

# Kommunale Wohnungsbauunternehmen als Träger öffentlicher Aufgaben

-Anmerkungen aus Sicht eines Wirtschaftsprüfers  
am Beispiel KiTa -



# Agenda



1. Gesetzliche Rahmenbedingungen am Beispiel Rheinland-Pfalz
2. Traditionelle Träger- und Finanzierungsform
3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen
4. Zivilrechtliche Probleme
5. Steuerrechtliche Probleme
6. Gestaltungsempfehlungen

# 1. Gesetzliche Rahmenbedingungen am Beispiel Rheinland-Pfalz

- Der rechtliche Rahmen ist durch das KiTaG vom 15.02.1991 in der Fassung vom 07.03.2008 geregelt.

<b>Regelungsumfang</b> (soweit über SGB VIII hinausgehend)		
Rechtsanspruch	Bedarfsplan	Förderung behinderter Kinder
§ 5 Kita-Gesetz (KiTaG) v. 15.02.1991, i.d.F. v. 07.03.2008  Rechtsanspruch auf einen Kinder- gartenplatz vor- u. nachmittags mit Vollendung des 2. Lebensjahres (Geburtstagsregelung)	Rheinland-Pfalz durch Jugendamt	§ 2 Kita-Gesetz (KiTaG) v. 15.02.1991, i.d.F. v. 07.03.2008

Stand: September 2009

# 1. Gesetzliche Rahmenbedingungen am Beispiel Rheinland-Pfalz



Geltungsbereich des Gesetzes für		
0 – 2 Jahre	2 Jahre – Einschulung	Schulkinder
<p>§ 7 Kita-Gesetz (KiTaG) v. 15.02.1991, i.d.F. v. 07.03.2008</p> <p>§ 4 Landesverordnung zur Ausführung des Kindertagesstättengesetzes v. 31.03.1998 (LVO) i.d.F. v. 27.12.2005</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarfsplan durch Jugendamt</li> <li>▪ 8 – 10 Kinder pro Gruppe</li> <li>▪ 2 Stellen</li> </ul>	<p>§ 5 Kita-Gesetz (KiTaG) v. 15.02.1991, i.d.F. v. 07.03.2008</p> <p>§ 2 Landesverordnung zur Ausführung des Kindertagesstättengesetzes v. 31.03.1998 (LVO) i.d.F. v. 27.12.2005</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarfsplan durch Jugendamt</li> <li>▪ v. Teil- bis Vollzeit incl. Mittagessen</li> <li>▪ ca. 25 Kinder pro Gruppe</li> <li>▪ 1,75 Stellen</li> </ul>	<p><u>Kindertagesbetreuung:</u></p> <p>§ 6 Kita-Gesetz (KiTaG) v. 15.02.1991, i.d.F. v. 07.03.2008</p> <p>§ 3 Landesverordnung zur Ausführung der Kindertagesstättengesetzes v. 31.03.1998 (LVO) i.d.F. v. 27.12.2005</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarfsplan durch Jugendamt</li> <li>▪ 15 – 20 Kinder pro Gruppe</li> <li>▪ 0,5 Stellen</li> </ul>

Stand: September 2009

## 2. Traditionelle Träger- und Finanzierungsformen

- Bau und Betrieb durch die Kommune oder einen sozialen Träger
  - Kompetenzbündelung
  - Sozialer Gedanke überwiegt Wirtschaftlichkeitsüberlegungen
  - Bau, Betrieb und Finanzierung in der Hand des Trägers
  - Gesichert durch die öffentliche Hand
  
- Problem:
  - Knappe Ressourcen der Träger
  - Keine Öffnung für neue Konzepte
  - Eingefahrene Strukturen

### 3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen

- Einschaltung von Kooperationspartnern mit folgenden Zielen:
  - Nutzung von Innovationsmöglichkeiten
  - Wirtschaftlicheres Handeln
  - Kostenreduktion für die Kommune oder den sozialen Träger
  
  - Aber: Vermischung von Interessenslagen

### 3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen

#### a) Baubetreuungsmodell

- Bau durch „externen Kooperationspartner“
- Externer agiert als Generalunternehmer
- Abrechnung durch den Externen über:
  - Baukosten
  - Honorare
  - Betreuungskosten
  - Bauzeitinsen
  - Finanzierungskosten

### 3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen

#### a) Baubetreuungsmodell

- Eigentum beim Träger
- Ggf. Endfinanzierung über den Externen
  - dann Verlängerung der Bilanzsumme
  - Minderung der EK-Quote
- Betrieb durch den Träger

### 3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen

#### a) Baubetreuungsmodell

Bilanz Externer T <sup>0</sup>			
Anlagen im Bau	X €	Bankverbindlichkeit	X €

Bilanz Externer T <sup>1</sup>			
Ausleihung	X €	Bankverbindlichkeit	X €

### 3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen

#### b) Mietmodell

- Bau durch „externen Kooperationspartner“
- Eigentum beim „Externen“
- Finanzierung durch den „Externen“
- Kalkulation eines Mietzinses
  - Kapitalverzinsung
  - Wirtschaftlichkeitsgedanke
- Betrieb durch den Träger
- Verlängerung der Bilanzsumme
- Minderung der EK-Quote
- USt als Kostenbestandteil

### 3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen



#### b) Mietmodell

Wirtschaftlichkeitsberechnung			
<b>A. Kosten</b>			
Wert Baugrundstück	2.000,00 m <sup>2</sup> 140,00€/m <sup>2</sup> Grd.	280.000,00 €	
Herrichten Fremdleistungen		100.000,00 €	
Sonst. (GrunderwSt. usw.)		20.000,00 €	
Andere einmalige Abgaben BKZ		1.000,00 €	
Grundstück Sanierung		0,00 €	401.000,00 €
		<hr/>	
Baukosten		1.800.000,00 €	1.800.000,00 €
Einrichtung-Möbelierung			200.000,00 €
Aussenanlagen	Aussenanlagen	250.000,00 €	
	Hausanschlüsse	10.000,00 €	260.000,00 €
		<hr/>	
Baunebenkosten			300.000,00 €
			<hr/>
<b>Gesamtkosten</b>			<b>2.961.000,00 €</b>
			<hr/> <hr/>

### 3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen



#### b) Mietmodell

<b>B.Finanzierung</b>		Zins	Betrag	Zinsen
Bank 1	86,59%	4,62%	2.563.929,90 €	118.453,56 €
Bank 2	0,00%	4,62%	0,00 €	0,00 €
Zuschuss	13,28%	0,00%	393.220,80 €	0,00 €
Eigenkapital	0,13%	4,00%	3.849,30 €	153,97 €
<b>Insgesamt</b>	<b>100,00%</b>		<b>2.961.000,00 €</b>	<b>118.607,53 €</b>
<b>C.Aufwendungen</b>				
Afa v. Baukosten	4,00%	2.110.000,00 €		84.400,00 €
Afa v. Außenanlagen	4,00%	250.000,00 €		10.000,00 €
Afa v. Möbeln	4,00%	200.000,00 €		8.000,00 €
Verwaltungskosten	KiTa 6-gruppig	320,00 € pauschal		1.920,00 €
Instandhaltungskosten	KITA 1%		2.350.000,00 €	23.500,00 €
Kapitalkosten				118.607,53 €
				246.427,53 €
Risikoaufschlag				10.000,00 €
Mietausfallwagnis				0,00 €
<b>Gesamtaufwendungen</b>				<b>256.427,53 €</b>

### 3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen

#### b) Mietmodell

<b>D. Mietberechnung</b>		<b>Monatsmiete</b>	
		<b>21.368,96 €</b>	
KITA	1500 m <sup>2</sup>	14,25 €/m <sup>2</sup>	256.427,53 €
Kostenmiete			<b>14,25 €</b>

### 3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen

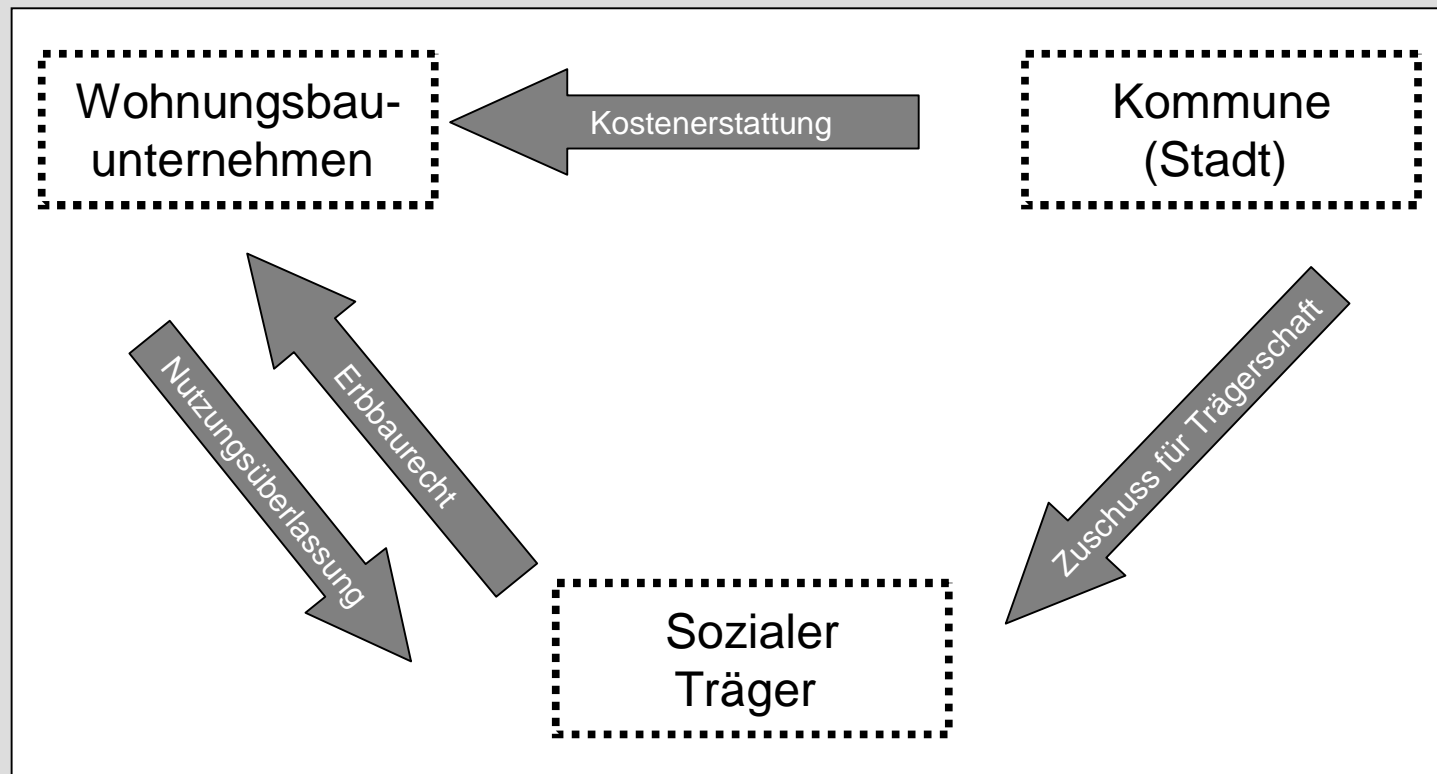
#### c) Erbbaumodell

##### Sachverhalt:

- Bestellung eines Erbaurechts für 1 € an einer bestehenden Kindertagesstätte (KiTa) durch einen sozialen Träger an ein Wohnungsbauunternehmen
- Sanierung und Erweiterung der KiTa in eigenem Namen und auf fremde Rechnung durch das Wohnungsbauunternehmen
- Unentgeltliche Rücküberlassung der KiTa an die soziale Einrichtung
- Laufende Objektbetreuung durch das Wohnungsbauunternehmen
- Kostenerstattung für Sanierung, Erweiterung und laufenden Unterhalt durch die Kommune (Stadt) an das Wohnungsbauunternehmen
- Träger KiTa: Soziale Einrichtung, bezuschusst durch die Kommune (Stadt)

### 3. Alternative Träger- und Finanzierungsformen

#### c) Erbbaumodell



## 4. Zivilrechtliche Probleme

- Haftungsregelung
- Abgrenzung von Aufgaben und Zuständigkeiten
  - Mängelhaftung
  - Instandhaltungspflichten
  - Betreiberhaftung
  - Finanzierungsrisiken
  - Leerstandsrisiken
- Haftung der Geschäftsführung / Vorstände

## 4. Zivilrechtliche Probleme

### ■ Vorstandshaftung

Pflichten Vorstand (am Beispiel einer AG):

- § 76 Abs.1 AktG: Weisungsunabhängige und eigenverantwortliche Leitung der Gesellschaft durch den Vorstand
- § 93 Abs.1 AktG: Leitung unter Anwendung der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters
- § 82 Abs.2 AktG: Handeln unterliegt nur Beschränkungen ausgehend von Satzung, Aufsichtsrat, Hauptversammlung und Geschäftsordnung

→ Entscheidungsfindung des Vorstandes auf Basis dieser Pflichten mit großem Ermessenspielraum

## 4. Zivilrechtliche Probleme

### ■ Vorstandshaftung

#### Haftung (am Beispiel einer AG):

- § 93 Abs. 2 Satz 1 AktG: Persönliche Haftung des Vorstandes bei schuldhaftem Fehlverhalten / Pflichtverletzung (Achtung: Handlungsspielraum)
- § 93 Abs.1 Satz 2 AktG: Ein Fehlverhalten liegt nicht vor, wenn Entscheidungen mit unternehmerischem Risiko auf angemessener Informationsgrundlage zum Wohle des Unternehmens getroffen werden

→ bei **bewusster Nicht-Berücksichtigung erkennbarer Risiken** kann der Vorstand haftbar gemacht werden

## 4. Zivilrechtliche Probleme

- Compliance (~ Regelkonformität)

= Befolgung von **Gesetzen**, Richtlinien und freiwilligen Kodizes innerhalb eines Unternehmens

→ Verpflichtung des Vorstands zur Einhaltung der vom Gesetzgeber, den Anteilseignern oder dem Aufsichtsgremium aufgestellten Regeln.

→ Bei mangelnder Organisation ggf. persönliche Haftung des Vorstands

## 5. Steuerrechtliche Probleme

- Ertragsteuer
  - Baubetreuungsmodell
    - Abrechnung analog eines GU
    - Weitergabe aller Kosten
    - Notwendiger Gewinnaufschlag
    - Bauzeitinsen einkalkulieren
    - Weiterleitung Kapitaldienst bei Endfinanzierung
  - Mietmodell
    - Erfassung aller Kosten der Bauzeit (s.o.)
    - USt als Kostenbestandteil
    - Kalkulation des Mietzinses
      - Angemessene Rendite, die einem Fremdvergleich standhält

## 5. Steuerrechtliche Probleme

- Ertragsteuer
  - Erbbaumodell
    - a) Baumaßnahme
      - Bilanzierung der Baukosten
      - Abschreibung der Baukosten
      - Zuschuss = passive Rechnungsabgrenzung
      - Auflösung Rechnungsabgrenzung analog Vertragslaufzeit
      - Ggf. unterschiedliche Laufzeiten
        - - Bilanzverlängerung
        - Evtl. unterschiedlichen Einfluss auf GuV

## 5. Steuerrechtliche Probleme

- Ertragsteuer
  - Erbbaumodell
    - b) Betreuungsmaßnahme
      - Leistungsbezug durch Wohnungsunternehmen
      - Weiterbelastung aller Kosten zzgl. Gewinnaufschlag
      - Wichtig: auch interne Kosten

## 5. Steuerrechtliche Probleme

- Ertragsteuer
  - Risiko: verdeckte Gewinnausschüttung
    - Erfassung aller Kosten
    - Angemessener Gewinnaufschlag
    - Frage: Umfang der Bemessungsgrundlage insbesondere beim Erbbaumodell?
      - Alle Kosten zzgl. Aufschlag?
      - Kalkulation einer Pauschale sinnvoll?

→ Wichtig: Fremdvergleich!

## 5. Steuerrechtliche Probleme

- Umsatzsteuer
  - Baubetreuungsmodell
    - Vorsteuerabzug auf Leistungsbezug
    - USt auf Bau, da steuerbar und steuerpflichtig
    - Finanzierung: nicht steuerbar / steuerfrei
  - Mietmodell
    - Bauzeit:
      - Kein Vorsteuerabzug aus den Baurechnungen, da steuerfreie Vermietung
    - Miete:
      - VSt in Bemessungsgrundlage der Miete einzukalkulieren

## 5. Steuerrechtliche Probleme



- Umsatzsteuer
  - Erbbaumodell
    - VSt-Abzug auf Rechnungseingang Baurechnungen
    - USt auf Weiterbelastung an Kommune (Stadt) (steuerbar + steuerpflichtig)
  
  - Kettengeschäft bezüglich lfd. Betreuung
  - Vorsteuer aus Eingangsrechnungen
  - USt auf Weiterbelastung (steuerbar + steuerpflichtig)

## 5. Steuerrechtliche Probleme

- Grunderwerbsteuer
  - Baubetreuungsmodell
    - soweit nur Bau, keine Grunderwerbsteuer-Problematik
    - mit Grundstück: GrdESt
  - Mietmodell
    - keine Grunderwerbsteuer-Problematik, da weiterhin Eigentümer und kein Rechtsträgerwechsel

## 5. Steuerrechtliche Probleme

- Grunderwerbsteuer
  - Erbbaumodell
    - Einräumung Erbaurecht = GrdESt
      - Bemessungsgrundlage = Gegenleistung → 0,-  
wenn ernsthaft gewollt
        - Voraussetzung: nachvollziehbare Argumentation
        - Wenn Missverhältnis: §138 BewG als Ersatzbemessungsgrundlage

## 5. Steuerrechtliche Probleme

- Grunderwerbsteuer
  - Erbbaumodell
    - Weitere Ersatzbemessungsgrundlagen:
      - Sanierungs- und Bauarbeiten
        - Eigennützige Erwerberleistung oder Gegenleistung
        - Frage: Wem kommt die Leistung zu Gute?
          - Wenn Veräußerer → Gegenleistung
      - Wert der Rücküberlassung
    - Heimfall = Grunderwerbsteuerpflichtig

## 6. Gestaltungsempfehlungen

- Abgrenzung der Zuständigkeiten und Aufgaben
- Haftungsbeschränkung zivilrechtlich
- Vorstandshaftung
- Vermeidung steuerlicher Probleme

## 6. Gestaltungsempfehlungen

- Vermeidung steuerlicher Probleme
  - Baubetreuungsmodell
    - Unproblematisch, soweit keine Endfinanzierung
      - Verlängerung der Bilanzsumme
      - Minderung der EK-Quote
  - Mietmodell
    - Zusätzlich erweiterte vGA-Risiken
    - Verlängerung der Bilanzsumme
    - Minderung der EK-Quote

## 6. Gestaltungsempfehlungen

- Vermeidung steuerlicher Probleme
  - Erbbaumodell
    - vGA-Risiken analog Mietmodell
    - Umfang der Bemessungsgrundlage für Gewinnaufschlag unklar
    - GrdESt Frage unklar
    - Erweiterte Haftungsabgrenzung erforderlich
    - Bisher noch nicht durch Finanzverwaltung geprüft
      - Derzeit verbindliche Anfrage erforderlich, um Rechtssicherheit zu erhalten

## 6. Gestaltungsempfehlungen



- Vermeidung steuerlicher Probleme
  - Insgesamt ist Baubetreuung am leichtesten zu handhaben
  - Aufgrund der Haushaltslage und der Einbindung weiterer Träger kommt es zu Alternativüberlegungen:
    - Mietmodell oder Erbbaumodell

!aber erhöhte Risiken!

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

---

**Jörg Bauer**

Dipl.-Kfm.  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

Telefon: 0621 / 57 29 0 128

Fax: 0621 / 57 29 0 199

Email: [JBauer@Alltreu.de](mailto:JBauer@Alltreu.de)

Internet: [www.alltreu.de](http://www.alltreu.de)