

WOHNBAU GIESSEN GMBH					
GF	RW	KS	TL	RA	SP
26. Sep. 2016					
Verteilt an:					
GF	RW	KS	TL	RA	SP
		KKS	TKS	FM	



VdW südwest, Postfach 150339, 60063 Frankfurt

Wohnbau Gießen GmbH
Geschäftsführer
Herr Reinhard Thies
Prokuristin
Frau Ina Köhler
Ludwigstraße 4
35390 Gießen

23. September 2016 AST/NKO

Durchwahl:
Tel.: 069 97065-138
Fax: 069 97065-204

E-Mail: anke.kirchhof@vdwsuedwest.de
h08521/h12424

Erwerb von Anteilen an der Wohnbau Mieterservice GmbH

Sehr geehrter Herr Thies,
sehr geehrte Frau Köhler,

als steuerlicher Berater der Wohnbau Gießen GmbH haben Sie uns gebeten, mit Ihnen gemeinsam, mögliche Aspekte im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der Anteile an der Wohnbau Mieterservice GmbH von der Universitätsstadt Gießen darzulegen.

Die Wohnbau Mieterservice GmbH wurde 1998 gegründet. Gründungsgesellschafter waren die Universitätsstadt Gießen und die Wohnbau Gießen GmbH. Bis zur Stammkapitalerhöhung in 2005 war das Beteiligungsverhältnis unverändert. An der Stammkapitalerhöhung hat allein die Wohnbau Gießen GmbH teilgenommen. Die Universitätsstadt Gießen hat ihre finanzielle Aktivität eingeschränkt. Die Universitätsstadt Gießen hält bis heute nur noch 12,8 % der Anteile. Die Wohnbau Gießen GmbH hält nach der Aufstockung 87,2 % der Anteile.

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
Franklinstraße 62 • 60486 Frankfurt • Telefon 069 9706501 • Telefax 069 97065-199
info@vdwsuedwest.de • www.vdwsuedwest.de
Vorsitzender des Verbandsrates: Uwe Menges
Vorstand: Dr. Axel Tausendpfund • WP/RA/StB Claudia Brännler-Grötsch
Vereinsregister Nr. 5138 Frankfurt am Main
Frankfurter Sparkasse • IBAN: DE31 5005 0201 0000 2990 22 • BIC: HELADEF1822
UStIdent-Nr.: DE114113080

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages der Wohnbau Mieterservice GmbH „Gegenstand des Unternehmens“ ist Zweck des Unternehmens die haustechnische Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbegebäuden, die Pflege, der Erhalt und die Gestaltung von Freiflächen sowie die hausmeisterliche Betreuung der Mieterschaft, Dienstleistungen auch für andere regionale Unternehmen sowie vermietungsnahe Nebenleistungen wie Schaffung von Angeboten, Gestaltung und die Betreuung individueller und gemeinsamer Mietaktivitäten im Bereich der sozialen Gemeinwesenarbeit.

Sämtliche Aufgaben werden vorrangig für die Wohnbau Gießen GmbH erbracht.

Nach Verlusten in den Vorjahren befindet sich die Wohnbau Mieterservice GmbH in der Konsolidierungsphase, wobei ab dem Geschäftsjahr 2016 wieder Gewinne erzielt werden sollen. Entsprechende Planungsrechnungen liegen vor.

Zu den Gewinnen sollen auch die Synergien beitragen, die sich aus der noch engeren Verzahnung zwischen Wohnbau Mieterservice GmbH und Wohnbau Gießen GmbH ergeben, wenn die Wohnbau Gießen GmbH alleinige Gesellschafterin ist.

Einfache und transparente Beteiligungsstruktur

Die Alleingeschafterstellung der Wohnbau Gießen GmbH schafft in der Öffentlichkeit (Mieter, Handwerkerbetriebe, etc.) eine größere Transparenz zu Verantwortlichkeiten und Ansprechpartnern im „Wohnbau-Konzern“. Die Wohnbau Mieterservice GmbH ist als 100 %iges Tochterunternehmen für das operative Geschäft im Zusammenhang mit den laut Satzung vorgesehenen Aufgabenbereichen vornehmlich für die Mieter der Wohnbau Gießen GmbH tätig. Ausschließlich der Wohnbau Gießen GmbH kommt die Aufgabe der Überwachung und strategischen Planung von Maßnahmen zu, die in engem Zusammenhang mit ihrer Vermietungstätigkeit stehen.

Straffere und vereinfachte Entscheidungswege

Die Stellung als Alleingesellschafterin strafft und vereinfacht gleichzeitig Entscheidungswege bei der Wohnbau Mieterservice GmbH. Von der Wohnbau Gießen GmbH definierte notwendige Maßnahmen im Rahmen des Konsolidierungskonzeptes können so schneller und effizienter umgesetzt werden.

Die Universitätsstadt Gießen behält weiterhin als Alleingesellschafterin der Wohnbau Gießen GmbH indirekt Einfluss auf die Wohnbau Mieterservice GmbH.

Steuerliche Organschaft

Aufgrund der geplanten zukünftigen Gewinne bei der Wohnbau Mieterservice GmbH können über eine körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft mit der 100 %igen Organmutter Wohnbau Gießen GmbH, zukünftige Gewinne der Wohnbau Mieterservice GmbH mit den steuerlichen Verlusten der Wohnbau Gießen GmbH verrechnet werden.

Die Begründung einer körperschaft- und gewerbsteuerlichen Organschaft setzt zwingend einen wirksamen Ergebnisabführungsvertrag voraus.

Der Ergebnisabführungsvertrag muss bereits im Wirtschaftsjahr des ersten Organschaftsjahres der Organgesellschaft wirksam und damit im Handelsregister eingetragen sein. Wird ein Ergebnisabführungsvertrag nicht im planmäßigen Startjahr der Organgesellschaft in das Handelsregister eingetragen, sondern erst im Folgejahr, so bleibt er dennoch wirksam, d. h. die Organgesellschaft hat auch für das Startjahr Gewinne abzuführen. Die Organgesellschaft unterliegt jedoch in diesem Jahr mit ihrem Ergebnis selbständig der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Gewinnabführung stellt eine verdeckte Gewinnausschüttung dar, eine Verlustübernahme führt umgekehrt zu einer verdeckten Einlage.

Aus steuerlichen Gründen muss der Ergebnisabführungsvertrag mindestens für die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen werden und während dieser Zeit auch durchgeführt werden. Eine vorzeitige Kündigung des Vertrages ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig. Ansonsten führt eine Kündigung oder Aufhebung des Vertrags vor Ablauf des Fünf-Jahres-Zeitraums zur steuerlichen Nichtanerkennung.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages ist die Wohnbau Mieterservice GmbH als Organgesellschaft verpflichtet, ihren handelsrechtlichen Jahresüberschuss an die Wohnbau Gießen GmbH als Organträger abzuführen. Umgekehrt ist die Wohnbau Gießen GmbH verpflichtet, handelsrechtliche Jahresfehlbeträge der Wohnbau Mieterservice GmbH auszugleichen.

Die Durchführung des Ergebnisabführungsvertrages setzt voraus, dass der handelsrechtliche Gewinn der Organgesellschaft auch tatsächlich an den Organträger abgeführt wird. Dies kann z. B. durch Zahlung, Verrechnung, Umwandlung in Darlehen oder Gutschrift auf einem Verrechnungskonto erfolgen. Wird der abgeführte Gewinn anschließend vom Organträger wieder in die Organgesellschaft eingelegt, ist hierin kein Gestaltungsmissbrauch zu sehen.

Aufgrund der Organschaft wird das steuerliche Einkommen der Wohnbau Mieterservice GmbH der Wohnbau Gießen GmbH als Organträger zugerechnet und bei dieser versteuert. Vorteil einer körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft ist somit, dass entstehende Gewinne der Wohnbau Mieterservice GmbH mit den steuerlichen Verlusten der Wohnbau Gießen GmbH verrechnet werden können.

Bei Leistungsbeziehungen zwischen dem Organträger und der Organgesellschaft könnte unter Umständen eine verdeckte Gewinnausschüttung angenommen werden. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist eine verdeckte Gewinnausschüttung der Organgesellschaft jedoch aus dem Einkommen des Organträgers herauszurechnen, um eine Doppelbelastung auf der Ebene des Organträgers zu vermeiden (R 62 Absatz 2 KStR).

Hinsichtlich der Begründung einer körperschaft- und gewerbsteuerlichen Organschaft ist auch auf die Auswirkung auf die Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG hinzuweisen.

Gemäß § 15 Satz 1 Nr. 3 KStG sind die Regelungen der Zinsschranke nicht auf der Stufe der Organgesellschaft anzuwenden. Organträger und Organgesellschaft gelten für Zwecke der Zinsschranke vielmehr als ein Betrieb. Folglich sind die Zinserträge und die Zinsaufwendungen der Organgesellschaft auf Ebene des Organträgers einzubeziehen.

Ein weiterer steuerlicher Vorteil würde somit bezüglich der Zinsschranke bestehen, da die Gesellschaften aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages als ein Unternehmen angesehen werden.

Bezüglich der Grunderwerbsteuer ist zu erwähnen, dass bei Anteilsvereinigung ein Grunderwerbsteuerbarer Vorgang vorliegt, sofern sich Grundstücke zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Wohnbau Mieterservice GmbH befinden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Brännler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer
Steuerberaterin



Anke Kirchhof
Steuerberaterin