von Tätigkeiten der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Tätigkeiten der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung greifen eng ineinander. Die Ziele, durch Baulandentwicklung und Entwicklung der sozialen Infrastrukturen, attraktiven Lebens- und Wohnraum zu schaffen und die Strategie, durch wirtschaftsbezogene Maßnahmen ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort zu sein und diesen weiterzuentwickeln, sind eng miteinander verbunden. Kommunen fassen Tätigkeiten der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung deshalb häufig in eine Gesellschaft zusammen.

In Sankt Augustin ist bereits seit 1974 eine Entwicklungsgesellschaft bzw. Wirtschaftsförderungsgesellschaft tätig, die in vollem Umfang das Steuerprivileg von § 5 Abs. 1, Ziffer 18 KStG genießt, weil sie die im Katalog des BMF vom 04.01.1996 genannten, unmittelbar der Wirtschaftsförderung dienenden Tätigkeiten durchführt und als 100%ige Stadttochter die Rechtsform der GmbH hat.

Fallen geplante Tätigkeiten der Stadtentwicklung nicht unter die Positivliste des BMF vom 04.01.1996 können sie zur Vermeidung des Verlustes der steuerlichen Privilegierung der WFG nur in einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft durchgeführt werden. Bei der Abgrenzung sind über den Kataloginhalt hinaus die Hinweise und verbindliche Äußerungen der Finanzverwaltung (vgl. Abschnitt II, Ziffer 2) zu beachten.

Was Grundstücksgeschäfte angeht, sind diese nach einer Verlautbarung des Finanzministeriums Schleswig-Holstein vom 16.11.2020 nur dann unter den Katalog steuerprivilegierter Tätigkeiten zu subsumieren, wenn sie beim Erwerber weiter steuerverstrickt sind.

Weitere Abgrenzungsmerkmale, insbesondere zu eigenwirtschaftlichen Aktivitäten, enthält ein Urteil des BFH vom 25.03.2015. Hier heißt es: „Nicht der Förderung der Wirtschaft dienen eigenwirtschaftliche Aktivitäten, mit denen die Wirtschaftsförderungsgesellschaften zu bestehenden Unternehmen in Wettbewerb treten, sofern es sich nicht um eine Beratung oder ähnliche Tätigkeiten zum Zwecke der Ansiedlung oder der Altlastensanierung handelt.“

Grundsätzlich dürfen Hilfeleistungen für ansiedlungswillige Unternehmen oder im Zusammenhang mit der Erweiterung von Unternehmen nur in sachlich und zeitlich eng begrenztem Umfang mit Gründung und Erweiterungsvorgängen erbracht werden und keine oder allenfalls geringe Wettbewerbsrelevanz aufweisen, damit sie als steuerunschädliche Tätigkeiten eingeordnet werden können. Steuerbefreiten Gesellschaften, so auch der WFG, sind nur in ihrem Umfang und ihrer wirtschaftlichen Bedeutung ganz geringe Nebentätigkeiten außerhalb der begünstigten Zwecke erlaubt.

Beabsichtigt die Stadt, mit zukünftigen Stadtentwicklungsaktivitäten, die zwar grundsätzlich unter die Positivlisten des BFH vom 09.01.1996 fallen, positive Ergebnisse zur Ausschüttung an den städtischen Haushalt zu erwirtschaften, so würde dieses Ziel bei Übertragung der Aufgabe auf die WFG verfehlt. Denn die WFG kann den Status der steuerbefreiten Wirtschaftsförderungsgesellschaft nur er- bzw. behalten, wenn sie erzielte Überschüsse ausschließlich für die begünstigten Tätigkeiten verwendet. Ausschüttungen an den städtischen Haushalt oder Rücklagenbildungen sind nicht erlaubt (§ 5, Abs. 1, Ziffer 18, Satz 2 KStG).

2. Geschäftszwecke einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft

Projekte der Stadtentwicklung, die ohne steuerliche Risiken (Verlust der Steuerprivilegierung) in der WFG nicht durchgeführt werden können und für deren Realisierung auch die Ressourcen der Ämterverwaltung und/oder bestehender städtischer Einrichtungen nicht ausreichen, kommen grundsätzlich als Gesellschaftszweck einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft in Betracht.

Mögliche wirtschaftliche Betätigungsfelder einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft wären:

- (1) Entwicklung und Vermarktung ausgewählter städtischer Wohn- und Gewerbegrundstücke sowie Gemeindebedarfsflächen, soweit dies nicht Aufgabenbereich der WFG ist,
- (2) Entwicklung von Strategien zur Förderung des Hochschulstandortes Sankt Augustin durch Planung und Erschließung von Wohngebieten, Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums für Studentinnen und Studenten einschließlich Errichtung und Betrieb eines Studentenwohnheimes,

- (3) Vermietung und Verpachtung von Geschäfts- und Gewerberäumen sowie von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- (4) Förderung von „Start-ups“ durch Vermietung oder Verpachtung von Geschäftsräumen, soweit dies über einen beschränkten Zeitraum (BMF-Schreibens vom 04.01.1996) hinausgeht,
- (5) Planung, Bau und Realisierung kommunaler Zweckbauten (z.B. Schulen, Kindertagesstätten),
- (6) Entwicklung von Quartierskonzepten und Förderung dezentraler und regenerativer Energieversorgung (ggf. in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken),
- (7) Durchführung von Planungs- und Baumaßnahmen von Hochbauten und städtischen Infrastruktureinrichtungen,
- (8) Unterstützung der Verwaltung bei der Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten und in Angelegenheiten der Baulandentwicklung und Baulandplanung,
- (9) Übernahme von Dienstleistungen der Grundstücksbewirtschaftung für die Stadt und städtische Gesellschaften.

Da zwischen begünstigten und nicht begünstigten Tätigkeiten nicht immer eindeutig unterschieden werden kann, sollten in Grenzfällen zur Vermeidung steuerlicher Risiken Tätigkeiten nicht auf die WFG übertragen, sondern im Rahmen der neuen Stadtentwicklungsgesellschaft durchgeführt werden.

3. Mögliche Rechtsformen einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft

Als Rechts- und Organisationsformen kommen für kommunale Unternehmen grundsätzlich (nur) organisatorisch verselbstständigte Einrichtungen (Eigenbetriebe oder eigenbetriebsähnliche Einrichtungen) und rechtlich selbstständige Körperschaften öffentlichen und privaten Rechts in Betracht. Bei Wahl einer Rechtsform des privaten Rechts müssen weitergehende Vorgaben der GO NRW beachtet werden. Dies ist grundsätzlich mit den Rechtsformen von Kapitalgesellschaften (GmbH, AG) und mit einer Personengesellschaft in der Ausgestaltung der GmbH & Co. KG möglich.

Entscheidend für die Rechtsformwahl sollte der jeweilige Unternehmenszweck und die verfolgte wirtschaftliche Zielsetzung sein. Soll mit dem Unternehmen ein Gegengewicht zu möglichen Aktivitäten privater Investoren gebildet werden, bietet sich die private Rechtsform an. Für Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaften wird am häufigsten die Rechtsform der GmbH gewählt. Das GmbH-Recht bietet hinreichende Flexibilität, um die Ziele der wirtschaftlichen und strategischen Optimierung mit den Belangen kommunaler Einflussnahme und Kontrolle zu kombinieren.

Wirtschaftlich tätige Stadtentwicklungsgesellschaften können – anders als Wirtschaftsförderungsgesellschaften, für die die Rechtsform der GmbH vorgeschrieben ist – auch in Rechtsform der GmbH & Co. KG betrieben werden. Diese Rechtsform hat den grunderwerbsteuerlichen Vorteil, dass die Übertragungen von Grundstücken und Erbbaurechten auf die Gesellschaft nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen, wenn – was hier vorgesehen ist – die Gesellschaftsanteile zu 100% von der Stadt gehalten werden sollen (§ 5 Abs. 2 GrEStG).

Eine Stadtentwicklungsgesellschaft in der Rechtsform der GmbH unterliegt mit ihrem gesamten Einkommen kraft Rechtsform der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Werden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von einer juristischen Person öffentlichen Rechts erzielt (z.B. im Rahmen eines für Stadtentwicklungstätigkeiten gegründeten Eigenbetriebes oder von einer Anstalt öffentlichen Rechts, deren Trägerin die Stadt ist), so können Vermietungseinkünfte bei Vorliegen weiterer für den Ausschluss der Gewerblichkeit notwendiger Voraussetzungen auch als Erträge aus der Vermögensverwaltung qualifiziert werden und steuerfrei bleiben. Bei der GmbH & Co. KG würde dies nur gelten, wenn neben der GmbH auch eine natürliche Person Komplementärin wäre.

Ertragsteuerlich ist weiter zu beachten, dass die Stadt Sankt Augustin als Kommanditistin einer GmbH & Co. KG nicht Empfängerin von Ausschüttungen einer im Rahmen der Vermögensverwaltung gehaltenen Beteiligung wäre, sondern einen so genannten Betrieb gewerblicher Art unterhält, für den die steuerlichen Einkünfte auf Ebene der KG ermittelt werden.

Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Rechtsform ist, dass die Rechtsformvorgaben der GO NRW erfüllt sind, insbesondere, dass der Gesellschaftsvertrag eine Begrenzung der Haftung der Gemeinde vorsieht (§ 108 Abs. 1 Nr. 3 GO NRW).

Abschließende Entscheidungen zur Rechtsformfrage sollten erst erfolgen, wenn das strategische Konzept für die Stadtentwicklungsgesellschaft und das Vorgehen bei der Überlassung von Grundstücken (Übertragung oder Erbbaurechtsbestellung) näher festgelegt sind. Dann kann auch festgestellt werden, welche Relevanz die vorgenannten grunderwerbsteuerlichen und ertragsteuerlichen Aspekte tatsächlich haben.

4. Kapitalausstattung einer Stadtentwicklungsgesellschaft

Das Eigenkapital einer kommunalen Gesellschaft setzt sich aus dem Satzungskapital sowie den Kapital- und Gewinnrücklagen zusammen. Die Frage nach einem angemessenen Eigenkapital und einer Investitions- und Betriebsmittelfinanzierung durch Fremdkapital, kann nicht einheitlich und pauschal beantwortet werden, sondern hängt vom Gesellschaftszweck, dem zukünftig zu finanzierenden Vermögen und der Risikolage der Stadtentwicklungsgesellschaft ab.

Bei Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft ist das Haftkapital, im Falle der GmbH das Stammkapital, festzulegen. Mit Aufnahme der Geschäftstätigkeit muss bestimmt sein, wie die im Wirtschaftsplan vorgesehene investive Maßnahmen und die erforderlichen Betriebsmittel durch Stammkapital, zusätzliches Eigenkapital in Form von Kapitalrücklagen, Gesellschafterdarlehen und Fremdmittel, für die die Trägerkommune den Kreditgebern in der Regel zu haften hat, finanziert werden sollen.

§ 109 GO NRW enthält lediglich allgemeine Wirtschaftsgrundsätze für die Führung kommunaler Unternehmen, die auch die finanzielle Ausstattung kommunaler Gesellschaften mit Eigenkapital und Fremdkapital betreffen. Die im Zusammenhang mit der Frage der angemessenen Eigenkapitalausstattung als Richtgröße herangezogenen steuerlichen Grundsätze, insbesondere die in Abschnitt 33, Abs. 2 der Körperschaftsteuerrichtlinien genannte Angemessenheitsgrenze eines Anteils der Eigenmittel am Aktivvermögen von 30%, betreffen in erster Linie die Frage, ob und in welchem Umfang Zinsen für Kommunaldarlehen oder weiterbelastete Bürgschaftsprovisionen steuerlich abzugsfähig oder möglicherweise als verdeckte Gewinnausschüttungen anzusehen sind. Für die finanzwirtschaftlichen und strategischen Fragen der Kapitalausstattung der Stadtentwicklungsgesellschaft sind die steuerlichen Aspekte zwar zu beachten, aber letztlich keine tatsächlichen Maßgeblichkeitskriterien.

Außerdem ist die Frage der Eigenkapitalausstattung einer zukünftigen eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft nicht statisch, sondern dynamisch zu sehen.

Die auf die Stadtentwicklungsgesellschaft übertragenen bzw. von ihr übernommenen Aufgaben, insbesondere die Mischung aus Dienstleistungen im Rahmen der Projektentwicklung und laufenden Unterstützungsleistungen einerseits und investitions- und finanzierungsintensiven Entwicklungsprojekten andererseits, bestimmen den zukünftigen Finanzierungsbedarf und die betriebswirtschaftlich angemessene Zusammensetzung der Finanzierung mit Eigenmitteln und mit Fremdmitteln. Bei der Finanzierung von Projekten im Bereich von Wohn- und Gewerbeimmobilien kommt es darauf an, ob die Stadtentwicklungsgesellschaft mit dem Ziel investiert, die Immobilien langfristig zu halten, um den Mietmarkt für Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien mit kommunaler Zielsetzung zu beeinflussen oder Projekte plant und baut, um den Wohn- und Wirtschaftsstandort durch anschließende Vermarktung (Verkauf an Ansiedlungswillige) zu fördern.

Je nach wirtschaftlichen Tätigkeiten einer zukünftigen Stadtentwicklungsgesellschaft und der Aufnahme der Geschäftstätigkeit sind auch beihilferechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Eine Subventionierung wirtschaftlicher Tätigkeiten der Stadtentwicklungsgesellschaft über die finanzielle Ausstattung oder die Finanzierungsbedingungen kann gegen europäische Beihilferechtsvorgaben verstoßen.

Beschlussfassungen des Stadtrates zur Vorbereitung und Umsetzung der Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft und der Aufnahme der Geschäftstätigkeit setzen belastbare Entscheidungsgrundlagen zu den einzelnen Beschlussgegenständen voraus. Gemäß § 108 i.V.m. § 107 Abs. 1, Ziff. 2 GO NRW soll die Wahrnehmung wirtschaftlicher Tätigkeiten nach „Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde stehen“. Dieser Grundsatz gilt auch für die Aufnahme von Stadtentwicklungsaktivitäten und erfordert u.a. eine klare Herleitung des Finanzbedarfs und der Mittelbereitstellung für die konkret und prioritär vorgesehenen Maßnahmen in einem Finanzplan.

Wir werden in Abschnitt IV, Ziff. 3 dieses Berichtes darstellen, welche Beschlüsse des Rates erforderlich sind, damit die Stadtentwicklungsgesellschaft ihre Geschäftstätigkeit unter Beachtung der Zielsetzung erfolgversprechend aufnehmen kann.

5. *Rechtliche und organisatorische Schnittstellen zur Stadt*

Der Aufbau der SEG wird sich stufenweise vollziehen. Welche der unter der vorstehenden Ziffer 3 genannten möglichen Betätigungsfelder von der SEG übernommen werden und welche Prioritäten dabei maßgeblich sind, hängt von politischen Entscheidungen und gesetzten Prioritäten ab.

Die Ressourcen der neuen Stadtentwicklungsgesellschaft sind entsprechend der stufenweisen Entwicklung der Geschäftstätigkeit aufzubauen. Kostenträchtige Parallelstrukturen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, indem Dienstleistungen der Ämterverwaltung, anderer städtischer Unternehmen und Einrichtungen und von Dritten in Anspruch genommen werden. Dementsprechend ist ein Dienstleistungsgeflecht zu organisieren, das parallel zur Entwicklung eigener Ressourcen anzupassen ist. Hierfür sind angemessene und rechtlich belastbare Vertragsstrukturen zu entwickeln. Nähere Ausführungen zur Ingangsetzung der Stadtentwicklungsgesellschaft mit einem priorisierten Projekt finden sich unter Abschnitt IV., Ziff. 3.

6. *Kooperationsmöglichkeiten mit anderen öffentlichen Akteuren*

Lt. Antrag der Ratsfraktionen vom 09.06.2021 soll die Verwaltung auch Kooperationsmöglichkeiten mit anderen öffentlichen Akteuren, beispielsweise der *Baugenossenschaft* und der *GWG Rhein-Sieg* prüfen.

Die Stadt Sankt Augustin hält Genossenschaftsanteile von nominal EUR 272.400,00 (18.877 Anteile) an der Baugenossenschaft Sankt Augustin, deren Zweck eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder ist.

Die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis wird als gemeinnützige GmbH geführt. Die Stadt hält 2,282% der Anteile. Ihr Zweck ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Darüber hinaus könnten Ansätze einer Kooperation mit den Stadtwerken im Bereich der Wohnbauentwicklung (Quartierskonzepte) sowie mit der örtlichen Sparkasse und der NRW BANK bei der Projektförderung und -finanzierung verfolgt werden.

Auftragsgemäß haben wir im Rahmen dieser Studie Kooperationsmöglichkeiten zunächst nicht vertiefend untersucht.

7. Zwischenergebnis Modul 2

Die Gründung einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft im Sinne des Antrages der Fraktionen des Rates der Stadt Sankt Augustin vom 05.05.2021 ist strategisch sinnvoll und erfolgversprechend. Im Hinblick auf das Ziel einer effizienten und wirtschaftlich und finanziell optimierten Aufgabenwahrnehmung bei gleichzeitigem Erhalt kommunaler Einfluss- und Kontrollmöglichkeiten ist eine privatrechtliche Ausgestaltung öffentlich-rechtlichen Rechts- und Organisationsformen vorzuziehen. Flexible rechtliche Rahmenbedingungen sprechen für die Rechtsform der GmbH. Aus steuerlichen Gründen kann auch eine GmbH & Co. KG in Betracht kommen.

IV. Modul 3: Modellhafte Darstellung geeigneter funktionaler und rechtlicher Strukturen und wirtschaftlicher Eckpunkte einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft

1. Vorbemerkung

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit, die rechtlichen Strukturen und die Umsetzungsschritte zur Realisation einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft lassen sich anhand eines Strategieplanes verdeutlichen, in dem die stufenweise Realisierung geplanter Projekte und Tätigkeitsfelder unter Angabe von Prioritäten auf einer Zeitschiene (Planungszeitraum 5-10 Jahre) mit den wesentlichen wirtschaftlichen und finanziellen Daten (Business-Plan) dargestellt wird. Die Ergebnisplanung ist durch eine Vermögens- und Finanzplanung (Bilanzplanung) zu ergänzen. Ergebnis- und Bilanzplanung sind dann in einer Kapitalflussrechnung zusammenzuführen.

Auftraggeberseitig wird jedoch zunächst eine modellhafte Darstellung anhand eines einzelnen beispielhaften Projektes gewünscht. Eine solche modellhafte Darstellung soll Entscheidungen zur weiteren Vorgehensweise ermöglichen. Sie ist vor einem Gründungsbeschluss des Stadtrates um eine kurz- und mittelfristige Unternehmensplanung (Ergebnis, Bilanzplanung, Kapitalflussrechnung) zu ergänzen, die auch den Aufbau der Organisation und von Ressourcen im Zuge des Ausbaus der Geschäftstätigkeiten „abbildet“.

2. Projektbeispiel

Auftraggeberseitig wurde uns als Beispiel ein priorisiertes Projekt genannt. Es handelt sich um das Projekt:

„Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses und einer Kindertagesstätte (Kita) auf Grundstücken an der „Freie Buschstraße“ entsprechend dem Konzept eines externen Planungsbüros“

Die Steuerung und Realisierung des vorgenannten Projektes durch die städtische Hochbau- und Projektsteuerung und durch Inanspruchnahme weiterer Bereiche der Ämterverwaltung ist aufgrund fehlender Ressourcen keine zielführende Vorgehensweise. Die Maßnahme kann auch nicht auf die WFG übertragen werden, da sie nicht, jedenfalls nicht in Gänze, in die Positivliste des BMF vom 04.01.1996 eingeordnet werden kann.

3. Modellrechnung zur Vorbereitung der Gesellschaftsgründung und anschließenden Umsetzung des Projektes

a) Ziel der modellhaften Darstellung

Die modellhafte Darstellung soll die Erlöse, Aufwendungen und Ergebnisse zeigen, die die Stadtentwicklungsgesellschaft bei Realisierung des Projektbeispiels erwirtschaftet.

b) Aufbau der Modellrechnung und Prämissen des Modells

Die Modellrechnung ist zunächst als Ergebnisplan aufgebaut. Auf eine entsprechende Vermögens- und Finanzplanung wurde verzichtet.

Die entstehenden Ladenflächen, Büro- und Wohneinheiten sollen Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft bleiben und vermietet werden.

Die Kita soll der Stadt oder einem anderen Träger mietweise zur Verfügung gestellt werden.

Die Modellrechnung haben wir für einen Zeitraum von 5 Jahren erstellt. Dabei wird angenommen, dass das Wohn- und Geschäftshaus und die Kita zu Beginn der dritten Planungsperiode erstellt sind und während der weiteren drei Jahre des fünfjährigen Planungszeitraumes durchgehend vermietet werden.

c) Bestellung von Erbbaurechten statt Verkauf von Grundstücken

Für alle zu bebauenden Grundstücke wird angenommen, dass die Stadt keine Grundstücke an die Stadtentwicklungsgesellschaft verkauft, sondern Erbbaurechte daran bestellt.

Erbbaurechtsverträge sollen sich an dem Grundsatzbeschluss zur Vergabe von Erbbaurechten (Finanzausschuss vom 22.09.2021) orientieren. Der Erbbauzins ist prozentual vom Bodenrichtwert der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke berechnet. Der Prozentsatz ist an allgemeine Parameter (Zinsniveau bei der Vergabe der Rechte) und an der mit dem Bauprojekt angestrebten Zielsetzung bzw. Zielbindung auszurichten.

In unserer Modellrechnung haben wir folgende Zinssätze für die von der Bemessungsgrundlage (Bodenrichtwert) zu berechnenden jährlichen Erbbauzinsen berücksichtigt.

- Erbbaurecht an dem zur Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus vorgesehenes Grundstück 5 %

- Erbbaurecht an dem mit einer Kita zu bebauenden Grundstück 4%

Vor dem Hintergrund des derzeitigen historisch niedrigen Zinsniveau ist bei Verträgen über sehr lange Laufzeiten (vorliegend wird von 99 Jahren ausgegangen) eine Wertsicherungsklausel vorzusehen.

d) Funktionen der Stadtentwicklungsgesellschaft

Die Funktionen der Stadtentwicklungsgesellschaft werden in Verträgen zwischen Stadt und Gesellschaft geregelt (städtebauliche Verträge). Inhaltlich enthalten die Verträge Regelungen zu Planung und Errichtung von Erschließungsanlagen sowie Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen. Städtebauliche Verträge regeln auch städtische Ziel- und Zweckbindungen, die bei der Realisation der Projekte beachtet werden sollen.

Für das Bauvorhaben „Freie Buschstraße“ gelten die Planungen und Konzepte des Büros für Architektur und Baumanagement Dipl.-Ing. Dieter Baum.

e) Herleitung von Projektdaten

(1) Folgende Daten wurden aus den uns übergebenen Unterlagen des Planungsbüros Baum entnommen:

- Grundstücksgesamtgrößen
- Bebaute Flächen, Verteilflächen
- Flächen der geplanten Wohnungen sowie Laden- und Büroflächen in qm
- Nutzflächen Kita in qm
- Bau des Wohn- und Geschäftshauses in 3 Etagen

- (2) Bodenrichtwerte zur Berechnung der von der Stadtentwicklungsgesellschaft zu entrichtenden Erbbauzinsen haben wir einer uns überlassenen Aufstellung gebietstypischer Bodenrichtwerte entnommen.
- (3) Die für die Mietobjekte berücksichtigten qm-Mieten orientieren sich an veröffentlichten Angaben für Netto-Kaltnieten des IVO West e.V. Im Einzelnen:

	EUR/mtl.
Ladenflächen	13,00
Büroflächen	12,00
Wohnflächen „Freie Buschstraße“	15,00

f) Herleitung der Herstellkosten und Abschreibungen

- (1) Für die Ermittlung der Herstellkosten haben wir im ersten Schritt eine Soll-Rendite gesetzt und daraus retrograd den Investitionsaufwand/investierte Herstellkosten je qm Wohn- und Gewerbefläche und Kita-Raum abgeleitet. Hierauf wurden wiederum ohne Unterschied und ohne Berücksichtigung möglicherweise abweichender steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten 2% Abschreibungen p.a. errechnet.
- (2) Diese retrograd ermittelten Herstellkosten je qm haben wir mit verschiedenen Benchmarks und Baukostenangaben aufgrund öffentlich zugänglicher Branchendaten für unterschiedliche Bauwerke und mit eigenen für kommunale Zweckbauten geltenden Erfahrungswerten abgeglichen.

Auftraggeberseitige Angaben für Baukosten vergleichbarer Projekte (Kitas) erlaubten eine weitere Plausibilisierung.
- (3) Grunderwerbsteuer für einen Erbbaurechtsvertrag, die bei Errichtung der Stadtentwicklungsgesellschaft in Rechtsform der GmbH anfällt, haben wir zunächst nicht berücksichtigt.

Wegen Einzelheiten verweisen wir auf **Anlage 2**.

g) Berechnung des Zinsaufwandes

- (1) Der Zinsaufwand wurde unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1,2% p.a. auf die mittlere Kapitalbindung gerechnet.
- (2) Die angefallenen Zinsen decken anfallende Fremdkapitalzinsen ab. Wir haben unterstellt, dass die Stadtentwicklungsgesellschaft mit einem Eigenkapital von EUR 2,5 Mio. ausgestattet wird, das sind rd. 30% der Herstellkosten des Wohn- und Geschäftshauses und der Kita.

Wegen Einzelheiten verweisen wir auf **Anlage 2**.

h) Berücksichtigung von Fördermitteln

Das MKFFI NRW hat eine Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für Investitionen für zusätzliche Plätze in Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege erlassen (vom 19.10.2020). Die Errichtung der Kindertagesstätte an der „Freie Buschstraße“ kommt als geförderte Maßnahme in Betracht (Ziff. 2.6 der Richtlinie).

Zuwendungsempfänger sind ggf. Gemeinden und Gemeindeverbände als Träger der Jugendhilfe (Ziff. 3. der Richtlinie). Die Höhe der Fördersätze hängt von der Art der Maßnahmen ab. Die Gemeinden als Zuwendungsempfänger leiten die Mittel an die Träger der Einrichtungen weiter.

Wir haben die Frage der Antragsberechtigung und des Mittelflusses zunächst ausgeklammert. Bei der Ergebnisbetrachtung sind demgemäß der mögliche Einsatz von Fördermitteln bei Bau und Betrieb der Kita, die kostensenkenden Auswirkungen und der Einfluss auf ansetzbare Nutzungsentgelte nicht berücksichtigt. Ob Fördermittel die Ergebnisrechnung der Stadtentwicklungsgesellschaft tangieren oder direkt dem Träger zugutekommen, müsste im konkreten Fall noch untersucht werden.

i) Notwendige Beschlussfassung

- (1) Die Vorbereitung der Gesellschaftsgründung mit anschließender Umsetzung eines priorisierten Projektes setzt eine Beschlussfassung des Rates der Stadt Sankt Augustin voraus, mit der die Verwaltung beauftragt wird, die Voraussetzungen für einen nachfolgenden verbindlichen Gründungsbeschluss zu schaffen.

In einer zunächst indikativen Wirtschaftsplanung, bestehend aus Erfolgs- und Finanzplan, ist dem Entscheidungsgremium (Stadtrat) zu verdeutlichen, mit welchen finanziellen Mitteln und Personalressourcen die geplante Gesellschaft von ihrer Gesellschafterin, der Stadt Sankt Augustin, auszustatten ist, damit das priorisierte Projekt umgesetzt und gleichzeitig die Basis für die zielgerechte strategische Weiterentwicklung geschaffen werden kann.

Nachfolgend wird dargestellt, welche Anforderungen an die personelle und finanzielle Ausstattung zu stellen sind, wenn nach Gründung und Ingangsetzung der Gesellschaft mit der Realisierung des Projektes „Bau eines Wohn- und Geschäftshauses und einer Kindertagesstätte an der „Freie Buschstraße“ begonnen wird.

- (2) Anforderungen an Personalressourcen

Es wird davon ausgegangen, dass die neue Gesellschaft von Anfang an mit im Hinblick auf bautechnische und stadtplanerische Aufgaben fachkundigem und kompetentem Personal ausgestattet wird, das im Rahmen des priorisierten Projektes anfallende Planungs-, Projektsteuerungs- und Baubetreuungsprozesse abdeckt bzw. Erbringer von Bauleistungen und beauftragte Dienstleister steuert und kontrolliert.

Wir haben ausgehend von Brutto-Gehaltskosten von EUR 150.000 für zwei Personen und einen Aufschlag darauf für Arbeitgeberkosten von 25% und von 5% für mit der Beschäftigung von Personal einhergehende Sachkosten (Raumkosten, IT-Kosten etc.) einen jährlichen Aufwand von EUR 195.000 angesetzt. Für die Wahrnehmung der Geschäftsführungs- und Aufsichtsratsfunktionen ist ein Aufwand von zusammen EUR 25.000

berücksichtigt, so dass insgesamt Aufwendungen von EUR 220.000 in den ersten beiden Jahren eingeplant sind. Inkludiert sind Kosten der Buchhaltung und Rechnungslegung.

Der auf Planungs-, Projektsteuerungs- und Baubetreuungsprozesse entfallende Aufwand ist als Herstellungsaufwand zu erfassen. Unterstellt ist, dass diese Eigenleistungen 85% des vorgenannten Aufwandes für Personal einschließlich Sachkosten von rd. EUR 195,000,00, d.h. rd. EUR 165.750 p.a. ausmachen. Der verbleibende Aufwand von EUR 21.750 betrifft den Einsatz des Personals für Verwaltungsaufgaben und strategische Prozesse. Dieser Aufwand ist wie die Sachkosten und der Aufwand für die Wahrnehmung der Organfunktionen als im handelsrechtlichen Sinne nicht aktivierbar anzusehen und damit als Betriebsaufwand unmittelbar ergebniswirksam.

Der vorstehend dargestellte in der Aufbauphase und im Rahmen des priorisierten Projektes unterstellte Personalaufwand ist noch nicht durch einen Stellenplan unterlegt. Es soll nur verdeutlicht werden, in welchem Umfang und für welche Prozesse der Rat durch entsprechende Beschlussfassung die Einstellung von Personal ermöglichen sollte.

(3) Ergebnisauswirkungen und Finanzbedarf

Bei einer unterstellten Bauzeit von 2 Jahren werden Mieterlöse erst ab dem 3. Jahr nach Gründung und Ingangsetzung der Gesellschaft erzielt. In der Bauzeit entstehen handelsrechtliche und liquiditätswirksame Verluste. Sie werden in dem nachstehenden sehr vereinfacht strukturierten und indikativen **Erfolgsplan** für die ersten zwei Jahre gezeigt:

Erfolgsplan SEG	Jahr 1	Jahr 2	Summe Bauphase
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	0	0	0
andere aktivierte Eigenleistungen/sonstige Dienstleistu	165.750	165.750	331.500
Personalaufwand	-187.500	-187.500	-375.000
Sachkosten (Raumkosten, IT-Kosten, etc.)	-7.500	-7.500	-15.000
Abschreibungen	0	0	0
Betriebsaufwand/Erbpacht	-55.470	-55.470	-110.940
Aufwand Geschäftsführung, Aufsichtsgremium, Rechnungslegung	-25.000	-25.000	-50.000
Zinsaufwand (Baukosten)	-18.108	-54.476	-72.584
- davon aktivierbare Bauzeitzinsen	18.108	54.476	72.584
Zinsaufwand (übrige)	-658	-1.983	-2.641
Betriebsergebnis	-110.378	-111.703	-222.081

In die Herstellkosten fließen die zu aktivierenden Personalaufwendungen und die Bauzeitzinsen ein. Letztere sind mit 1,2% des durchschnittlich im Herstellungsprozess gebundenen Fremdkapitals errechnet. Zusätzlich zum Mittelbedarf für die Finanzierung des priorisierten Bauprojektes ist der in der zweijährigen Aufbauphase entstehende Verlust zu finanzieren.

Der Mittelbedarf für die Herstellung des Wohn- und Geschäftshauses und der Kita auf dem gepachteten Areal (Erbpacht) wird mit insgesamt EUR 8.726.571 veranschlagt und baut sich (wie unterstellt wird) von Baubeginn bis zum Ende der Bauzeit gleichmäßig auf. Zusätzlich sind die negativen Betriebsergebnisse von kumuliert EUR 222.081 zu finanzieren.

Auch hinsichtlich der negativen Betriebsergebnisse wird unterstellt, dass diese gleichmäßig in beiden Jahren der Bauzeit auflaufen.

Der Mittelbedarf ist in dem folgenden **Finanzplan** für die Bauphase dargestellt:

Finanzplan Bauphase	Jahr 1	Jahr 2	Summe Bauphase
	EUR	EUR	EUR
Baukosten (inkl. akivierte Eigenleistungen und Bauzeitzinsen)	4.337.262	4.389.309	8.726.571
negative Betriebsergebnisse	110.378	111.703	222.081
Gesamtkapitalbedarf	4.447.640	4.501.012	8.948.652

(4) Notwendige Kapitalausstattung der Stadtentwicklungsgesellschaft

Bis zum Beginn der Vermietungsphase baut sich der Finanzbedarf der Stadtentwicklungsgesellschaft auf einen Betrag von EUR 8.948.652 auf. Die Bauzeitzinsen und die Zinsen für die Defizitfinanzierung wurden – wie oben ausgeführt – mit 1,2% des Fremdkapitalbedarfs errechnet. In unserer Modellrechnung haben wir für rein rechnerische und darstellerische Zwecke einen Eigenkapitaleinsatz von EUR 2,5 Mio., das sind rd. 30% des Gesamtkapitalbedarfs, unterstellt.

Tatsächlich kann die Finanzierung mit Gesellschaftermitteln, also Eigenkapital (Stammkapital und Kapitalrücklagen) und Gesellschafterdarlehen, und durch Inanspruchnahme von ggf. stadtverbürgten Fremdmitteln auch in anderer Zusammensetzung erfolgen.

Um eine unnötige Kapitalbindung zu vermeiden, können die Einlagen auf das Stammkapital und Einzahlung in Kapitalrücklagen zeitlich versetzt je nach Bedarf eingefordert werden.

(5) Nachweis der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einer neuen neben der WFG betriebenen Stadtentwicklungsgesellschaft

Voraussetzung für eine befürwortende Beschlussfassung und Erteilung eines Umsetzungsauftrages an die Verwaltung ist, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer neuen neben der WFG betriebenen Stadtentwicklungsgesellschaft nachgewiesen ist. Hierfür ist es wiederum erforderlich, die Modellrechnung perspektivisch fortzuschreiben.

Die Errichtung einer Stadtentwicklungsgesellschaft nur für die Umsetzung des vorgegebenen Projektbeispiels ist keine sinnvolle Option. Vielmehr ist bei der perspektivischen Fortschreibung der Ergebnis- und Finanzplanung davon auszugehen, dass nach Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses und der Kita und Beginn der Vermietungsphase die Stadtentwicklungsgesellschaft ihre Geschäftstätigkeit entsprechend den strategischen Zielen, die für ihre Errichtung maßgeblich waren, fortsetzen und weitere städtebauliche Entwicklungsprojekte in Angriff nehmen und Dienstleistungen für die Stadt, städtische Gesellschaften und Dritte des unter Abschnitt III., Ziff. 2. dargestellten Aufgabenspektrums übernehmen wird. Dafür sind je nach Projektlage die personellen Ressourcen weiterzuentwickeln.

Da uns auftraggeberseitig keine weiteren Projektbeispiele genannt wurden, sind wir bei der Fortschreibung der Planung und ihrer Ergänzung um weitere drei Jahre davon ausgegangen, dass ab dem dritten Jahr außer Mieterlösen aus den bis zum Ende der 2. Planungsperiode fertig gestellten Objekten wiederum Eigenleistungen für Anschlussprojekte zu aktivieren sind, zusätzlich stadtentwicklungstypische Dienstleistungen erbracht werden und sonstige Beiträge zur Gesamtleistung anfallen.

Die dadurch bewirkte Steigerung der Gesamtleistung aus Mieterlösen, anderen aktivierten Eigenleistungen und sonstigen Dienstleistungen haben wir jährlich mit 25% angenommen und dies in dem unten dargestellten Erfolgsplan der Jahre 1-5 in der zweiten Zeile berücksichtigt.

Bei den Personalkosten haben wir unterstellt, dass bis zum Jahr 5 eine weitere ganze Stelle einzuplanen ist und dass damit auch ein

entsprechender Anstieg der Sachkosten verbunden sein wird. Weiterhin fallen ab dem 3. Jahr mit Beginn der Vermietungsphase auch Kosten für die Verwaltung der Mietverträge an; sie sind mit EUR 1,50 je qm vermieteter Fläche angesetzt. Die übrigen Kosten sind im Ansatz unverändert. Ebenso haben wir auf eine Indizierung der Mietererträge und der Personal- und Sachkosten verzichtet.

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Annahmen stellt sich der Erfolgsplan der Perioden 1 bis 5 wie folgt dar:

Erfolgsplan SEG	Jahr 1	Jahr 2	Summe Bauphase	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	0	0	0	406.350	406.350	406.350
andere aktivierte Eigenleistungen/ sonstige Dienstleistung	165.750	165.750	331.500	207.188	258.984	323.730
Personalaufwand	-187.500	-187.500	-375.000	-187.500	-234.375	-281.250
Sachkosten (Raumkosten, IT-Kosten etc.)	-7.500	-7.500	-15.000	-7.500	-9.375	-11.250
Abschreibungen	0	0	0	-174.531	-174.531	-174.531
Betriebsaufwand/Erbpacht	-55.470	-55.470	-110.940	-100.920	-100.920	-100.920
Aufwand Geschäftsführung, Aufsichtsgremium, Rechnungslegung	-25.000	-25.000	-50.000	-25.000	-25.000	-25.000
Zinsaufwand (Baukosten)	-18.108	-54.476	-72.584	-73.672	-71.462	-69.318
- davon aktivierbare Bauzeitzinsen	18.108	54.476	72.584			
Zinsaufwand (übrige)	-658	-1.983	-2.641	0	0	0
Betriebsergebnis	-110.378	-111.703	-222.081	44.414	49.671	67.811

Die fortgeschriebene Modellrechnung zeigt, dass die Stadtentwicklungsgesellschaft unter den getroffenen Annahmen ab dem 3. Jahr der Planperiode positive Ergebnisse aufweist.

Mit Ablauf des fünften Jahres sind rd. 73% der am Ende der Bauphase aufgelaufenen Verluste abgebaut.

Durch die Übertragung weiterer Projekte und Dienstleistungen, eine erhöhte Eigenkapitalausstattung und eine Flexibilisierung der Schnittstellen zur Stadt

(Personaleinsatz) kann die Stadtentwicklungsgesellschaft auch deutlich schneller den Verlust der Aufbauphase abbauen und die Gewinnzone erreichen.

4. Zwischenergebnis Modul 3

Die Modellrechnung für ein priorisiertes Beispielprojekt zeigt, dass ein wirtschaftlich tragfähiger Start der Stadtentwicklungsgesellschaft mit einem schrittweisen Aufbau kompetenten Personals für Planungs-, Projektsteuerungs- und Baubetreuungsprozesse und für Verwaltungsprozesse und einer auskömmlichen Bereitstellung von Kapital für die Finanzierung von Anfangsinvestitionen und Verlusten der Aufbauphase möglich ist. Für den Echtstart der Stadtentwicklungsgesellschaft mit prioritären Projekten sind Beschlussfassungen der Gremien zur Ausstattung der Gesellschaft mit Finanzmitteln und personellen Ressourcen in der Aufbauphase erforderlich. Die perspektivische Betrachtung eines 5-Jahres-Zeitraumes zeigt die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft, die stufenweise weitere Stadtentwicklungsprojekte und Dienstleistungen außerhalb des Aufgabenbereiches der WFG übernimmt.

V. Zusammenfassung

Wir fassen unser Untersuchungsergebnis wie folgt zusammen:

- (1) Im Beschlussantrag der Ratsfraktionen vom 05.05.2021 aufgeführte städtebauliche Entwicklungsprojekte und im Bereich der Stadtentwicklung vorgesehene zukünftige Aktivitäten gehen über die derzeitigen Geschäftszwecke der nach § 5 Abs. 1, Ziff. 18 KStG steuerbefreiten WFG hinaus. Die Übertragung anstehender Aufgaben der Stadtentwicklung, z.B. im Bereich der Wohnraum- und Gewerbeflächenentwicklung und der Entwicklung sozialer Infrastrukturen auf die WFG würde zum Verlust des Steuerprivilegs und zu finanziellen Nachteilen durch zukünftige Steuerbelastungen führen.
- (2) Ein Erhalt der Steuerbefreiung wäre nur möglich, wenn man sich in einer Einheitsgesellschaft weiter auf solche Geschäftsfelder beschränkt, die unter den exklusiven Katalog steuerbefreiter Tätigkeiten (BMF-Schreiben vom 14.01.1996) subsummiert werden können. Die im Beschlussantrag vom 05.05.2021

formulierten strategischen und finanziellen Ziele der Stadt würden dann jedoch verfehlt.

- (3) Auch wenn durch eine Einheitsgesellschaft Parallelstrukturen in Leitung und Verwaltung und erhöhte Kosten einer zusätzlichen eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft vermieden werden könnten, empfehlen wir die Errichtung einer neuen stadt eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft. Der finanzielle Nachteil eines Verlustes der Steuerbefreiung der WFG übersteigt den Mehraufwand, der mit der Gründung und dem Betrieb einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft verbunden ist.
- (4) Bei der Wahl der Rechts- und Organisationsform ist öffentlich-rechtlichen Gestaltungen eine privatrechtliche Organisation mit flexiblen Strukturen vorzuziehen, damit ein schlagkräftiges Gegengewicht gegenüber privaten Akteuren entstehen kann.
- (5) Für eine neue stadt eigene Stadtentwicklungsgesellschaft ist die Rechtsform der GmbH, die allgemein im kommunalen Bereich bevorzugt wird, am besten geeignet. Das flexible Gesellschaftsrecht der GmbH ermöglicht eine wirtschaftlich optimierte Aufgabenwahrnehmung bei gleichzeitiger Beachtung der Anforderungen der GO NRW an die Wahrung der kommunalen Einfluss- und Kontrollrechte und an eine Risikobegrenzung für den städtischen Haushalt. Steuerliche Aspekte könnten für die Rechtsform der GmbH & Co. KG sprechen, bei der aber höhere Anforderungen an das rechtliche und organisatorische Handling bestehen.
- (6) Die Stadtentwicklungsgesellschaft muss mit Gesellschaftermitteln (Satzungskapital, Rücklagen, Gesellschafterdarlehen) so ausgestattet sein, dass sie zusammen mit von der Gesellschaft zu beschaffenden Fremdmitteln Investitionen, Betriebsmittel und Verluste der Anlaufphase finanzieren kann. Das Verhältnis von Eigen- zu Fremdmitteln muss wirtschaftlich und im Hinblick auf die Vermeidung finanzieller Risiken für die Gesellschaft angemessen sein.
- (7) Die Aussagekraft der von uns für ein auftraggeberseitig genanntes priorisiertes Projektbeispiel erstellten Modellrechnung ist begrenzt. Die Modellrechnung zeigt den Finanzbedarf und den Umfang personeller Ressourcen in der Aufbauphase der Stadtentwicklungsgesellschaft, wenn diese mit dem von der Stadt als prioritär

bezeichneten Projekt „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses und einer Kindertagesstätte auf Grundstücken auf der Freie Buschstraße“ startet.

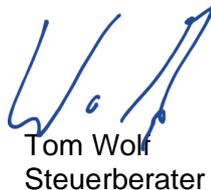
- (8) Eine Fortschreibung der Modellrechnung für die sich an die Bauphase des Wohn- und Geschäftshauses und der Kita anschließenden drei weiteren Planjahre zeigt, dass die Stadtentwicklungsgesellschaft bei planmäßiger und den strategischen Zielen entsprechender Entwicklung ihrer Geschäftsfelder wirtschaftlich und finanziell tragfähig ist.
- (9) Diese Expertise und der hiermit vorgelegte Bericht zur Gründung einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft soll den städtischen Gremien einen Beschluss über einen ggf. der Verwaltung zu erteilenden Auftrag zur Vorbereitung und Umsetzung des Gründungsvorganges ermöglichen.
- (10) Vor einem abschließenden Gründungsbeschluss ist eine kurz- und mittelfristige Businessplanung bestehend aus Ergebnis-, Vermögens- und Finanzplanung sowie einer Kapitalflussrechnung erforderlich, in der der stufenweise Aufbau der Geschäftsfelder und der personellen Ressourcen unter Berücksichtigung städtischer Prioritäten abgebildet werden und der erforderliche Kapitalbedarf angegeben wird.

Krefeld, 07. April 2022

BPG Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. P. Kraushaar
Wirtschaftsprüfer



Tom Wolf
Steuerberater



Heiko Zitzen
Steuerberater

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

Anlage 1

DokID:

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

50261
09/2016

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Projekt Freie Buschstraße

1. Annahmen Wohn und Geschäftshaus:

a) Grundstück Wohn- und Geschäftshaus

Grundstücksgesamtgröße in qm		1.300
Verteilfläche	0%	0
Grundstücksfläche ohne Verteilfläche in qm		1.300
Grundstücksgröße je Etage in qm	3	433
Bodenrichtwert in Euro		430
Grundstückswert je Etage		186.333
Erbpachtzins		5%
Erbpacht p.a. pro Etage		9.317

b) Vermietung Wohn- und Geschäftshaus

Ladenfläche in qm		450
Mietzins (kalt) in Euro p.M.	13	5.850
<i>Mietzins (kalt) in Euro p.a.</i>		70.200
<i>abzüglich Erbauverpflichtung p.a.</i>		-9.317
<i>abzüglich nicht umlagefähige Nebenkosten p.a.</i>	1,5	-8.100

Zwischensumme Ladenfläche 52.783

Bürofläche in qm		450
Mietzins (kalt) in Euro p.M.	12	5.400
<i>Mietzins (kalt) in Euro p.a.</i>		64.800
<i>abzüglich Erbauverpflichtung p.a. pro Einheit</i>		-9.317
<i>abzüglich nicht umlagefähige Nebenkosten p.a.</i>	1,5	-8.100

Zwischensumme Bürofläche 47.383

Wohnfläche in qm		450
Mietzins (kalt) in Euro p.M.	15	6.750
<i>Mietzins (kalt) in Euro p.a.</i>		81.000
<i>abzüglich Erbauverpflichtung p.a. pro Einheit</i>		-9.317
<i>abzüglich nicht umlagefähige Nebenkosten p.a.</i>	1,5	-8.100

Zwischensumme Wohnfläche 63.583

Zwischensumme gesamt 163.750

Mögliche Investitionssumme bei angenommener Rendite	3,50%	4.678.571
Investitionssumme pro qm		3.466

Abschreibung p.a. Laden- und Büroflächenvermietung	2,0%	-62.381
Abschreibung Wohnungsvermietung p.a.	2,0%	-31.190

Zinsaufwand Jahr 1	1,2%	-40.581
--------------------	------	---------

2. Annahmen Kindertagesstätte

Grundstücksgesamtgröße in qm		1.600
Verteilfläche	0%	0
Grundstücksfläche ohne Verteilfläche in qm		1.600
Bodenrichtwert in Euro		430
Grundstückswert		688.000
Erbpachtzins		4%
Erbpacht p.a.		27.520
Grundfläche in qm		1.175
Mietzins (kalt) in Euro p.M.	13,5	15.863
Mietzins (kalt) in Euro p.a.		190.350
<i>abzüglich Erbauverpflichtung p.a.</i>		-27.520
<i>abzüglich nicht umlagefähige Nebenkosten p.a.</i>	1,5	-21.150
<i>Zwischensumme</i>		141.680
Mögliche Investitionssumme bei angenommener Rendite pro Einheit	3,5%	4.048.000
abzüglich Investitionszuschuss	0,0	0,00
verbleibende Investitionssumme		4.048.000
Investitionssumme pro qm		3.445
Abschreibung p.a.	2,0%	-80.960
Zinsaufwand Jahr 1	1,2%	-33.090