



27.03.2017



„Umsatzsteuerliche Optimierung mittels sogenannter Innenumsätze“

Agenda

- 1. Die WIRO in Rostock**
- 2. Umsatzsteuerliche Organschaft**
- 3. Bauservice der WIRO (sogenannter Innenumsatz)**

Das Kerngeschäft der WIRO



Die **WIRO GmbH** als Muttergesellschaft im Konzern betätigt sich in den folgenden Aufgabenfeldern, welche zum **Kerngeschäft** zählen:

- Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände
- Fremdverwaltung und Verwaltung von Wohneigentum
- Projektentwicklung, Grundstücksentwicklung
- Bau von Miet- und Eigentumswohnungen

Die Erfüllung des **kommunalen Auftrages** der WIRO für die Hansestadt Rostock ist in der Unternehmenssatzung festgehalten: „Sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.“

Die WIRO in Zahlen

Entwicklung 2011 bis 2016

Unternehmensdaten		IST 2011	IST 2012	IST 2013	IST 2014	IST 2015	IST 2016
Unternehmen							
Mitarbeiter	Anzahl	470	487	565	577	589	584
Wohneinheiten	Anzahl	35.863	35.698	35.647	35.606	35.499	35.265
Leerstand *	Anzahl	690	607	565	507	429	398
Gewinn- und Verlustrechnung							
Sollmieten *	T€	130.780	131.503	132.046	132.967	134.701	135.923
Erlösschmälerungen *	T€	4.277	3.799	3.270	3.136	2.818	2.570
Instandhaltungskosten	T€	23.703	26.593	24.366	25.056	30.318	30.786
Zinsaufwendungen	T€	48.262	45.859	43.616	41.720	38.606	35.492
Gewinnausschüttung **	T€	15.000	15.000	14.000	14.000	14.000	14.000
Bilanz							
Bilanzsumme	T€	1.564.616	1.530.937	1.494.914	1.491.921	1.464.777	1.458.579
Anlagevermögen	T€	1.383.147	1.359.805	1.333.602	1.403.931	1.382.394	1.372.668
Umlaufvermögen	T€	181.342	171.013	161.261	87.958	82.300	85.852
Fremdkapital	T€	1.194.020	1.161.086	1.125.065	1.113.748	1.079.954	1.057.605
Eigenkapital	T€	338.407	336.873	334.051	337.646	340.398	350.002

* die Angaben basieren nur auf dem Wohnbestand (ohne Gewerbe und Sonderobjekte)

** Gewinnausschüttung erfolgt im Folgejahr - bezogen auf 31.12. nach Zustimmung AR und GV

Die WIRO in Zahlen

Entwicklung 2011 bis 2016

Kennzahlen		IST 2011	IST 2012	IST 2013	IST 2014	IST 2015	IST 2016
Vermietung *							
Leerstandsquote	%	1,92	1,70	1,58	1,42	1,21	1,13
Fluktuationsquote	%	11,48	11,70	11,00	10,88	11,04	10,21
Vermietungs-/Kündigungsquote	%	105,95	101,63	100,66	100,90	104,21	98,83
Gewinn- und Verlustrechnung *							
Sollmieten	€/m ² /mtl.	5,52	5,56	5,61	5,66	5,75	5,84
Erlösschmälerungen	€/m ² /mtl.	0,18	0,16	0,14	0,13	0,12	0,11
Zinsen	€/m ² /mtl.	2,04	1,94	1,85	1,78	1,65	1,52
Instandhaltungskosten	€/m ² /mtl.	1,00	1,12	1,04	1,07	1,29	1,32
Bilanz							
EK-Quote	%	21,63	22,00	22,35	22,63	23,24	24,00
Gesamtkapital-Rentabilität**	%	4,32	4,32	4,28	4,77	4,55	5,20

* die Angaben basieren nur auf dem Wohnbestand (ohne Gewerbe und Sonderobjekte)

** Gesamtkapital-Rentabilität ist vor Steuern berechnet

Der Konzern WIRO mit seinen Nebengeschäftsfeldern

Unterstützung erhält die WIRO von ihren Tochterunternehmen **SIR**, **PGR** und **WIR**.

SIR Service in Rostocker
Wohnanlagen GmbH
Ein Unternehmen der WIRO Wohnen
in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

3 Mitarbeiter*

PGR Parkhaus Gesellschaft
Rostock GmbH
Ein Unternehmen der WIRO Wohnen
in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

9 Mitarbeiter*

WIR Wärme in Rostocker
Wohnanlagen GmbH
Ein Unternehmen der WIRO Wohnen in
Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

2 Mitarbeiter

Mit der SIR und PGR bestehen Gewinnabführungsverträge.

*Stand 31.12.2016

Die umsatzsteuerliche Organschaft:

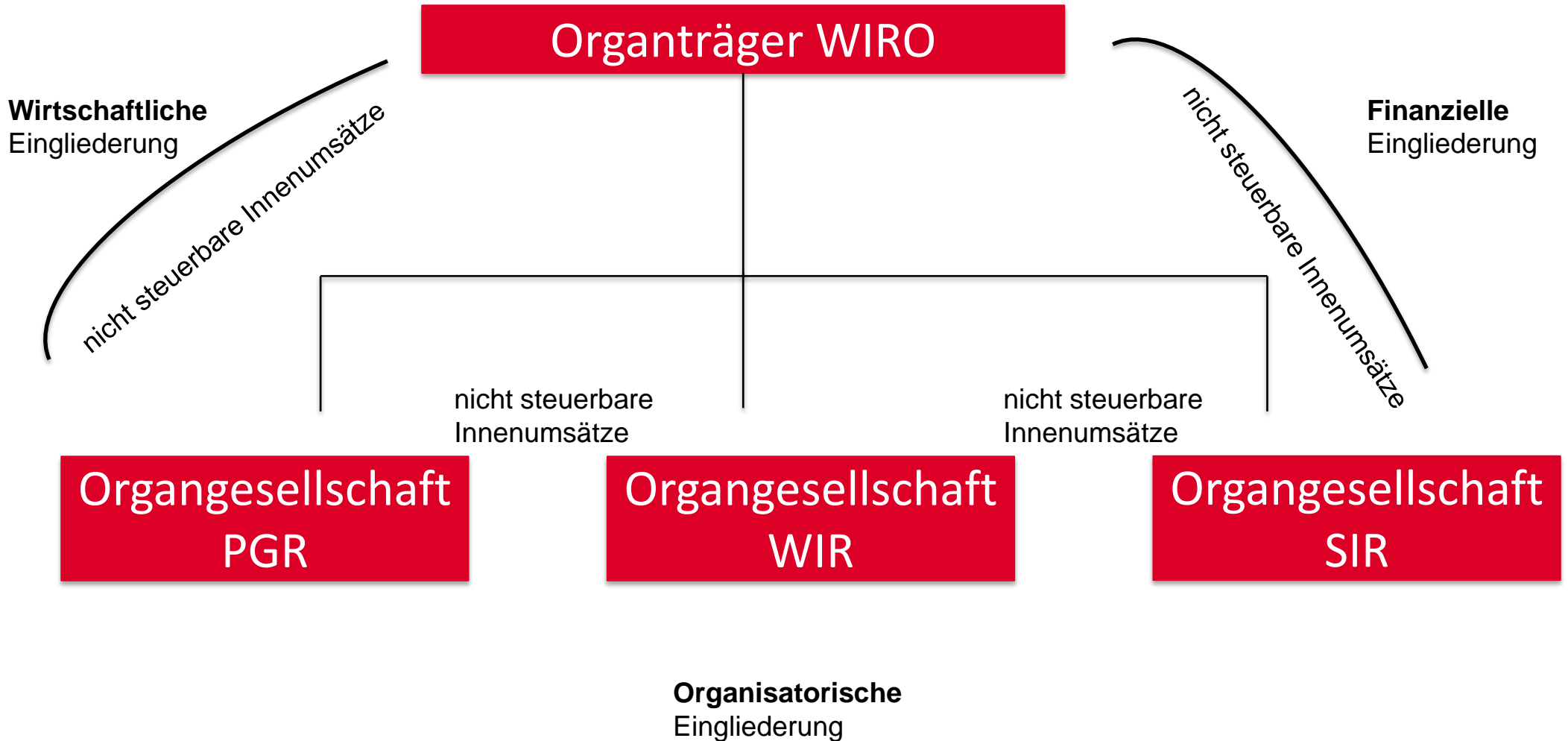
- Unternehmer im umsatzsteuerrechtlichen Sinne kann nur sein, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt
- Die gewerbliche oder berufliche Tätigkeit wird nicht selbstständig ausgeübt, wenn eine juristische Person (= **Organgesellschaft**) nach dem Gesamtbild der tatsächlichen Verhältnisse
 - **finanziell,**
 - **wirtschaftlich** und
 - **organisatorisch**in das Unternehmen des **Organträgers eingegliedert** ist (Organschaft).
- Die Unternehmen eines Organkreises sind als **ein Unternehmen** zu behandeln.

Vorteile:

- Bei Leistungen zwischen den im Organkreis verbundenen Unternehmen bleiben Innenumsätze **unbesteuert**
- Der **Verwaltungsaufwand** (Komplexität der Rechnungstellung) ist geringer

Der WIRO Konzern (Organkreis) als umsatzsteuerliche Organschaft

Organkreis:



Beispiele:**SIR** Service in Rostocker
Wohnanlagen GmbHEin Unternehmen der WIRO Wohnen
in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

- Dienstleistungen im Zusammenhang mit Wohnungsvermietung der WIRO, z.B. Wertstoffoptimierung, Hausemfang, Turnhallen und Sportstättenbetrieb

PGR Parkhaus Gesellschaft
Rostock GmbHEin Unternehmen der WIRO Wohnen
in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

- Betreuung des Parkleitsystems
- Bewirtschaftung von Parkhäusern, Parkplätzen und Marinas

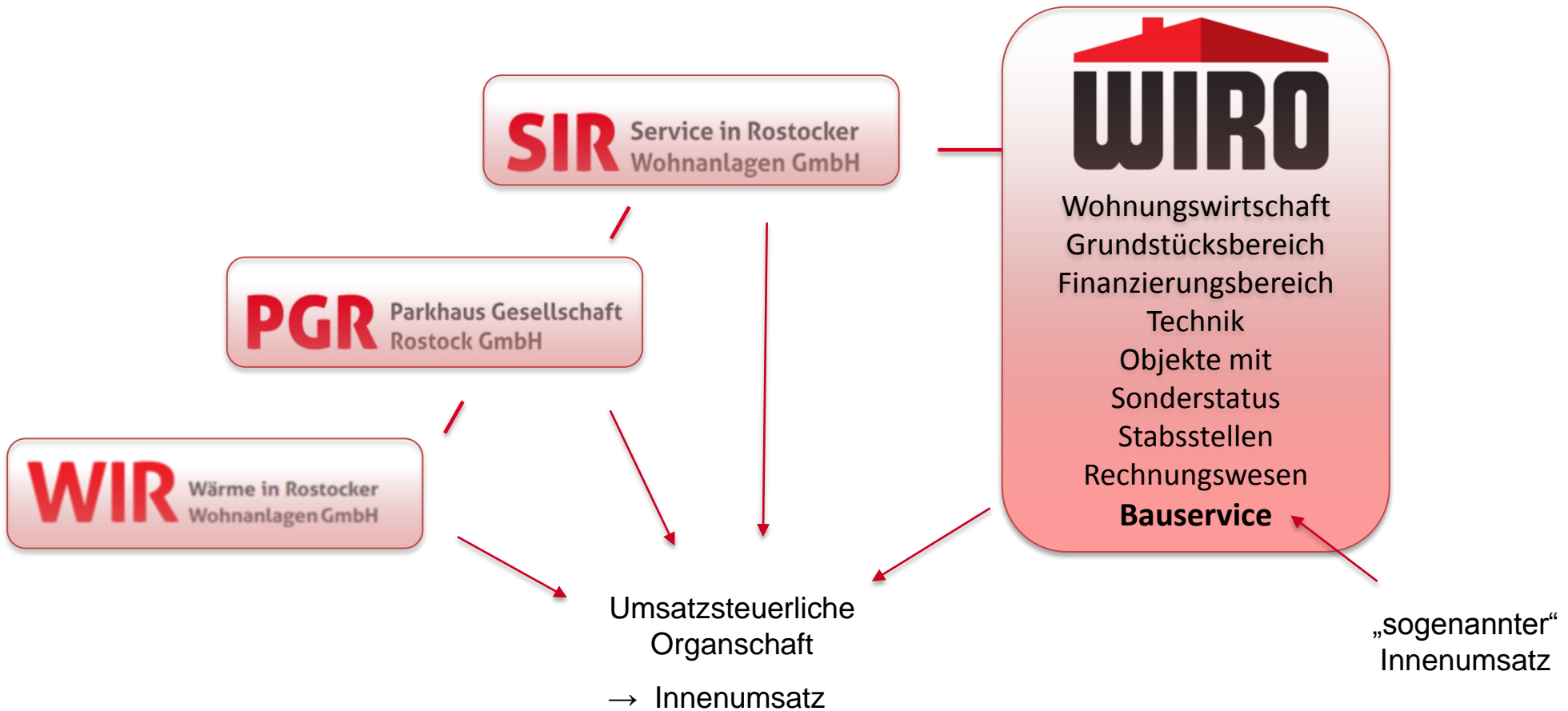
WIR Wärme in Rostocker
Wohnanlagen GmbHEin Unternehmen der WIRO Wohnen in
Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

- Betrieb und Sanierung aller gasbetriebenen Heizungsanlagen der WIRO

Folgen mit umsatzsteuerlicher Organschaft

- Keine Umsatzsteuerpflicht für Leistungen der Töchter an die WIRO, weil Ausgangsumsatz der WIRO steuerfrei (Wohnungsvermietung)
- Personalkosten der Töchter werden den Mietern netto weiterbelastet
- kostengünstiger

Der Bauservice der WIRO



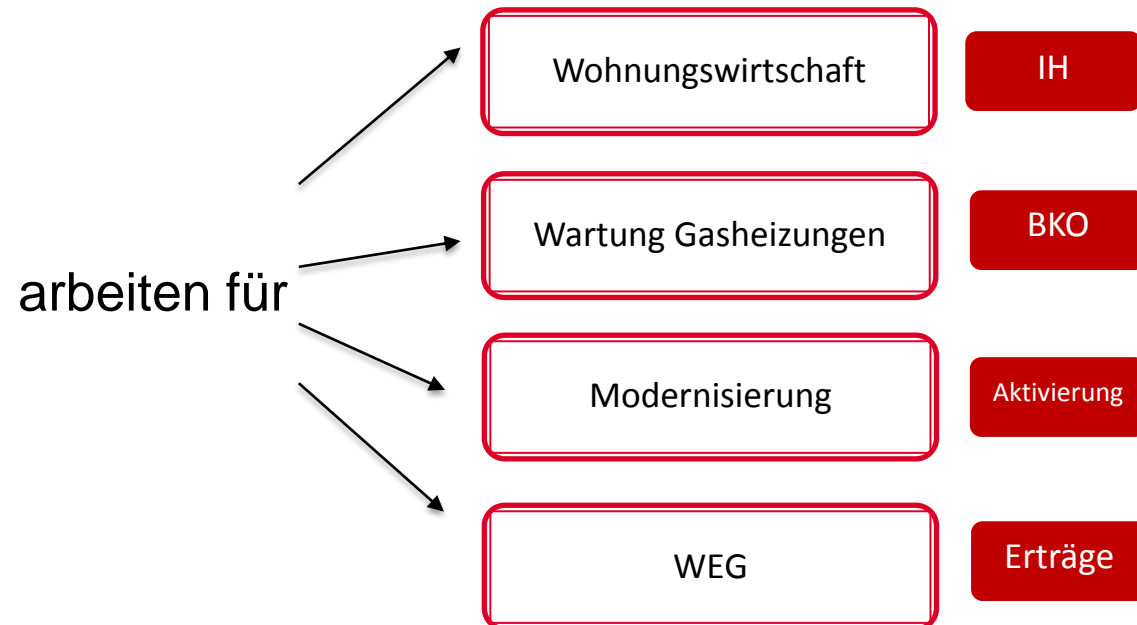
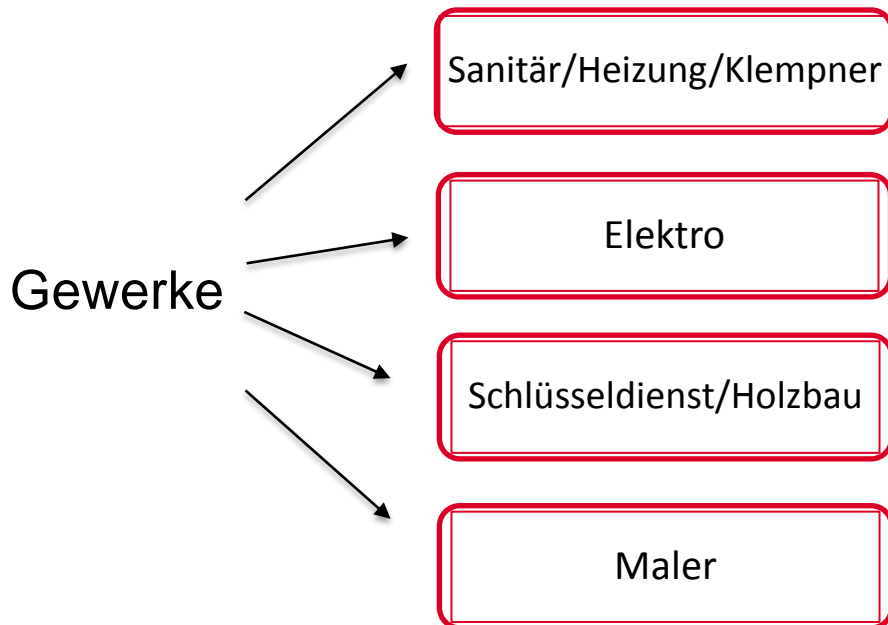
Bauservice der WIRO

80 Mitarbeiter

70 Fahrzeuge

95 %
Leistungen für
IH

30 %
Leistungen der
WOWI



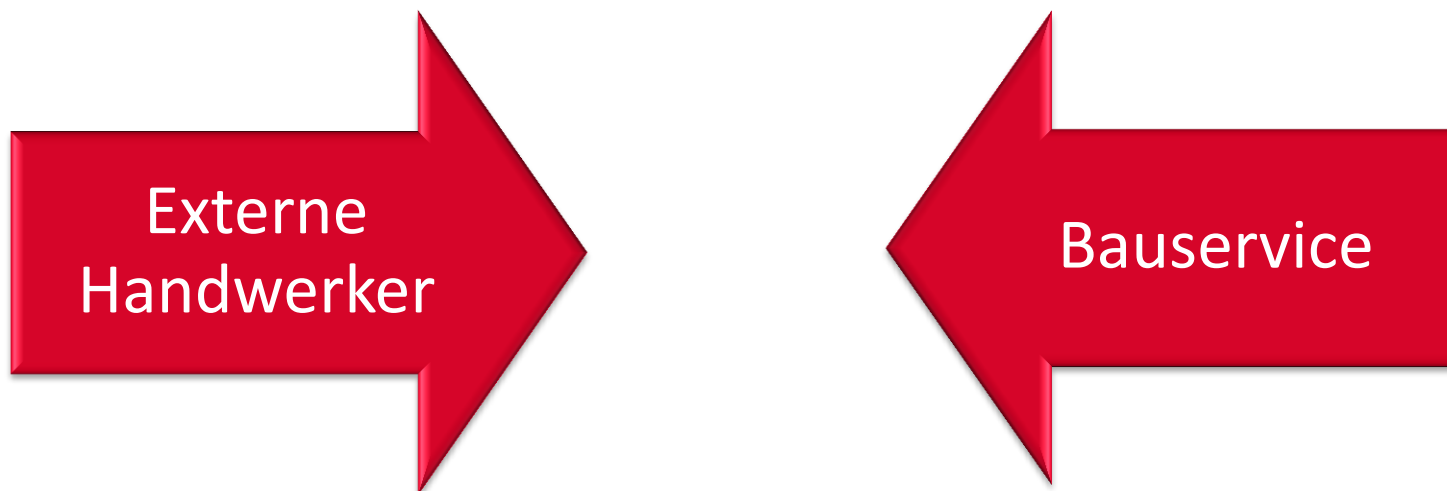
Innerbetriebliche Verrechnung Bauservice							
Mitarbeiter	Anzahl	80 *	19	13	27	15	0
		Gesamt	Sanitär/ Heizung/ Klempner	Elektro	Maler	Holzbau/ Schlüssel- dienst	Garten- bau
Leistung	T€	9.006,8	3.223,5	1.652,5	2.131,0	1.582,0	417,9
Kosten	T€	5.990,2	1.633,8	1.070,7	1.814,6	1.050,1	421,6
Materialverbrauch	T€	2.745,2	1.323,8	490,0	401,3	527,2	2,9
Ergebnis		272	266	92	-85	5	-7

* inkl. Verwaltungsmitarbeiter

Wie erfolgt Leistungsbemessung:

- Ermittlung von Verrechnungspreisen anhand Rahmenverträgen
- „Rechnungslegung“ über Mareon an WoWi
- Monteure arbeiten mit IPADs → Dateneingabe erfolgt so, dass Rechnung generiert wird
- Verbuchung als IH auf WIE/WE entsprechend Fremdleistungen IH
- Gegenbuchung gesamt monatlich in Summen auf IH

Ziel: verrechnete Leistung wird durch Personal,-Sach- und Materialkosten gedeckt



Vorteile des Bauservices

- ✓ Kostenvorteil durch nicht anfallende Umsatzsteuer
- ✓ Kosteneinsparpotenzial im Materialeinkauf durch Nachlässe
- ✓ Kein Ausschreibungsaufwand
- ✓ Schnelle Reaktionszeiten/direkter Durchgriff der WOWI auf Bauservice
- ✓ Positive Außenwirkung – Kundenbindung → „Visitenkarte der Wohnfühlgesellschaft“
- ✓ Gute Objektkenntnisse → durch hohe Identifikation mit dem Bestand wird nachhaltiger und umfassender gearbeitet
- ✓ Werbeeffekt durch Fuhrpark

Nachteile des Bauservices

- ❖ Personalkosten



AGW Arbeitskreis Betriebswirtschaft



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!