

Umsetzung von Neubauvorhaben unter Beteiligung gemeinnütziger Stiftungen

Datum: 23./24.03.2017

Norbert Spohn, GEWOBA, Bremen

Ausgangssituation

- verstärktes Neubauvolumen der GEWOBA
- Diskussion über die Notwendigkeit öffentlicher Ausschreibungen
- Begrenzte eigene Personalressourcen für Bauvorhaben
- Notwendigkeit zum Erwerb bebaubarer Grundstücke
 - Von Dritten
 - Von Land / Stadt Bremen
- Mehrjährige positive Erfahrungen mit Bauträgerkooperationen

Gegenüberstellung möglicher Handlungsoptionen

Drei Grundmodelle möglicher Bauträgerkooperationen:

- Direkterwerb vom Bauträger
- Realteilungsmodell
- Beteiligungsmodell
 - Personengesellschaft
 - Kapitalgesellschaft

Direkterwerb vom Bauträger

- Vorteile

- Einfaches Vertragswerk
- Geringe Gremienbefassungen
- Klare Verantwortlichkeiten
- Gesicherte rechtliche, insbesondere steuerrechtliche Rahmenbedingungen
- Kein Abnahmerisiko, da fertiggestelltes Gebäude “abgenommen“ wird

- Nachteile

- Grunderwerbsteuer als hoher Kostenblock bei den Anschaffungsnebenkosten
- Definition der zu bauenden Objekte muss im Vorfeld vertraglich festgelegt werden
- Keine unmittelbare Einflussnahme im Bauablauf

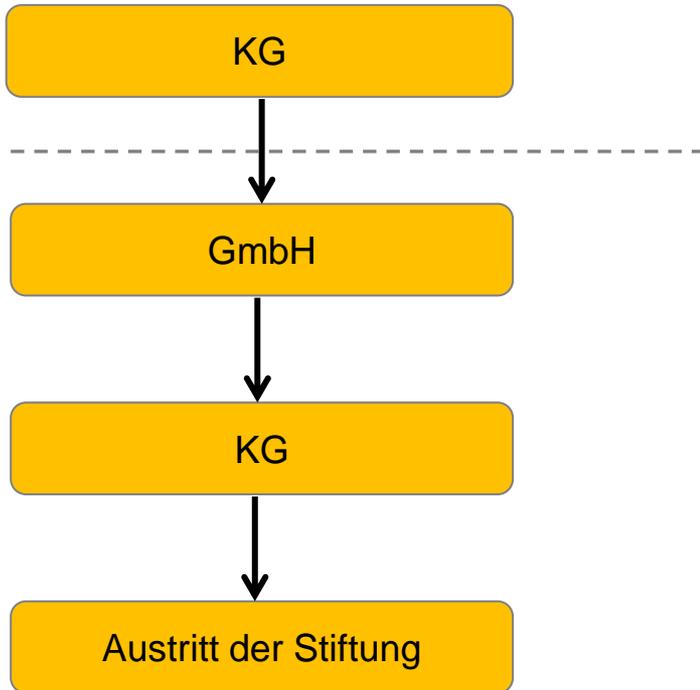
Realteilungsmodell

- Voraussetzung: Ein (!) Grundstück im Sinne des Grundbuches
- Zwei Gesellschafter einer Personengesellschaft (Objekt-KG)
- Nach Fertigstellung des Neubaus „Teilung“ durch Austritt eines Gesellschafters
- Grunderwerbsteuerreduzierung oder –vermeidung möglich
- Nachteile
 - Wert der jeweiligen Beteiligung muss identisch mit dem Wert des zu übernehmenden Neubaugrundstücksanteils sein
 - Bei abweichenden Verteilungen ist diese Abweichung Bemessungsgrundlage für eine dann anfallende Grunderwerbsteuer
 - Steuerrechtliche Risiken verbleiben

Beteiligungsmodell

- Grundlage ist die Struktur eines Share-Deals gemeinsam mit einem Bauträger
- Realisierung des Modells ist abhängig von den Eigentumsverhältnissen des zu bebauenden Grundstücks
 - Bauträger ist bereits Eigentümer: Modell ist nicht geeignet
 - Bauträger erhält einen Teil des zu bebauenden Grundstücks: Einstieg anfänglich in ein KG-Modell
 - Grundstück ist ausschließlich für die GEWOBA vorgesehen: Einstieg direkt in ein GmbH-Modell

Zusammenfassender Überblick



Grundstücksaufteilung

EAV \geq 5 Jahre

Haltefrist gem. GrEStG \geq 5 Jahre

Frühestens nach Ablauf von 10 Jahren

1. Schritt

Abschluss Kooperationsvereinbarung



- Abschluss der Kooperationsvereinbarung zur Festlegung der Rahmenbedingungen und der baulichen Standards, insbesondere für die anschließende Gründung einer Objektgesellschaft durch den Bauträger und späteren Erwerb der Anteile 94,9 Prozent durch die GEWOBA und 5,1 Prozent durch die Stiftung

1. Schritt

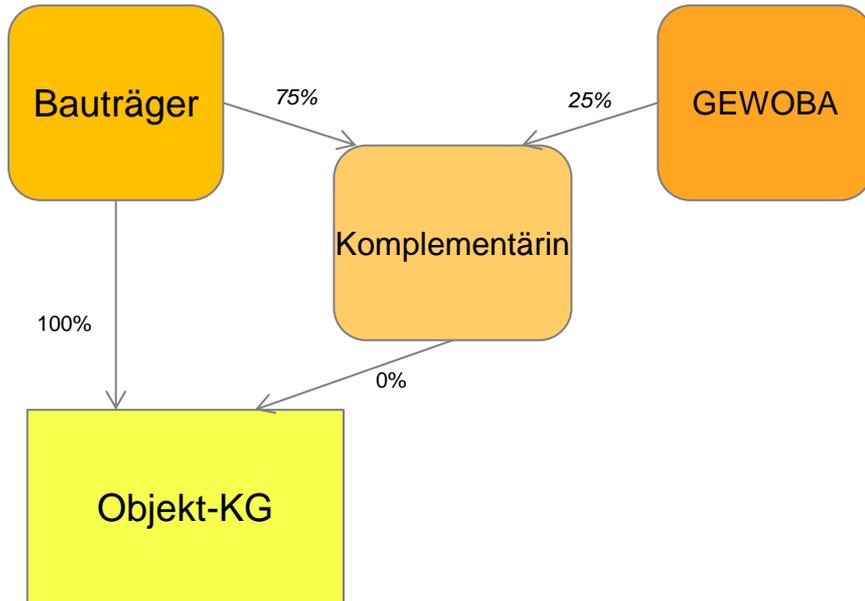
Abschluss Kooperationsvereinbarung

Hinweis:

- Es handelt sich um eine Vereinbarung, die nicht justizabel ist für die materiellen Grundstücksthemen, die aber die Parteien im Verhältnis zueinander ansonsten bindet.

2. Schritt

Der Bauträger gründet eine KG



- Der Bauträger gründet eine GmbH & Co. KG¹, der Bauträger hält 100 Prozent der Anteile als Kommanditist an der KG. Die Komplementärin ist nicht vermögensmäßig an der KG beteiligt und übernimmt die Geschäftsführungsaufgaben. Die GEWOBA beteiligt sich² an der Komplementärin, um sich über Stimmrechte eine Einflussnahme auf das Investitionsvorhaben zu sichern

¹im folgenden als Objekt-KG bezeichnet

²als Minderheitsgesellschafter

2. Schritt

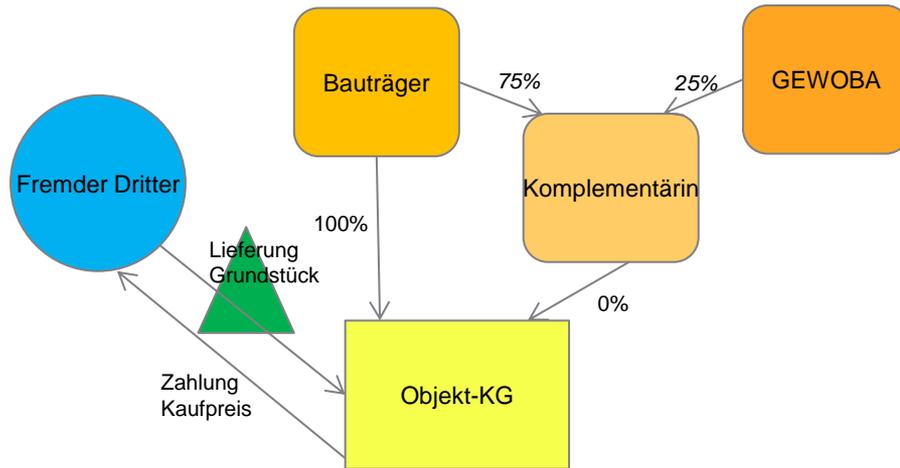
Der Bauträger gründet eine KG

Hinweis:

- Prüfung der Beteiligung der GEWOBA an der Komplementär-GmbH im Hinblick auf vergaberechtliche Themen
- die Beteiligung an der Komplementär-GmbH ist eine Möglichkeit auf das Investitionsvorhaben (zum Beispiel Bauherstellungsvertrag) Einfluss zu nehmen
- Zustimmung zum Beteiligungserwerb durch den Aufsichtsrat der GEWOBA ist gemäß Geschäftsordnung des Aufsichtsrats erforderlich

3. Schritt

Die Objekt-KG erwirbt das Grundstück



- Die Objekt-KG erwirbt das unbebaute Grundstück **von einem fremden Dritten**
- Der Kauf des unbebauten Grundstücks ist grunderwerbssteuerpflichtig
- Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist das unbebaute Grundstück

3. Schritt

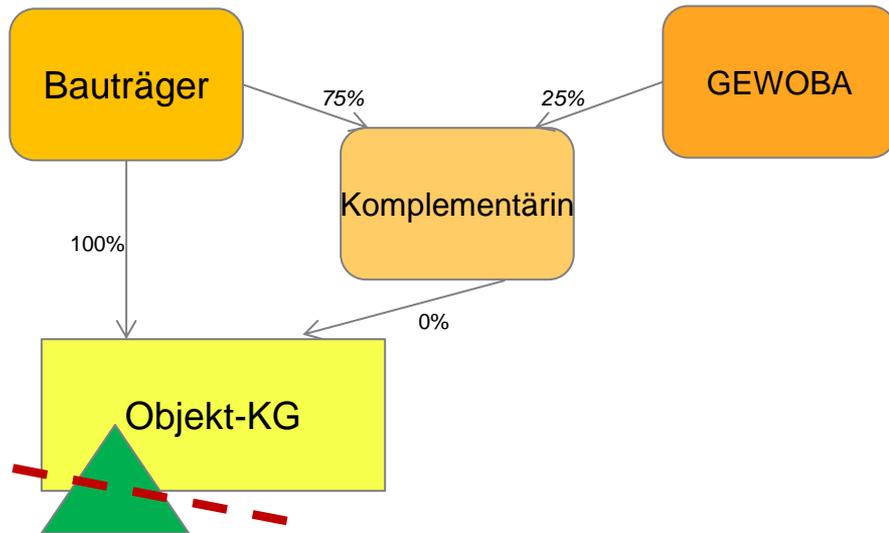
Die Objekt-KG erwirbt das Grundstück

Hinweis:

- Der Erwerb des Grundstücks von einer Projektgesellschaft, an der die GEWOBA als Gesellschafter beteiligt ist, ist möglich, da nicht steuerschädlich
- Detaillierte Prüfung der Beantragung der Fördermittel (KfW und Bremische Förderung):
 - a) durch Objekt-KG
 - b) Zeitpunkt der Beantragung

4. Schritt

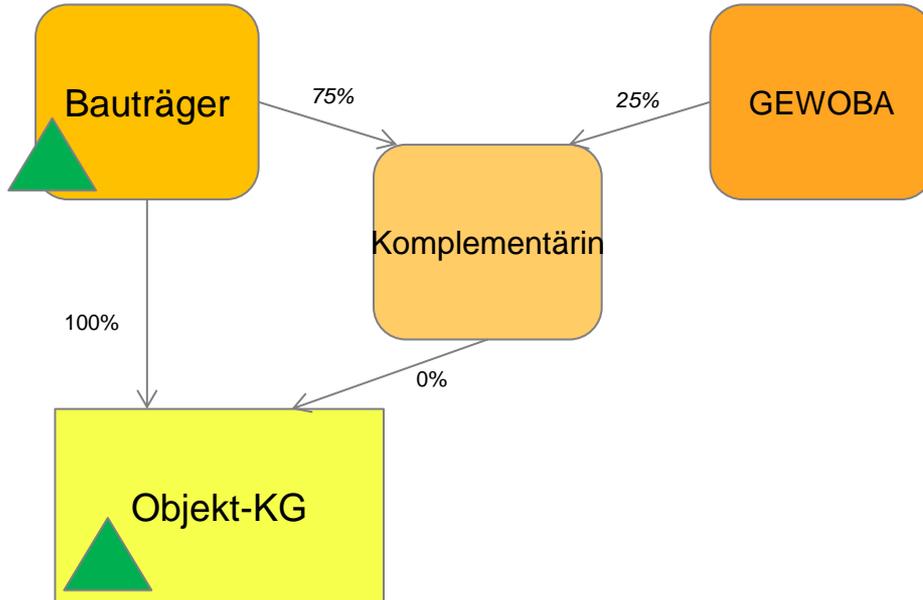
Teilung Grundstück



- Das erworbene Grundstück wird geteilt. Der Grundstücksteil, der für die Bebauung durch den Bauträger vorgesehen ist, wird an den Bauträger übertragen. Der später für die GEWOBA vorgesehene Grundstücksteil verbleibt in der Objekt-KG

5. Schritt

Übertragung des Grundstücksteils auf den Bauträger



- Die Übertragung des Grundstücks von der Objekt-KG auf den Bauträger ist grunderwerbsteuerbefreit, da der Bauträger Gründungsgesellschafter der Objekt-KG ist

5. Schritt

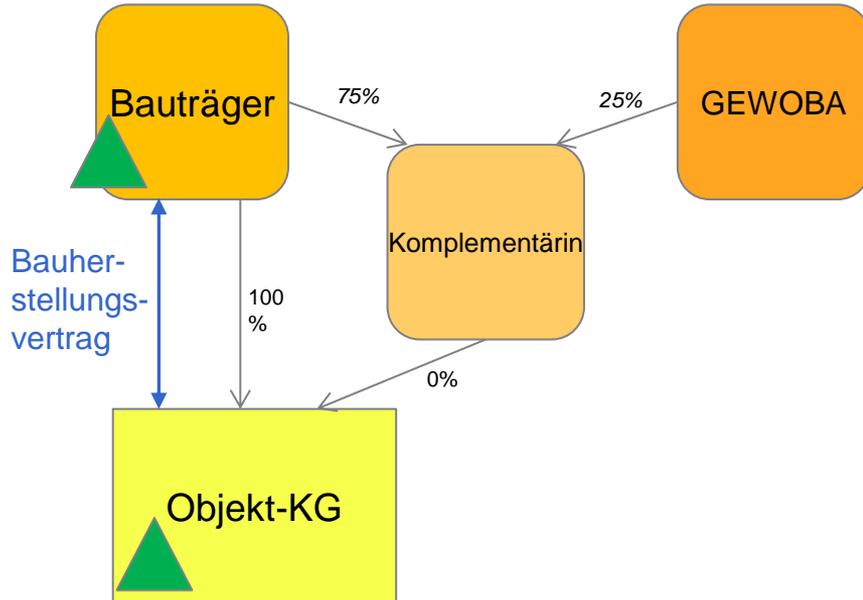
Übertragung des Grundstücksteils auf den Bauträger

Hinweis:

- Weitere Ertragsteuern in der Objekt-KG fallen nicht an. Eine ertragsteuerneutrale Übertragung ist möglich, da die Anschaffungskosten des Grundstücks dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Übertragung entsprechen
- Die Übertragung kann auch beim Bauträger steuerlich erfolgsneutral ausgestaltet werden

6. Schritt

Abschluss des Bauherstellungsvertrags (Lieferung schlüsselfertiger Bau)



- Die Objekt-KG schließt mit dem Bauträger den Bauherstellungsvertrag
- [Der Bauträger schließt gegebenenfalls mit einem Generalunternehmer (GU) einen GU-Vertrag (hier nicht abgebildet) ab]

6. Schritt

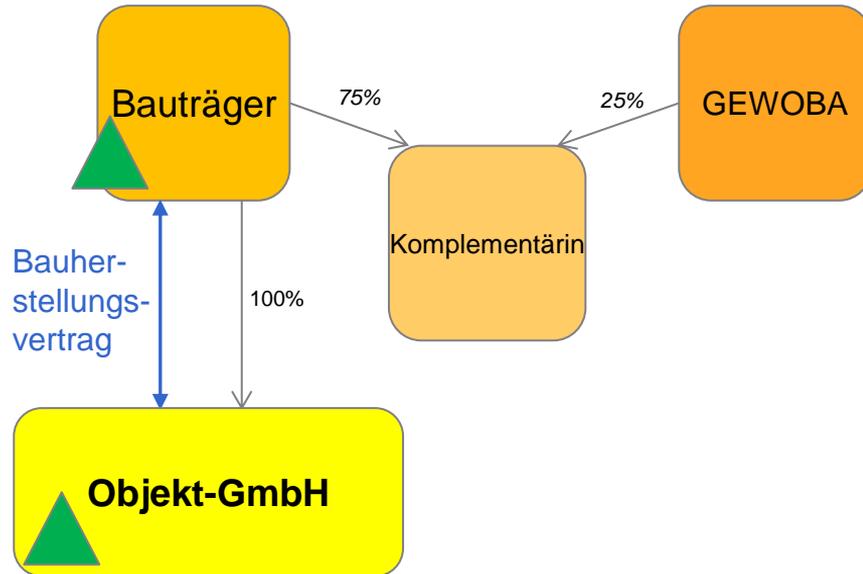
Abschluss des Bauherstellungsvertrags (Lieferung schlüsselfertiger Bau)

Hinweis:

- Im Bauherstellungsvertrag sind unter anderem die baulichen Standards der GEWOBA festlegt
- Die GEWOBA kann rechtlich als Gesellschafterin der Komplementär-gesellschaft auf den Bauherstellungsvertrag Einfluss nehmen

7. Schritt

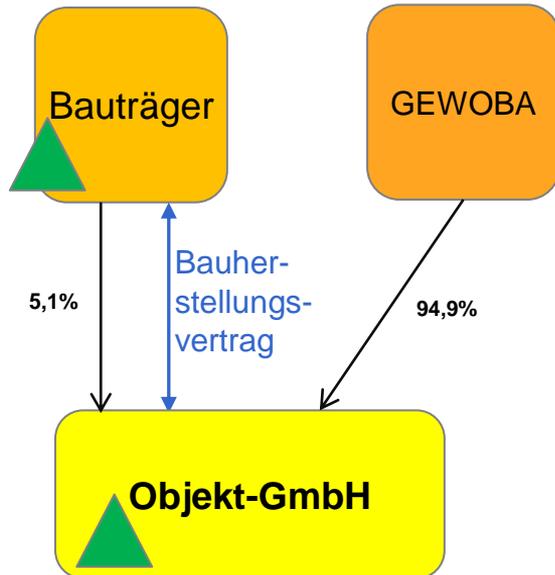
Formwechsel der KG in GmbH und Austritt Komplementärin



- Die Objekt-KG wird in eine Objekt-GmbH umgewandelt. Die ehemalige Komplementärin der Objekt-KG tritt als Gesellschafterin aus
- Die GEWOBA verkauft die Anteile an der Komplementär-Gesellschaft entsprechend an den Bauträger
- Der Bauträger kann die Komplementär-Gesellschaft liquidieren oder für weitere Projekte als Vorratsgesellschaft nutzen

8. Schritt

Verkauf von 94,9 Prozent der Anteile an GEWOBA



- Der Bauträger verkauft 94,9 Prozent seiner Anteile an die GEWOBA. Da weniger als 95 Prozent auf die GEWOBA übergehen, liegt kein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang vor

8. Schritt

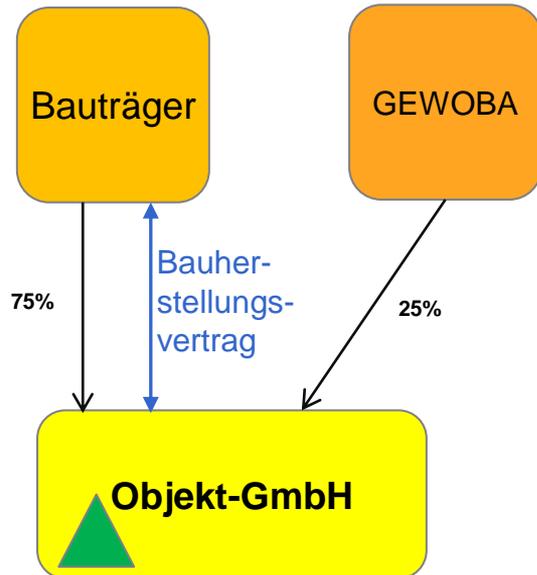
Verkauf von 94,9 Prozent der Anteile an GEWOBA

Hinweis:

- Die Beteiligung an der Objekt-GmbH bedarf der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat
- Kaufpreis der Anteile orientiert sich am Wert des unbebauten Grundstücks und des Stammkapitals (sowie etwaiger Kapitaleinlagen) des Bauträgers

8a. Schritt

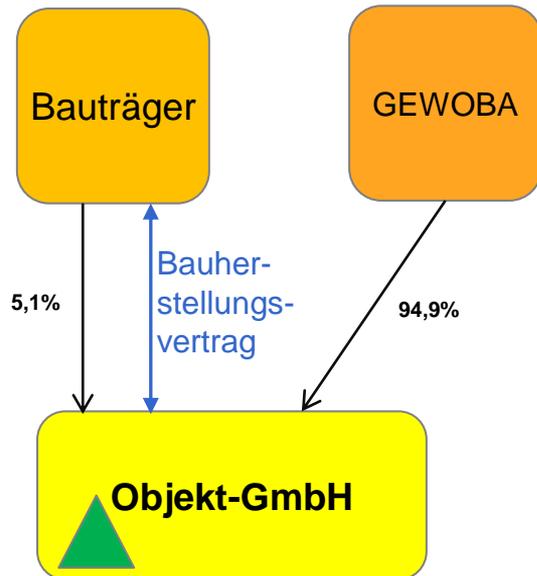
Direkter Einstieg in das GmbH-Modell



- Gründung einer Objekt-GmbH gemeinsam mit einem Bauträger und anschließender Erwerb eines unbebauten Grundstücks von einem fremden Dritten
- GEWOBA wird aus vergaberrechtlichen Gründen Minderheitsgesellschafterin an der Objekt-GmbH
- Nach Erwerb des unbebauten Grundstücks wird der Bauherstellungsvertrag abgeschlossen

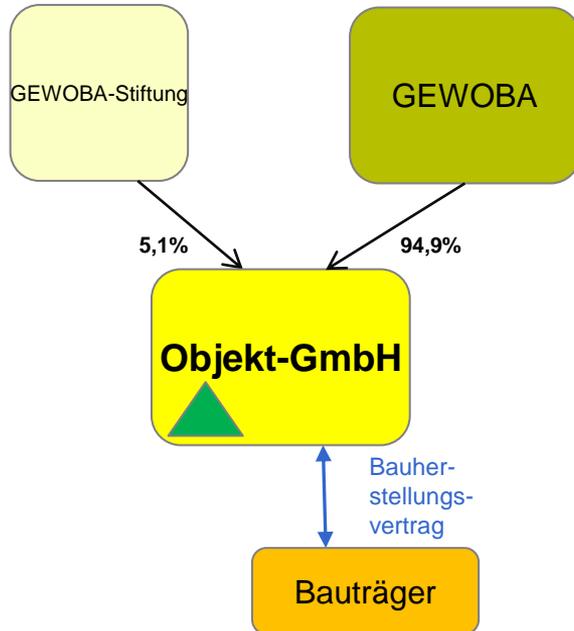
8b. Schritt

Aufstockung auf 94,9 Prozent der Anteile von GEWOBA



9. Schritt

Verkauf der restlichen 5,1 Prozent der Anteile an GEWOBA-Stiftung



- Die Stiftung ist im Sinne des GrEStG ein eigenständiger Rechtsträger

9. Schritt

Verkauf der restlichen 5,1 Prozent der Anteile an GEWOBA-Stiftung

Hinweis:

- Da keine (personellen) Verpflichtungen zwischen GEWOBA und Stiftung vorliegen* und die GEWOBA auf die Stiftung keinen weiteren Einfluss hat, löst der Anteilserwerb der GEWOBA-Stiftung keine Grunderwerbsteuer aus
*(kein aktiver Mitarbeiter der GEWOBA ist Mitglied im Stiftungsvorstand oder Stiftungsrat)
- Anstelle der GEWOBA-Stiftung ist auch die Beteiligung einer „fremden“ Stiftung oder eines anderen Investors möglich
- Zustimmung zum Kauf der Anteile durch Stiftungsrat einholen
- Zustimmung der Stiftungsaufsichtsbehörde vor Anteilserwerb einholen

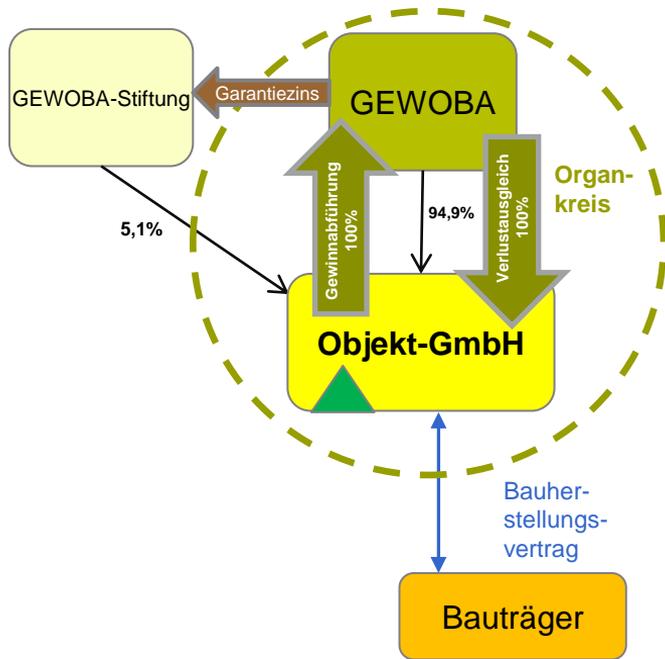
9. Schritt – stiftungsrechtliche Besonderheiten

Hinweis:

- Anlagestrategie der Stiftung: Risikobegrenzung erforderlich (Erhalt Vermögensstock der Stiftung); Verteilung des Vermögensstocks auf unterschiedliche risikoarme Anlageformen
- Abstimmung der Anlage mit der Stiftungssatzung
- Modell mit EAV und der daraus resultierenden Ausgleichszahlung ermöglichen der Stiftung kontinuierliche Erträge unabhängig von Ergebnisschwankungen innerhalb der Objekt-GmbH

10. Schritt

Abschluss Ergebnisabführungsvertrag (EAV) inklusive Ausgleichzahlung



- Die GEWOBA als Mehrheitsgesellschafterin schließt mit der Objekt-GmbH einen Ergebnisabführungsvertrag, da in den Anfangsjahren Anlaufverluste entstehen, die die Objekt-GmbH nicht (ohne Insolvenzgefahr) eigenständig tragen kann. Die GEWOBA gleicht diese Verluste rentabilitäts- und liquiditätsmäßig aus
- Gleichzeitig bekommt die Stiftung als Minderheitsgesellschafter einen Garantie-Zins, der sich an der Gesamtrendite des Neubauvorhabens über 50 Jahre (VoFi-Rendite) bemisst. Die Ausgleichszahlungen für den Minderheitsgesellschafter sind bei einem EAV gesetzlich vorgeschrieben

10. Schritt

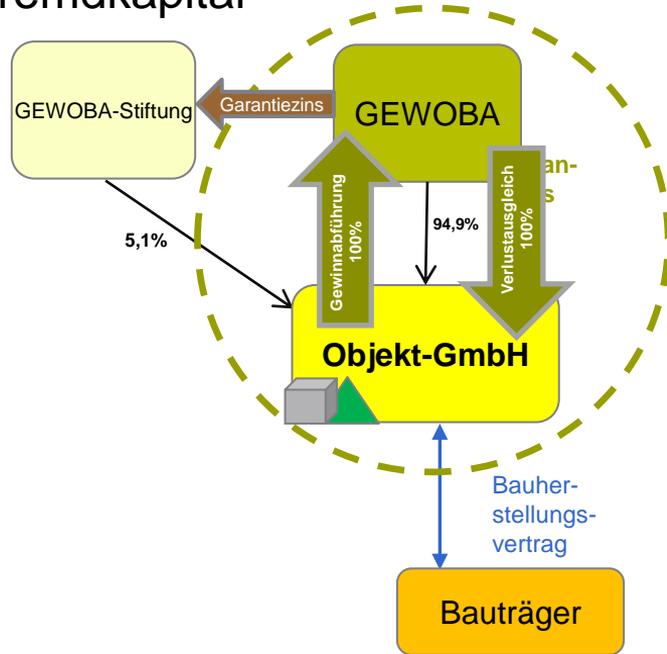
Abschluss Ergebnisabführungsvertrag (EAV) inklusive Ausgleichzahlung

Hinweis:

- Aus Sicht des GEWOBA-Aktionärs kommt es zunächst zu einer bevorzugten Behandlung der Stiftung zu Lasten der GEWOBA: Die Stiftung erhält in der anfänglichen Verlustphase der Objekt GmbH bereits Ausgleichszahlungen und die GEWOBA trägt die Verluste
- In späteren Jahren erhält die Stiftung allerdings dann auch nur die einmal festgelegte Rendite (Ausgleichszahlung), selbst wenn eine höhere Rendite aus dem Engagement gegeben ist
- Die Stiftung hat grundsätzlich das Recht ihre Beteiligung im Rahmen der Regelungen des Kündigungsrechtes im Gesellschaftsvertrag zu beenden, wenn andere Anlagemöglichkeiten (mit gleichen oder besseren Risikostrukturen) eine hinreichend höhere Renditeerwartung haben

11. Schritt

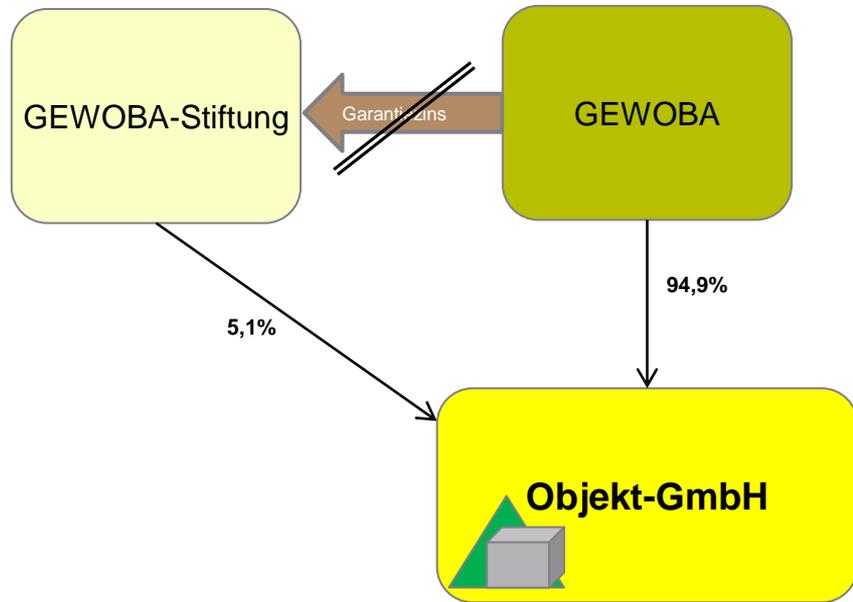
Bebauung des Grundstücks, Ausstattung der Objekt-GmbH mit Eigen- und Fremdkapital



- Der Bauträger bebaut das Grundstück auf der Grundlage des Bauherstellungsvertrags
- Die GEWOBA und die GEWOBA-Stiftung statten die Objekt-GmbH mit Eigenkapital aus
- Die Fördermittel (KfW und Bremische Förderung) werden in Anspruch genommen

12. Schritt (Optional)

Beendigung Ergebnisabführungsvertrag

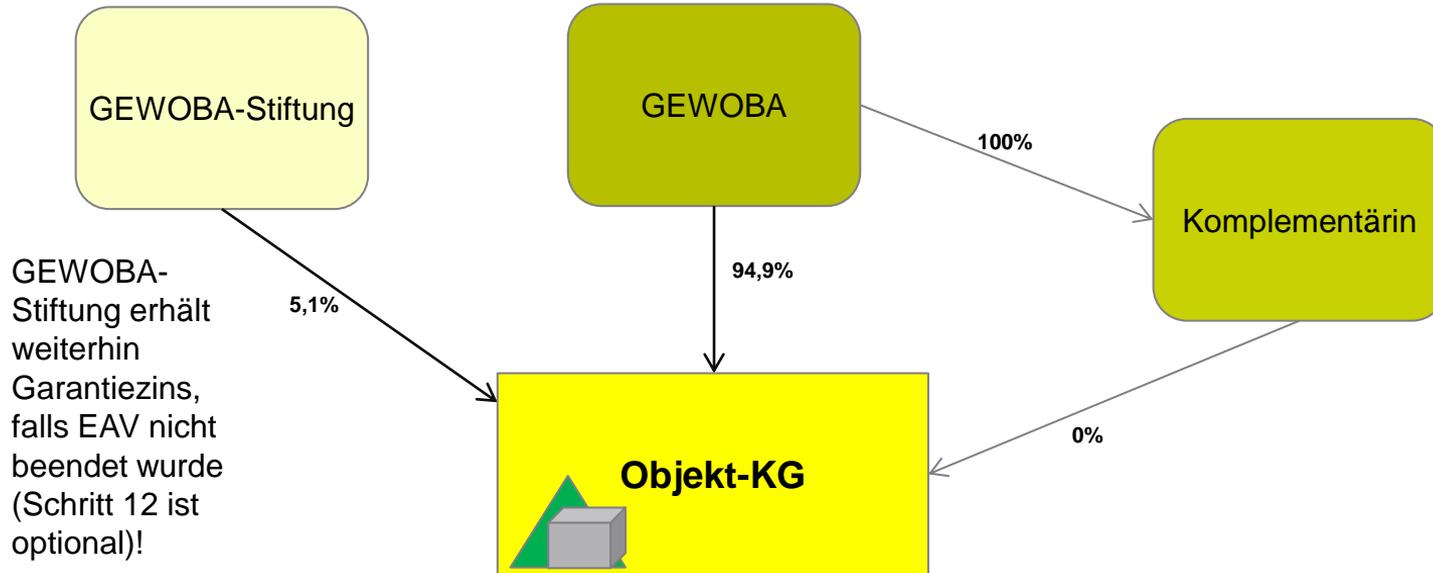


- Frühestens fünf Jahre nach Wirksamwerden EAV **und** bei Eintritt in die nachhaltige Gewinnphase

13. Schritt

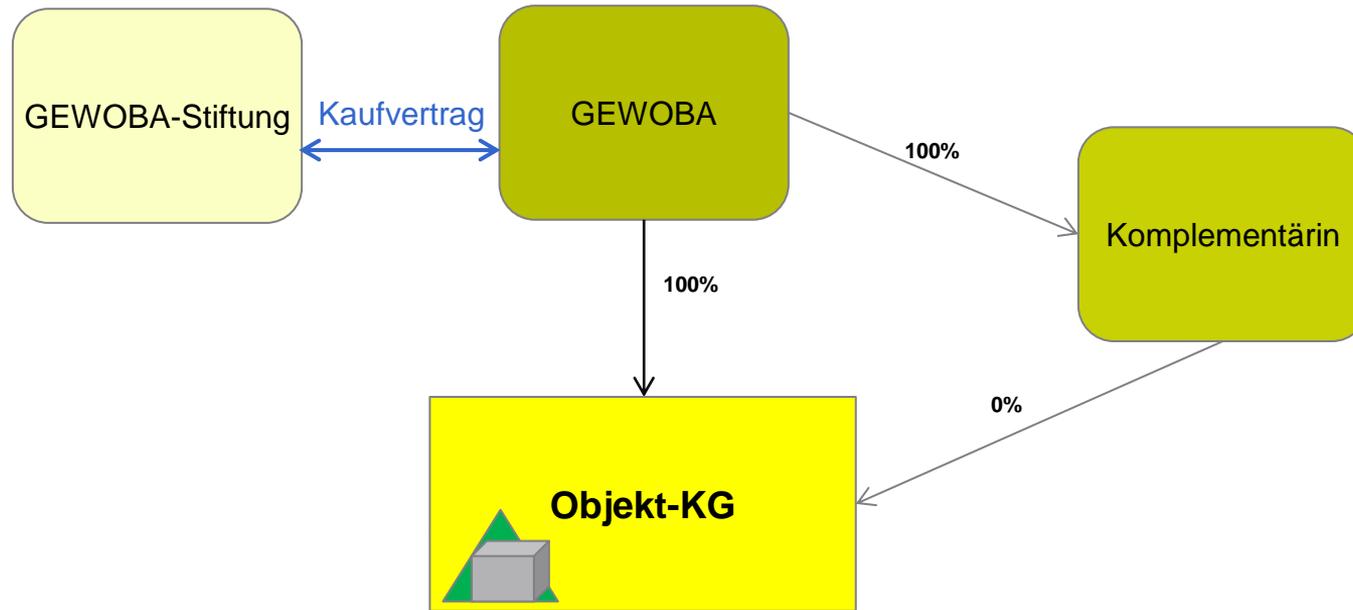
(Optional bei Austritt der GEWOBA-Stiftung aus der Objekt-GmbH)

Formwechsel der Objekt-GmbH in Objekt-KG



14. Schritt (Optional)

Verkauf der Anteile von GEWOBA-Stiftung an GEWOBA frühestens 5 Jahre nach Formwechsel



14. Schritt (Optional)

Hinweise zum möglichen Austritt der Stiftung

- Vertragliche Regelungen erforderlich: 5-Jahresfristen für den EAV sowie zwischen Formwechsel in KG und Aufstockung auf 100 Prozent durch die GEWOBA
- Die Stiftung kann somit frühestens nach 10 Jahren ab Wirksamwerden des EAV's ihre Anteile veräußern
- Regelung, dass die GEWOBA-Stiftung ihre Anteile nicht ohne Zustimmung der GEWOBA veräußern kann, ist nur für die Objekt-KG gesetzlicher Regelfall, und kann/muss beim Formwechsel in den GmbH-Gesellschaftsvertrag aufgenommen werden.
- Daneben gegebenenfalls Modifizierung Kündigungsfristen nach Formwechsel in Objekt-KG im Gesellschaftsvertrag notwendig.

Weitere Hinweise

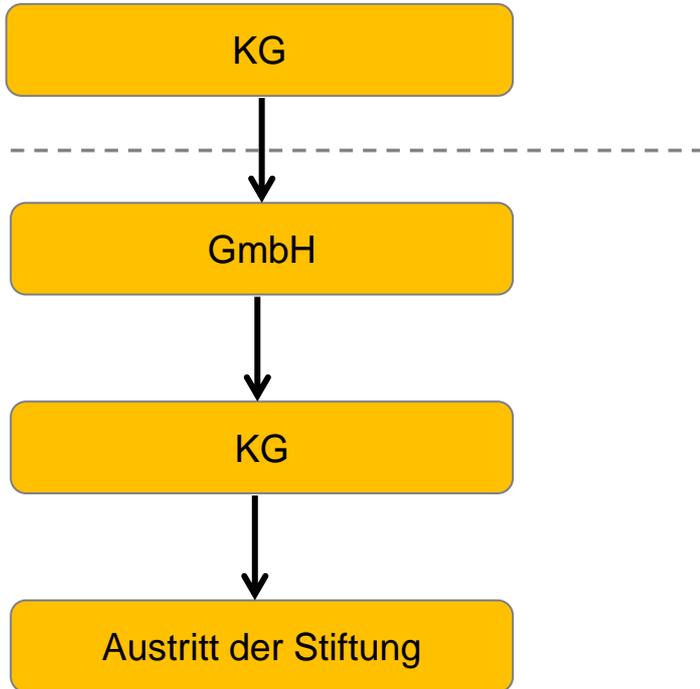
Wirtschaftliche Umsetzung:

Der Kapitalbedarf der Objekt-Gesellschaft ist im Ergebnis grundsätzlich der Gleiche, den auch ein Projekt innerhalb der GEWOBA benötigen würde – vermindert um die Grunderwerbsteuer. Der tatsächliche Liquiditätsbedarf wird durch Abbildung in einer eigenständigen Gesellschaft sichtbar.

Weitere Einflussfaktoren:

- Mehrkosten durch zusätzliche Gesellschaft und Umstrukturierungsmaßnahmen
- Andere Finanzierungsstruktur
- Erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer unter bestimmten Voraussetzungen möglich

Zusammenfassender Überblick



Grundstücksaufteilung

EAV \geq 5 Jahre

Haltefrist gem. GrEStG \geq 5 Jahre

Frühestens nach Ablauf von 10 Jahren

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!