

Wirtschaftliche und juristische Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen

Organisation

Gegenwärtig wird in Leinefelde die Gründung einer Gesellschaft geprüft, die für die beiden Eigentümer WVL und LWG alle Aktivitäten der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes im Sinne einer Geschäftsbesorgung übernehmen soll. Es liegt nahe, den Geschäftszweck auch auf die Vorbereitung und Umsetzung der Nachnutzung auszuweiten und damit dieser Gesellschaft den Charakter einer Stadtentwicklungs-gesellschaft zu geben. Im folgenden wird daher für diese Gesellschaft das Kürzel SEG verwendet stellvertretend für alle denkbaren Rechtsformen, gesellschaftsrechtlichen Architekturen und mögliche Namensgebungen.

Anschlussgebühren

Hinsichtlich der Beiträge und Gebühren, die von seiten des Trinkwasserzweckverbandes erhoben werden, könnte sich je nach künftiger Nutzung die Frage ergeben, ob die vorhandenen Versorgungsleitungen ausreichen, um die Grundstücke als erschlossen im Sinne von § 4 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserbenutzungssatzung des Trinkwasserzweckverbandes „Oberes Leinetal“ zu betrachten. Hier empfiehlt sich der Abschluss einer Sondervereinbarung gem. § 7 der Wasserbenutzungssatzung des Trinkwasserschutzverbandes „Oberes Leinetal“ (WBS). Diese könnte von der SEG in ihrer Rolle als Betreiber- und Dienstleistungsgesellschaft für die künftigen Nutzer ausgehandelt werden und zum Inhalt haben, dass die SEG die Abrechnung übernimmt, das Wasser als Großverbraucher innerhalb des Planungsgebietes verteilt. Dies würde die Abrechnungstätigkeit des Zweckverbandes vereinfachen, da die SEG im Rahmen der Mietbuchhaltung ohnehin die buchhalterische Nebenkostenumlage administrieren muss.

Grunderwerbssteuer

Grundsätzlich ist immer mit dem Anfallen von Grunderwerbssteuer zu rechnen, wenn das Grundstückseigentum verlagert wird. Dies ist unvermeidbar aber auch

unschädlich bei der letztendlichen Eigentumsübertragung im Falle des Verkaufes von Flächenteilen an die Endnutzer. Ein zivilrechtlicher Eigentumserwerb durch die SEG würde aber zu einem zusätzlichen Grunderwerbssteueratbestand führen, der auch den Endabgabepreis beeinflussen würde und deshalb vermieden werden sollte.

Anforderungen an die Rechtsform und Struktur der SEG

In der Rechtsform und Struktur der SEG sollten folgende Zielsetzungen ihren Niederschlag finden:

Handlungsfähigkeit ohne bürokratische Dienstwege

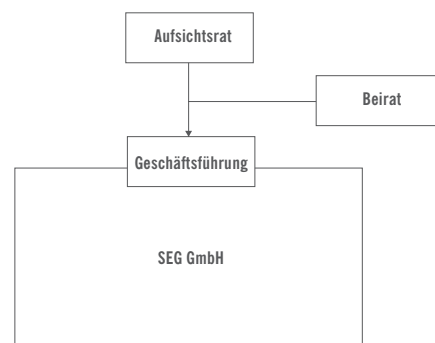
Die Vertretung der SEG sollte durch eine Geschäftsführung erfolgen, deren Befugnisse durch Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung begrenzt sein sollten. Dabei kommen Wertgrenzen für die durchzuführenden Maßnahmen und Gremienvorbehalte in Frage. Basis ist das mit den Aufsichtsgremien abzustimmende Budget im Rahmen eines Wirtschaftsplanes. Innerhalb der so gesetzten Grenzen ist die Gesellschaft frei handlungsfähig nach kaufmännischen Nuancen. Die Gesellschaft sollte im Übrigen durch einen Aufsichtsrat gesteuert werden.

Beschränkung der Haftung

Als haftungsbeschränkende Rechtsformen kommen hier in erster Linie die GmbH, die KG sowie gegebenenfalls die GmbH & Co KG in Betracht. Für eine reine Managementgesellschaft empfiehlt sich die Rechtsform der GmbH. Unter steuerlichen Gesichtspunkten könnte die Rechtsform der KG vorteilhaft sein, wenn die Gesellschaft selbst Grundeigentum erwerben soll; dies ist aber aus Grunderwerbssteuerlicher Sicht nicht sinnvoll.

Möglichkeit der Beteiligung mehrerer Interessenten unter Führung der Stadt Leinefelde

Hier ist generell zu unterscheiden zwischen Beteiligten, deren Haupt-



interesse in der eigenwirtschaftlichen Optimierung liegt, also z.B. Investoren und die künftig nutzenden Gewerbebetriebe, sowie öffentlich-rechtlichen Körperschaften ohne eigenes Profitstreben, deren Interesse in der politischen Steuerung des Entwicklungsprozesses im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben liegt. Operative Beteiligte können Anteile an der Gesellschaft erwerben, andere Interessentengruppen können in einem Beirat ohne gesellschaftsrechtliche Steuerungsfunktion eingebunden werden.

Verwendung von Sach- oder Bareinlagen für die Gründung

Grundsätzlich ist die Bargründung einer Gesellschaft der Sachgründung vorzuziehen. Sie ist weniger kompliziert, nimmt weniger Zeit in Anspruch und erfordert weniger Prüfungsaufwand.

Einsatz eigenen Personals in der SEG (gegebenenfalls durch Übernahme von Mitarbeitern anderer Unternehmen / der Stadt)

Es könnte zu einem Übergang von Mitarbeitern gem. § 613a BGB kommen, falls die Veräußerung oder anderweitige Überlassung der Grundstücke an die SEG einen „Betriebsübergang“ im Sinne des Gesetzes darstellen würde. Voraussetzung dafür wäre, dass beim jeweiligen Voreigentümer einen „Betriebsteil“, also z.B. eine Abteilung gäbe, deren Aufgabe der Aufgabenstellung der zu gründenden SEG entspricht. Davon ist vorbehaltlich einer detaillierten arbeitsrechtlichen Analyse jedoch nicht auszugehen, falls sich die Gesellschaft auf die Realisierung eines Nachnutzungskonzeptes beschränkt.

	Anzahl	mtl. Gehalt	Anzahl Gehälter	13.MG / Sonderzahlungen	zzgl. AG Anteile/ 20% Ausstattung
Geschäftsführer	1	3 000 €	12	6 000 €	42 000 €
Sekretär	1	1 500 €	12	1 500 €	19 500 €
Sachbearbeiter	1	2 000 €	12	2 000 €	26 000 €
					87 500 €
					105 000 €

Entwicklungszeit	5 Jahre
Kosten während der Entwicklungszeit	525 000 €
Fläche Baugrundstücke	21 700 m ²
personalbezogene Kosten pro m ² Baugrund	24,19 €

Unterstellt man eine Personalausstattung der SEG, die dem Funktionsumfang der Aufgabe vollständig gerecht werden soll, so sind abzudecken

- *Management*
- *Sekretariat/Buchführung/Administration*
- *Bautechnik*
- *Vertrieb/Verwertung*

Nicht in dieser überschlägigen Berechnung berücksichtigt sind einerseits Einsparungen, die sich daraus ergeben, dass einige Funktionen nicht während der gesamten Entwicklungszeit benötigt werden, andererseits Zins- und Zinseszinsseffekte, die sich daraus ergeben, dass die Kosten mit Projektbeginn pro rata entstehen, die Erlöse aber erst gegen Projektende zu erwarten sind.

Auch bleiben die Infrastruktur (Mieten, EDV, Abschreibung) weitgehend außer Betracht. Dennoch zeigt das Beispiel,

dass eine eigene Personalausstattung der SEG die Verkaufspreise der Flächen um einen zweistelligen €-Betrag erhöhen würde.

Da dies die Vermarktung erheblich erschweren würde, sind also von vornherein „schlanke“ Unternehmenskonzepte zu prüfen.

Vermeidung „doppelter Grunderwerbsteuern“ durch Unterscheidung zwischen einer „Vermögens-SEG“ und einer „Management SEG“

Weitere Grunderwerbsteuern könnten anfallen, wenn im weiteren Verlauf die Notwendigkeit oder Möglichkeit entstehen sollte, private Partner als Investoren oder Betreiber in das Projekt aufzunehmen.

Es wäre deshalb wünschenswert, während der Entwicklungsphase einen steuerpflichtigen Eigentumstransfer vollständig zu vermeiden. Dennoch muss die Transaktion so gestaltet sein, dass

- *die SEG die erforderliche Gestaltungsfreiheit erhält*
- *die Eigentümer sich darauf verlassen können, dass das Gesamtkonzept verwirklicht wird*
- *alle sonstigen Beteiligten die erforderliche Rechtssicherheit haben.*

Dies kann gesehen, indem auf eine Eigentumsübertragung auf die SEG vollständig verzichtet wird. Die SEG fungiert dann als Dienstleistungs- und Managementgesellschaft für die Eigentümergesellschaften.

Auswirkungen auf die Förderung

Es ist davon auszugehen, dass die Abrissförderung von 75 € pro m² abgerissener Wohnfläche zurückzuzahlen ist, falls die freigeräumten Flächen binnen einer Frist von 5 Jahren verwertet werden.

Dieses Ergebnis sollte durch eine entsprechende Konstruktion der Grundstückstransaktion vermieden werden. Es wird unterstellt, dass ein Verkauf an die Endnutzer zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet. Soweit sich die Möglichkeit einer früheren Verwertung anbietet, muss die eventuelle Rückzahlung in den Verkaufspreis einkalkuliert werden. Selbst wenn jedoch eine Rückzahlung erforderlich sein sollte, ist zu bedenken, dass den zurückzuzahlenden Fördermitteln die eingesparten Kosten für die Instandhaltung und Verwaltung der Objekte gegenüberstehen. Diese Einsparungen würden bei einer 8%igen Verzinsung die Rückzahlung der Abrisskostenbeihilfe binnen 5 Jahren amortisieren.



Architekturbeispiel: Wohnnutzung