

Scharlau, Hubert

**Working Paper**

## Betriebswirtschaftliche und steuerliche Überlegungen und Perspektiven zur Unternehmensgliederung in Wohnungsbaugenossenschaften

Arbeitspapiere des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität  
Münster, No. 13

**Provided in Cooperation with:**

Westfälische Wilhelms-Universität Münster (WWU), Institut für Genossenschaftswesen

*Suggested Citation:* Scharlau, Hubert (1996) : Betriebswirtschaftliche und steuerliche Überlegungen  
und Perspektiven zur Unternehmensgliederung in Wohnungsbaugenossenschaften, Arbeitspapiere  
des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, No. 13,  
Westfälische Wilhelms-Universität Münster, Institut für Genossenschaftswesen (IfG), Münster

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/55811>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen  
Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle  
Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich  
machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen  
(insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten,  
gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort  
genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal  
and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to  
exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the  
internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content  
Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise  
further usage rights as specified in the indicated licence.*

Nr. 13                      April 1996

Hubert Scharlau

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE UND STEUERLICHE  
ÜBERLEGUNGEN UND PERSPEKTIVEN  
ZUR UNTERNEHMENSGLIEDERUNG  
IN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

INSTITUT FÜR GENOSSENSCHAFTSWESEN  
AM STADTGRABEN 9  
48143 MÜNSTER  
TEL        (02 51) 83 - 2 28 01  
FAX        (02 51) 83 - 2 28 04

Nr. 13

**Betriebswirtschaftliche und steuerliche  
Überlegungen und Perspektiven  
zur Unternehmensgliederung  
in Wohnungsgenossenschaften**

von

**Dipl.-Betriebswirt Hubert Scharlau**

Vorstandsmitglied und Geschäftsführer der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe  
Bauverein zu Lünen

April 1996

## Gliederung

	Seite
I. Einleitung .....	7
II. Genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen - Unternehmensdaten .....	9
III. Historische Entwicklung - Ursache und Anlaß .....	10
IV. Betriebswirtschaftliche und steuerliche Überlegungen zur Unternehmensgliederung.....	12
1. Gutachten über die Auswirkungen der Überführung der Genossenschaft Bauverein zu Lünen in die Steuerpflicht.....	12
2. Handlungsfelder der einzelnen Unternehmungen in der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen .....	13
3. Personalunion Vorstand/Geschäftsführung und Aufsichtsrat .....	16
4. Gesellschaftsvertrag .....	17
5. Kapitalausstattung mit Eigen- und Fremdkapital.....	19
6. Dauernutzungsverträge.....	20
V. Betriebswirtschaftliche Auswirkungen .....	22
1. Klare Gliederungsstrukturen .....	22
2. Personalüberleitungsvertrag .....	22
3. Geschäftsbesorgungsvertrag und Abrechnung des anteiligen Personal- und Sachaufwandes.....	23
VI. Steuerliche Auswirkungen .....	24
1. Steuerfreiheit der Genossenschaft - keine partielle Steuerpflicht - .....	24
2. Minimierung der Steuerbelastung.....	24
3. Steuerliche Organschaften .....	25
VII. Genossenschaftlicher Förderauftrag contra betriebswirtschaftliche und steuerliche Überlegungen zur Unternehmensgliederung .....	25
1. Ist die Ausgründung von Tochtergesellschaften legal? .....	25
2. Ist die Ausgründung von Tochtergesellschaften legitim?.....	25
VIII. Zusammenfassung .....	26



## I. Einleitung

Betriebswirtschaftliche und steuerliche Überlegungen und Perspektiven zur Unternehmensgliederung in Wohnungsgenossenschaften ist das heutige Thema. Ich möchte es ein wenig präzisieren: „Ein Fall aus der Praxis für die Praxis“. Damit ist nicht gemeint, daß das von mir vorzustellende Modell ungeprüft und unverändert auf alle Wohnungsgenossenschaften übertragbar ist. Dafür sind Wohnungsgenossenschaften in ihren Strukturen zu vielfältig; sie stellen keine homogene Unternehmensform dar.

Das im folgenden skizzierte Modell hat allerdings in einigen Bereichen Deutschlands, vor allem in Westfalen-Lippe und im Rheinland, Anwendung gefunden. Erste Erfahrungen hinsichtlich der Ausgründung von Tochter-GmbH's gab es bereits zur Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit in Baden-Württemberg und in Norddeutschland. Entstanden ist dieses Modell unter Beteiligung und Beratung der wohnungswirtschaftlichen Prüfungsverbände, des Verbandes rheinischer und westfälischer Wohnungsunternehmen e.V., Düsseldorf/Münster und des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg.

Bevor mit der Vorstellung der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen die praktische Seite angesprochen wird, möchte ich im folgenden noch einige grundsätzliche Überlegungen zu Wohnungsgenossenschaften und zu ihrer Entstehung anstellen.

Mit dem Fortschreiten der Industrialisierung um 1900 war eine allgemeine Wohnungsnot zu konstatieren. Viele Arbeiter mit ihren Familien hausten in menschenunwürdigen Verhältnissen, und so war es ein Gebot der Stunde, diese Mißstände zu beseitigen. Wohnungsgenossenschaften waren deshalb oftmals „Kinder der Not“.

Durch die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft, von Schulze-Delitzsch und Raiffeisen entwickelt, hoffte man dem Problem der Wohnungsnot beizukommen. Das Genossenschaftsgesetz, welches bereits vor 1900 in Kraft trat, beschreibt in § 1 den Begriff und die Arten der eingetragenen Genossenschaften. Nach § 1 Abs. 1 GenG sind Genossenschaften „Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaftlichkeit ihrer Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken“. Besonders betrachtet werden sollen hier die Wohnungsgenossenschaften. Sie sind im GenG in § 1 Abs. 1 Nr. 7 als „Vereine zur Herstellung von Wohnungen“ genannt.

Wie jede andere Genossenschaft zeichnet sich auch die Wohnungsgenossenschaft durch einige spezielle Charakteristika aus. Da ist zu allererst der Förderauftrag zu nennen. Dieser genossenschaftliche Grundauftrag ist schon in § 1 Abs. 1 GenG gesetzlich fixiert. Hinzu kommt die Doppelnatur der Genossenschaft; sie ist gleichzeitig Personengemeinschaft und Wirtschaftsunternehmen. Es gelten die genossenschaftlichen Merkmale der Selbsthilfe, der Selbstverwaltung und der Selbstverantwortung. Der genossenschaftliche Grundsatz der Identität - das Mitglied ist gleichzeitig Miteigentümer (Kapitalgeber), Leistungsabnehmer (Kunde) und Entscheidungsträger (Kontrolle) - resultiert daraus.

Die körperschaftliche Struktur der Genossenschaft gleicht der des Vereins. Die Genossenschaft ist eine Vereinigung mit besonderem Zweck - bei Wohnungsgenossenschaften die Errichtung von Wohnungen - nach dem Motto: „Einer für Alle, Alle für Einen“. Die Struktur der Genossenschaft entspricht demokratischen Grundsätzen. Das gilt für alle Formen der Entscheidungsfindung sowie für die „Gewaltenteilung“ zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und General- bzw. Vertreterversammlung. Auch auf das besondere Treueverhältnis zwischen Mitglied und Genossenschaft sei hingewiesen.

Die Genossenschaft ist gekennzeichnet durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Auch das Halten von Beteiligungen kann das Merkmal des gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes erfüllen. Dazu später mehr.

Rund 2.000 Baugenossenschaften gibt es in Deutschland mit deutlich über 2 Mio. Wohnungen und mehr als 3 Mio. Mitgliedern. Die ältesten Genossenschaften stammen noch aus der Frühzeit des Genossenschaftswesens und sind über 100 Jahre alt. Doch heute wie damals gilt, daß viele wirtschaftlich Schwache gemeinsam eine große Kraft haben. Und auch in Zukunft soll und wird gelten, daß gemeinsames Handeln den Einzelnen stärkt und daß aus solcher Erkenntnis ein Stück angewandter Demokratie entstehen kann. Man mag das altmodische Wort „Genossenschaft“ belächeln. Doch die Genossenschaft könnte zum Ausgang dieses Jahrhunderts hilfreich sein i.d.S., daß sie dem Egoismus und der Vereinzelung in unserer Gesellschaft etwas entgegensetzt.

## **II. Genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen - Unternehmensdaten**

Die Genossenschaft Bauverein zu Lünen wurde 1906 gegründet als „Gemeinnütziger Bauverein eGmbH zu Lünen“. Diese Genossenschaft sollte, so die Gründungsväter, zu einer Zeit der Wohnungsnot preiswerten Wohnraum schaffen. 1934 erfolgte die Anerkennung der Genossenschaft Bauverein zu Lünen als „Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen“. Die erste Tochter-GmbH „Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH“ wurde 1989 - noch mit Ausnahmegenehmigung nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) - gegründet. 1994 wurde die Enkelin-GmbH „Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs-GmbH“ geschaffen.

Die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen beschäftigt sich mit allen Themenkreisen rund um das „Bauen“. Neben öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen sowohl für den eigenen Bestand als auch für fremde Dritte entstehen unter unserer Mitwirkung Eigenheime und Eigentumswohnungen. Der Ankauf von Miethausbesitz sowie die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände zählen ebenso zu unseren Aufgaben wie die technische und finanzielle Baubetreuung. Die Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen fremder Dritter gehören ebenfalls zu unserem Leistungsangebot. Die Bevorratung und Erschließung von unbebauten Grundstücken sowie das Bau- und Baustellenmanagement werden zur Abrundung angeboten.

Der Unternehmenszweck ist in § 2 der Satzung wie folgt festgelegt:

### § 2 Gegenstand

(1) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

(2) Die Genossenschaft kann Schuldverschreibungen ausgeben. Sie kann Spareinlagen hereinnehmen.

Zur Zeit (Stand: Oktober 1995) sind die in Übersicht 1 dargestellten Daten der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen zu verzeichnen.



<b><u>Bauverein zu Lünen</u></b>			
<b>Mitgliederbestand:</b>	4.947		
<b>Vertreter:</b>	82		
<b>Aufsichtsratsmitglieder:</b>	9		
<b>Vorstandsmitglieder:</b>	3	(2 nebenamtliche und 1 hauptamtliches Mitglied)	
<b>Mitarbeiter:</b>	42	(21 Angestellte und 3 Auszubildende in der Verwaltung und 18 Mitarbeiter im Regiebetrieb)	
<b>Mietwohnungen:</b>	3.984	(weitere 248 Mietwohnungen sind zur Zeit im Bau)	
<b>gewerbliche Objekte:</b>	63	(von der Heißmangel über Supermärkte bis zum Verwaltungsgebäude des Arbeitsamtes)	
<b>Garagen:</b>	2.146	(davon 353 Stellplätze in einem Parkhaus)	
<b>Bilanzsumme:</b>	254,5	Mio. DM (31.12.1994)	
<b>- davon Anlagevermögen:</b>	231,8	Mio. DM (91,1 % des Gesamtvermögens)	
<b>- davon Eigenkapital:</b>	95,7	Mio. DM (37,6 % des Gesamtkapitals)	
		- davon 3,8 Mio. DM Geschäftsguthaben der Mitglieder	
<b>Umsatzerlöse:</b>	32,9	Mio. DM (ohne Innenumsätze; 31.12.94)	
		Innenumsatz 1994: 4,5 Mio. DM	
<b>Investitionsvolumen (z. Zt.):</b>	40,4	Mio. DM	
		- davon 13,5 Mio. DM Eigenkapitaleinsatz	

**Übersicht 1:** Unternehmensdaten der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen

### **III. Historische Entwicklung - Ursache und Anlaß**

Während der Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit waren Wohnungsgenossenschaften grundsätzlich von der Einkommen-, Gewerbe- und Vermögensteuer befreit. Dieser Tatbestand war willkommen, war doch zusätzlich die Dividendenausschüttung durch das WGG auf maximal 4 % begrenzt. Der Kapitalabfluß aus erwirtschafteten Gewinnen war stark beschränkt. Der restliche Gewinn, ohne Steuerbelastung, diente der Stärkung des Eigenkapitals. Die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften in der Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit war sehr stark eingengt, da die Steuerbefreiung mit zahlreichen Auflagen (Baupflicht, Kostenmiete, Beschränkung des Geschäftskreises etc.) verbunden war. So wurden die Wohnungsbaugenossenschaften mit anderen gemeinnützigen Wohnungsbauträgern regelrecht „gleichgeschaltet“.

In Art. 21 des Steueränderungsgesetzes 1990 vom 25.07.1988 (BStBl. I, S. 1093 ff.) wurde das „Gesetz zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt“ verabschiedet. In § 1 des vorgenannten Gesetzes wird das Recht der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG) einschließlich der hierzu ergangenen Durchführungsverordnungen (WGGDV) zum 31.12.1989 aufgehoben. Die als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen wurden somit voll steuerpflichtig.

Lediglich die Sonderform der sog. „Vermietungsgenossenschaft“ konnte weiterhin die Steuerbefreiung in Anspruch nehmen. Die „Vermietungsgenossenschaft“ ist eine Wohnungsbaugenossenschaft, deren Geschäftskreis auf die Wohnungsversorgung der Mitglieder beschränkt ist. Sie darf Wohnungen erstellen und erwerben, sofern diese der Nutzung durch ihre Mitglieder überlassen werden. Andere Tätigkeiten dürfen nur bis zu 10 % der Gesamteinnahmen der Genossenschaft ausmachen.

An dieser Stelle wurde die Privatgutlösung der selbstgenutzten Wohnung eines Genossenschaftsmitgliedes auch im Körperschaftssteuergesetz (KStG) kodifiziert, d.h. die selbstgenutzte Wohnung soll steuerlich keine Berücksichtigung finden. Hier steht festgeschrieben, daß genossenschaftliches Vermögen privates Vermögen ist, und - lassen Sie mich bitte hinzufügen - daß genossenschaftliches Vermögen kein Vermögen zweiter Klasse ist. Es ist und bleibt privates Vermögen; es ist kein wie auch immer geartetes Kollektivvermögen.

Die Vision der Schaffung einer „reinen“ Vermietungsgenossenschaft stand ab Mitte 1988 im Mittelpunkt der unternehmerischen Gedankenspiele unserer Genossenschaft. Dem Vorstand war klar, daß nur die Schaffung einer steuerfreien Vermietungsgenossenschaft dem Fördergedanken gerecht werden konnte.

Der Hinweis auf § 34 Abs. 1 GenG ist hier geboten: „Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden“. Diese sogenannte „Leitungsverantwortung“ bzw. „Sorgfaltspflicht“ umfaßt die in der Satzung verankerten Pflichten, wie z.B. die Pflicht zur Vermögensbildung. Diese Regelung verpflichtet somit m.E. den Vorstand, die steuerliche Belastung der Genossenschaft mit legalen Mitteln zu minimieren.

#### **IV. Betriebswirtschaftliche und steuerliche Überlegungen zur Unternehmensgliederung**

##### **1. Gutachten über die Auswirkungen der Überführung der Genossenschaft Bauverein zu Lünen in die Steuerpflicht**

Genossenschaftlicher Förderauftrag hieß nach einheitlicher Auffassung des Vorstandes der Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen die Minimierung der Steuerlast durch Schaffung einer Vermietungsgenossenschaft.

Aus diesem Grund ließ der Vorstand 1989 ein Gutachten über die Auswirkung der Überführung der Genossenschaft Bauverein zu Lünen in die Steuerpflicht erstellen. In dem Gutachten wurde die Schaffung einer „Vermietungsgenossenschaft“ mit der Begründung empfohlen, daß ansonsten eine erhebliche Steuerbelastung die Wohnungsgenossenschaft treffen würde. Die Zusammenfassung lautete im einzelnen wie folgt:

„Das vorläufige Ergebnis unserer Feststellungen ist, daß Körperschaftsteuerbelastungen voraussichtlich in beachtlicher Höhe (ca. 317,0 T-DM als Anfangsbelastung, dann stark steigend) entstehen. Auch die Gewerbesteuerbelastung ist beträchtlich (anfänglich ca. 530,0 T-DM). Die Gewerbeertragsteuer ist im wesentlichen durch die Nichtinanspruchnahme der erweiterten Kürzung für Grundstücksgesellschaften (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) geprägt.

Die steuerlichen Belastungen lassen sich durch die Schaffung der Voraussetzungen einer „Vermietungsgenossenschaft“ deutlich begrenzen. Voraussetzung hierfür ist, daß die schädlichen und gewerblichen Geschäfte durch die Gründung einer Tochtergesellschaft ausgegliedert oder insgesamt aufgegeben werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, daß das Halten einer Beteiligung an einer Tochtergesellschaft nach dem WGG zur Zeit einer Ausnahmegewilligung bedarf, die zwischenzeitlich vorliegt. Belastungen mit Substanzsteuern (nach Gewerkekaptal sowie VSt) dürften aufgrund des negativen Betriebsvermögens nicht entstehen.“

Damit war die Entscheidung der Ausgründung einer Tochtergesellschaft gefallen. Als Rechtsform der Gesellschaft wurde die GmbH gewählt.

Die betriebswirtschaftlichen Prämissen wurden wie folgt gesetzt:

- a) Klare Gliederungsstrukturen durch Betriebsaufspaltung;
- b) Überschaubare Personalzuordnung;
- c) Zutreffende Zuordnung und Abrechnung des gesamten Personal- und Sachaufwandes.

Die steuerlichen Prämissen lauteten wie folgt:

- a) Steuerfreiheit der Genossenschaft - Schaffung einer reinen Vermietungsgenossenschaft,
- b) Minimierung der Gewerbesteuer,
- c) Minimierung der Körperschaftsteuer,
- d) Umsatzsteuerliche Organschaft war Voraussetzung,
- e) Körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Organschaft war unerwünscht.

Ferner waren die genossenschaftlichen Mitbestimmungselemente der Mitglieder zu berücksichtigen. Die Schaffung eines Aufsichtsrates für die Tochtergesellschaft war als Kontrollorgan gewünscht. Sowohl die Affäre um die „Neue Heimat“ als auch der Fall „Coop“ hatten in der Vergangenheit dazu geführt, daß Unternehmensaufteilungen im genossenschaftlichen Bereich von den Mitgliedern und den Aufsichtsratsmitgliedern des Bauvereins zu Lünen sehr kritisch gesehen wurden. Eine besondere Sensibilität war also vom Vorstand zu entwickeln, um die gewünschten Ziele zu erreichen. Dazu gehörten neben einer umfassenden Aufzeigung und Erklärung der komplexen Materie auch die wertfreie Diskussion mit dem Aufsichtsrat und den Genossenschaftsmitgliedern. In der Vertreterversammlung des Jahres 1989 haben die Mitglieder sich einstimmig zur Ausgründung einer Tochter-GmbH zur Schaffung einer reinen Vermietungsgenossenschaft ausgesprochen.

## **2. Handlungsfelder der einzelnen Unternehmungen in der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen**

Die Handlungsfelder der einzelnen Unternehmungen der Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen sind in den Übersichten 2 und 3 dargestellt:

**Bauverein zu Lünen**

**Bauverein zu Lünen eG**

(Mutter)

Vermietungsgenossenschaft nach § 5 KStG  
steuerfreies Unternehmen

**Tätigkeit:**

**umsatzsteuerliche Organschaft**

zur Tochter und Enkelin

(Umsätze sind somit umsatzsteuerfreie  
Innenumsätze)

Bau und Erwerb von Wohnungen, die den Mitgliedern  
aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertra-  
ges zum Gebrauch überlassen werden. Gleiches gilt  
für Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen.

**Bauverein zu Lünen**

**Bau- und Verwaltungs-GmbH**

(Tochter)

**100 % Beteiligung durch eG**

**Betrieb:**

im eigenen Verwaltungsgebäude und eigenen  
Bauhof sowie mit eigener Betriebs- und Geschäfts-  
ausstattung

**Tätigkeit:**

- Geschäftsbesorgung für Mutter, Tochter und Enkelin
- Bau und Erwerb von Objekten
- Baubetreuungen, Bauträgergeschäft
- Verwaltungsmäßige Betreuungen
- Bewirtschaftung des Parkhauses und des Parkraumes  
(kurzfristige Vermietung)
- Betrieb von Spielplätzen und Heizzentralen für  
Mutter und Tochter

**Bauverein zu Lünen**

**Bewirtschaftungs-GmbH**

(Enkelin)

**100 % Beteiligung durch**

**Tochter-GmbH**

**Tätigkeit:**

- Bewirtschaftung des gewerblichen Besitzes
- Bewirtschaftung der Garagen (langfristige  
Vermietung), die nicht Zubehör zur Wohnung sind
- Bewirtschaftung von Wohnungen, die nicht an  
Mitglieder vermietet sind

**Übersicht 2:** Aufbau und Handlungsfelder der Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen

### **Bauverein zu Lünen**

- 1. Errichtung und Vermietung von Wohnungen**
  - Wohnungen und Einzelgaragen an Mitglieder durch die Genossenschaft mit einheitlichem Mietvertrag
  - im übrigen durch die Bewirtschaftungs-GmbH
- 2. Errichtung und Vermietung von Gewerbeflächen**
  - durch die Bau- und Verwaltungs-GmbH
  - u.a. auch Verwaltungsgebäude für Arbeitsverwaltung durch die Bewirtschaftungs-GmbH
- 3. Errichtung und Bewirtschaftung von Parkhäusern**
  - durch die Bau- und Verwaltungs-GmbH
- 4. Errichtung und Bewirtschaftung von Garagenhöfen**
  - durch die Bewirtschaftungs-GmbH
- 5. Errichtung von Kindergärten und deren Vermietung an die Träger**
  - eventuell auch mit Kaufoption des Trägers
  - durch die Bewirtschaftungs-GmbH
- 6. Erschließungstätigkeit**
  - durch die Bau- und Verwaltungs-GmbH
- 7. Wärmelieferungen für Wohnungen und Gewerbe**
  - durch die Bau- und Verwaltungs-GmbH
- 8. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum**
  - durch die Bau- und Verwaltungs-GmbH
- 9. Bildung von Dauernutzungsrechten zur Übertragung von wirtschaftlichem Eigentum**
- 10. weitere Unternehmensaufspaltung bzw. Ausgründung**
  - Ziel: Optimierung der steuerlichen Situation
- 11. Geschäftsbesorgung**
  - in allen Fällen über die „Bau- und Verwaltungs-GmbH“, bei der sämtliche Mitarbeiter beschäftigt sind
- 12. Seniorenstift**
  - nicht in eigener Regie mit eigenen Mitarbeitern, sondern Kooperationsvertrag mit einem soliden Träger

**Übersicht 3:** Handlungsfelder der Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen

### 3. Personalunion Vorstand/Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Entwicklung des Gesellschaftsvertrages stand unter der unumstößlichen Vorgabe, den Einfluß der Genossenschaft sowie der Mitglieder auf die Tochter- bzw. Enkelinunternehmung so unmittelbar wie möglich zu gestalten.

Zur Vermeidung von Reibungsverlusten war eine Personalunion im Bereich der Geschäftsleitung (Vorstand der Genossenschaft = Geschäftsführer der GmbH) zu schaffen. Bei jeweiliger 100 %iger Beteiligung sind somit die gesetzlichen Vertreter der Mutterunternehmung auch die Gesellschaftsvertreter und durch die Personalunion somit personengleich mit den Geschäftsführern der Tochter-/Enkelin-GmbH. Der Aufsichtsrat als Kontrollorgan auch in der Tochter- bzw. Enkel-GmbH wurde als notwendig erachtet, wenngleich das GmbH-Gesetz einen Aufsichtsrat nicht zwingend vorschreibt.

Es ergab sich schließlich folgendes Bild:

- a) Geschäftsführer der GmbH (I) können nur Vorstandsmitglieder der eG sein,
- b) Geschäftsführer der GmbH (II) können nur Geschäftsführer der GmbH (I) sein,
- c) Aufsichtsrat der GmbH (I) und (II) sind geborene Mitglieder, die personenidentisch mit den Aufsichtsratsmitgliedern der eG sind; diese sind von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählt,
- d) Vorstand und Geschäftsführer sind von der Vorschrift des § 181 BGB (Verbot der Selbstkontrahierung) befreit.

In diesem Zusammenhang waren auch die Vergütungen von Aufsichtsrat und Vorstand/Geschäftsführung von Interesse. Es hat hier nach Meinung der an den Beratungen Beteiligten nicht der Grundsatz zu herrschen: „Viele kleinere Vergütungen sind besser als eine Supervergütung“. Deshalb erhält der Aufsichtsrat für seine Tätigkeiten in jedem der Unternehmen eine Vergütung, die in ihrer Summe angemessen ist und nicht über einen Rahmen hinausgeht, der bei Aufsichtsratsvergütungen von Genossenschaften üblich ist. Gleiches gilt für den Verantwortungsbereich des Vorstandes/der Geschäftsführung. Im Rahmen der jährlichen Prüfung (einer erweiterten Prüfung nach § 53 GenG) wurde bestätigt, daß der anfallende Personal- und Sachaufwand angesichts des Investitions- und Verwaltungsvolumens und des Ausmaßes der Verantwortung angemessen sei.

## 4. Gesellschaftsvertrag

Die wesentlichen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages lauten wie folgt:

### § 2 Gegenstand der Gesellschaft

- (1) Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, der Erwerb und die Bewirtschaftung gewerblich genutzter Objekte, die Errichtung und Durchführung von Bauvorhaben aller Art, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die Bevorratung unbebauter Grundstücke.
- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, auch sonstige Geschäfte zu betreiben, welche den Gesellschaftszweck fördern.
- (3) Sämtliche Geschäfte sollen - soweit möglich - mit Mitgliedern der Genossenschaft „Bauverein zu Lünen“ abgewickelt werden. Diese können besonders gefördert werden.

Der Gegenstand der Gesellschaft sollte so umfassend geregelt sein, daß die Tochter-GmbH ohne Probleme alle wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten, die satzungsgemäß Aufgabe der Genossenschaft, aber durch den Status der Vermietungsgenossenschaft blockiert sind, abgedeckt werden. Die Tochter-GmbH übernimmt also alle Bereiche, die die reine Vermietungsgenossenschaft stören können.

### § 6 Geschäftsführung und Vertretung

(...)

- (4) Zu Geschäftsführern sind nur die Vorstandsmitglieder der Genossenschaft „Bauverein zu Lünen“ zu bestellen.
- (5) (...) Sie werden von den Beschränkungen der Vorschrift des § 181 BGB befreit.

### § 6a Wettbewerbsverbot

Den Gesellschaftern und Geschäftsführern kann Befreiung vom Wettbewerbsverbot erteilt werden. Über Art und Umfang beschließen die Gesellschafter mit einfacher Mehrheit.

### § 7 Gesellschafterversammlung

- (1) Alljährlich (...) zu den Versammlungen der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat einzuladen.
- (2) Die Rechte der Gesellschafterversammlung werden durch den Vorstand der Genossenschaft „Bauverein zu Lünen“ wahrgenommen. Der Aufsichtsrat nimmt an der Gesellschafterversammlung beratend teil.



### **§ 9 Aufsichtsrat**

Es wird ein Aufsichtsrat (§ 52 GmbHG) bestellt. Der Aufsichtsrat setzt sich aus den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Genossenschaft „Bauverein zu Lünen“ zusammen, dessen Aufsichtsratsvorsitzender auch Vorsitzender des hier bestellten Aufsichtsrates ist. Das Recht des Aufsichtsrates, Ausschüsse zu bilden, bleibt unberührt. Änderungen des Gesellschaftsvertrages bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Durch diese Personalunion ist neben der einheitlichen Willensbildung in der gesamten genossenschaftlichen Unternehmensgruppe auch das Recht der Mitglieder mittelbar gesichert. Daneben sind durch die freiwillige Bildung des Aufsichtsrates weitere, m. E. wichtige Prinzipien der Aufgaben- und Machtverteilung sinnvoll geregelt. Zu den alljährlich einzuberufenden Gesellschafterversammlungen ist der Aufsichtsrat einzuladen. Die Rechte der Gesellschafterversammlungen werden durch den Vorstand wahrgenommen. Der Aufsichtsrat nimmt an den Gesellschafterversammlungen beratend teil. Änderungen des Gesellschaftsvertrages bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

### **§ 10**

Dem Aufsichtsrat werden Funktionen der Gesellschafter übertragen, und zwar:

- a) Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer;
- b) Geschäftsanweisungen an die Geschäftsführer festzulegen;
- c) Festsetzung der an die Geschäftsführer zu zahlenden Gehälter bzw. Entschädigungen;
- d) Prüfung und Genehmigung des von den Geschäftsführern aufgestellten Jahresabschlusses;
- e) Entlastung der Geschäftsführer.

### **§ 11**

Aufsichtsrat und Geschäftsführer beraten und beschließen in gemeinsamer Sitzung über folgende Angelegenheiten:

- a) den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten;
- b) die Betreuung und Errichtung von Baumaßnahmen;
- c) die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen;
- d) die Verwaltung fremder Objekte;
- e) die Beteiligung an anderen Unternehmen.

Der Katalog steht in Übereinstimmung mit der Aufgabenteilung von Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft. Gleiches gilt für den Beratungs- und Beschlußumfang in der gemeinsamen Sitzung.

Durch die Willensbildung der Mitglieder in der Genossenschaft und die bestehende Personalunion ist ein mittelbares Durchgriffsrecht gegeben. Die Mitglieder werden über einen einheitlichen Geschäftsbericht der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen über alle berichtspflichtigen Aktivitäten und durch freiwillige Darlegungen darüber hinaus informiert.

#### **§ 12 Jahresabschluß**

(...)

(4) Der Jahresabschluß ist von einem Angehörigen der wirtschaftsprüfenden Berufe bzw. einer solchen Gesellschaft zu prüfen. Nach Möglichkeit ist der jeweilige Prüfungsverband der Gesellschafterin oder eine dem Prüfungsverband nahestehende Gesellschaft oder Person mit der Prüfung des Jahresabschlusses in Anlehnung an § 53 GenG zu beauftragen.

(5) Der Prüfungsbericht ist dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung zur Beratung vorzulegen.

### **5. Kapitalausstattung mit Eigen- und Fremdkapital**

Die Ausstattung der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen mit Eigenkapital ist im Gesellschaftsvertrag in § 14 geregelt.

#### **§ 14 Stammkapital und Stammeinlage**

(1) Das Stammkapital beträgt 100.000,-- DM.

(2) Das Stammkapital wird von der Genossenschaft „Bauverein zu Lünen“ erbracht und ist sofort in voller Höhe einzuzahlen.

(3) Neben der Stammeinlage leistet die Genossenschaft „Bauverein zu Lünen“ noch eine bei der Gesellschaft gesondert auszuweisende Vermögensrücklage (Kapitalrücklage), deren Höhe durch Beschluß der Gesellschafterversammlung festzulegen ist. Der Beschluß bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Damit ist die Ausstattung mit einem angemessenen Eigenkapital sichergestellt. Die variable Vermögensrücklage/Kapitalrücklage hat folgende Vorteile:

- a) einfache Herauf- bzw. Herabsetzung,
- b) bei Herabsetzung ohne Mitwirkung und Mitbestimmung der Gläubiger,
- c) Mittel zur Ergebnissteuerung.

Die Eigenkapitalausstattung beträgt rd. 25 % des Gesamtkapitals (z.Zt. 11,1 Mio. DM).

Das erforderliche Fremdkapital wird durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- a) langfristige Darlehen,
- b) kurzfristige Überziehungen,
- c) Sicherung über Mutter (u.a. wegen der Dauernutzungsrechte),
- d) nachrichtlicher Ausweis zur Bilanz bei Sicherstellung fremder Verbindlichkeiten,
- e) Darlehensgewährung innerhalb der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe.

Bei der Ausstattung der GmbH mit Eigenkapital haben uns folgende Motive geleitet: Als erstes war und ist es erwünscht, Ergebnisse als Idealfall im Bereich der sogenannten „schwarzen Null“ auszuweisen. Zur Erreichung dieses Ziels ist die Ausstattung bzw. der Entzug von Eigenkapital ein geeignetes Mittel. Daher ist neben einem sehr geringen Stammkapital von 100.000 DM die Tochter-GmbH mit einer variablen Kapitalrücklage/Vermögensrücklage ausgestattet. Bei einem zu übernehmenden Vermögen von rd. 45 Mio. DM waren für ein ausgeglichenes wirtschaftliches Ergebnis ca. 25 % Eigenkapital erforderlich. Dieser Ansatz ist bis heute unverändert, wird sich aber durch positive Ergebnisse des Bauträgersgeschäftes in Zukunft verringern. Die Rückführung einer Kapitalrücklage ist mit weniger Schwierigkeiten verbunden als die Herabsetzung von Stammkapital. Im letzteren Fall sind Zustimmungen der Gläubiger erforderlich, was erfahrungsgemäß fast unmöglich ist. Die Ausstattung mit Fremdkapital erfolgte durch langfristige Betriebsmittelkredite, deren Sicherung bei der Mutter-Genossenschaft liegt. Die Gründe der so vorgenommenen Absicherung werde ich Ihnen gleich nennen. Der Grundsatz, langfristiges Vermögen langfristig zu finanzieren, ist sichergestellt.

## **6. Dauernutzungsverträge**

Zur Übertragung des Vermögens aus der zu schaffenden Vermietungsgenossenschaft in die steuerpflichtige Tochter-GmbH wurden Dauernutzungsrechte gebildet.

Bei den Dauernutzungsrechten wird ausschließlich wirtschaftliches Eigentum, kein dingliches Eigentum, übertragen. Zur Bilanzierung und Abschreibung reicht das wirtschaftliche Eigentum aus. Nach steuerlicher Interpretation werden auch keine „Rechte“, sondern körperliche Wirtschaftsgüter mit allen Abschreibungs- und Sonderabschreibungsmöglichkeiten bilanziert. Mehr ist bei der Ausgründung nicht gewollt und auch nicht notwendig. Das Dauernutzungsrecht als ein Vorläufer vom Teileigentums bringt eine Reihe von Vorteilen mit sich.

Wichtig ist bei der Bestellung von Dauernutzungsrechten ein Mustervertrag der Finanzverwaltung vom 04.10.1956. Dieses Muster bezieht sich zwar auf Dauerwohnrechte, ist aber ohne Probleme auf Dauernutzungsrechte umzuformulieren. Formulierungen analog dieses Mustervertrages garantieren unter steuerlichen Aspekten einerseits die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums mit der Schaffung der Abschreibungsbasis und andererseits die Grunderwerbsteuerfreiheit. Die Befreiung von der Grunderwerbsteuer ist bei der Übertragung von Grundvermögen ein besonderer Vorteil, wurden doch in unserer genossenschaftlichen Unternehmensgruppe bei der Übertragung der Dauernutzungsrechte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ca. 0,7 Mio. DM Grunderwerbsteuer eingespart. Die inzwischen erfolgte Großbetriebsprüfung hat dieses Ergebnis vollinhaltlich bestätigt.

Darüber hinaus bietet das Dauernutzungsrecht weitere entscheidende Vorteile gegenüber dem Teileigentum, da das dingliche Eigentum bei der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums bei der Genossenschaft verblieb. Dadurch konnten erhebliche Kosten der Umfinanzierung einschließlich der Änderung der grundbuchlichen Besicherung vermieden werden. Das Dauernutzungsrecht wird für die nutzungsberechtigte GmbH im Grundbuch der Genossenschaft gesichert. Ein Heimfallanspruch für die Genossenschaft ist gesichert. Im übrigen gelten für das Dauernutzungsrecht alle Vorschriften und Voraussetzungen des Teileigentums. So ist u.a. auch eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich. Bei älteren Gebäuden sowie einer sehr engen Betrachtungsweise der Bauordnungsbehörde, die für die Abgeschlossenheitsbescheinigung zuständig ist, kann es Probleme geben, die sich auf die inzwischen geänderten Baurechte beziehen. So kann der nicht ausreichende Schallschutz/Brandschutz früherer Jahre zum Hindernis werden.

Die Bewertung des Dauernutzungsrechtes haben wir dem Gutachterausschuß der Stadt übertragen. Die über diesen Weg gefundenen Wertansätze haben bei der bereits erwähnten Großbetriebsprüfung der Finanzverwaltung zu keiner Diskussion Anlaß gegeben. Zur Finanzierung des Ankaufs der Dauernutzungsrechte hat die GmbH neben dem zur Verfügung stehenden Eigenkapital aus der Gründung Kapitalmarktmittel aufgenommen, die durch freie Grundpfandrechte der Genossenschaft gesichert sind. Auf den nachrichtlichen Hinweis zur Bilanz „Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten“ der Genossenschaft sei der Vollständigkeit wegen hingewiesen.

Das Dauernutzungsrecht ist im Grundbuch in Abteilung II dinglich gesichert als „Lasten und Beschränkungen“. Es mindert durch die Eintragung die Marktgängigkeit des

jeweiligen Grundstücks. Da diese aber dauerhaft im Unternehmen verbleiben sollen, ist diesem Aspekt nicht so hohe Bedeutung beizumessen.

Das Dauernutzungsrecht bietet also bei sehr engen Unternehmensverflechtungen bei der Übertragung von Grundstücken entscheidende Vorteile. Allerdings kann dieses nur für die Fälle gelten, in denen die Grundstücke nachhaltig zur Nutzung in den Unternehmen verbleiben sollen.

## **V. Betriebswirtschaftliche Auswirkungen**

### **1. Klare Gliederungsstrukturen**

Durch die klaren Gliederungsstrukturen in eine geschäftsbesorgende Vermietungsgenossenschaft mit Mietwohnungen für Genossenschaftsmitglieder einerseits und eine geschäftsbesorgende Enkelin-GmbH mit gewerblichen Beständen andererseits sowie einer operativen Tochter-GmbH, die die Geschäftsbesorgungen, das Bauträgersgeschäft, die Betreuungstätigkeit, die sonstigen wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten und das Halten weiterer Beteiligungen zur Aufgabenstellung hat, ist eine betriebswirtschaftliche Optimierung gegeben (vgl. Übersicht 2). Nach außen geben sich die einzelnen Unternehmungen nicht deutlich zu erkennen, sondern firmieren unter dem Namen „Bauverein zu Lünen“. Intern werden dann die notwendigen Aufteilungen vorgenommen.

### **2. Personalüberleitungsvertrag**

Die Bau- und Verwaltungs-GmbH hat zum 01.01.1990 mit der Genossenschaft einen Personalüberleitungsvertrag geschlossen. Danach tritt:

- a) die Bau- und Verwaltungs-GmbH unter voller Anwendung des § 613 a BGB in alle zu diesem Tage bestehenden Dienst- und Arbeitsverträge ein,
- b) neben der Zusicherung der Bestimmungen des § 613 a BGB wird der Besitzstand aller Beschäftigten durch die Genossenschaft garantiert,
- c) sämtliche Dienst- und Arbeitsverträge bleiben in Inhalt und Umfang unverändert (Betriebszugehörigkeit, Urlaubsregelung, Arbeitszeit, Altersversorgung),
- d) die Zusagen zur betrieblichen Altersversorgung bleiben in der bestehenden Form aufrechterhalten und neben der gesetzlichen Absicherung durch die Genossenschaft garantiert,

- e) die Rückstellungsbeträge zur Altersversorgung aller Beschäftigten mit bestehenden Versorgungsansprüchen gehen als Gegenleistung auf die Bau- und VerwaltungsgmbH über entsprechend dem erstellten versicherungsmathematischen Gutachten zum 31.12.1989,
- f) die Personalübernahme ist mit dem Betriebsrat abgestimmt, und der Personalübernahmevertrag ist in einer eigens hierzu einberufenen Betriebsversammlung zustimmend angenommen worden.

### **3. Geschäftsbesorgungsvertrag und Abrechnung des anteiligen Personal- und Sachaufwandes**

Mit den geschäftsbesorgenden Unternehmen sind Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen worden. Diese regeln folgende Sachverhalte:

- a) das Rechnungswesen entsprechend der Geschäftsordnung für den Vorstand/Geschäftsführung getrennt zu führen und zu erledigen, wobei die für den Jahresabschluß vorbereiteten Unterlagen möglichst bis zum 31.03. des nachfolgenden Jahres zu erstellen sind,
- b) Nutzungsverträge abzuschließen und zu kündigen,
- c) Mieten, Umlagen, Zuschläge, Vergütungen und sonstige Nutzungsentgelte zu berechnen und einzuziehen,
- d) Mahnverfahren, Miet- und Räumungsprozesse auf Veranlassung des Vorstandes/der Geschäftsführung zu Lasten der Genossenschaft/Gesellschaft zu betreiben,
- e) Zins- und Tilgungsbeträge an die Hypothekengläubiger pünktlich abzuführen,
- f) die rechtzeitige Bezahlung der Bewirtschaftungs- und Investitionskosten vorzunehmen,
- g) Instandhaltungsarbeiten zur Beseitigung auftretender Mängel in Auftrag zu geben, periodisch wiederkehrende und größere Instandhaltungsarbeiten im Einvernehmen mit dem Vorstand/der Geschäftsführung, der/die die Notwendigkeit feststellt oder feststellen läßt, durchzuführen (bei Gefahr im Verzuge ist die Bau- und VerwaltungsgmbH verpflichtet, Sofortmaßnahmen zu ergreifen),
- h) sämtliche Gebäude ausreichend versichert zu halten,
- i) den gesamten Schriftwechsel zu besorgen,
- j) bei der Geschäftsbesorgung die für die Wohnungswirtschaft geltenden Gesetze und Vorschriften sowie Satzung/Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnungen für Aufsichtsrat und Vorstand/Geschäftsführung zu beachten,

k) Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nach Maßgabe des Vorstandes/der Geschäftsführung durchzuführen.

Die Geschäftsführung wird in den Räumen der Bau- und Verwaltungs-GmbH unter Wahrung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit ausgeübt.

## **VI. Steuerliche Auswirkungen**

Die steuerlichen Auswirkungen sind zwischenzeitlich durch die Großbetriebsprüfung auf den Prüfstand gestellt worden. Die von uns gewählte Form der Ausgliederung mit Nutzung der steuerlichen Vorteile der Schaffung der Vermietungsgenossenschaft wurden vollinhaltlich bestätigt.

### **1. Steuerfreiheit der Genossenschaft - keine partielle Steuerpflicht -**

Durch diese aufgezeigte Gestaltungsmöglichkeit ist die Genossenschaft in vollem Umfang steuerfrei. Die Problematik der partiellen Steuerpflicht ist ausgeschaltet.

### **2. Minimierung der Steuerbelastung**

Durch die Ausschüttung der begrenzten positiven Erträge der körperschaftsteuerpflichtigen GmbH's an die Genossenschaft und der Möglichkeit, diese mit Körperschaftsteuer belasteten Gewinnanteile zur Dividendenausschüttung bei der Genossenschaft in Höhe von jährlich 130 bis 150 T-DM zu nutzen, werden über das Sammelantragsverfahren sämtliche Körperschaftsteuerbeträge zurückgeholt.

Die Vorteile einer Grundstücksgesellschaft nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) zur Nutzung der erweiterten Kürzung sind durch diese Gestaltung gegeben. Die Hinzurechnung von 50 % der Dauerschuldzinsen bezieht sich ausschließlich auf die Bau- und Verwaltungs-GmbH und nicht auf die mit hohen Dauerschuldverhältnissen belasteten Bestandsunternehmen Genossenschaft und Bewirtschaftungs-GmbH.

### **3. Steuerliche Organschaften**

Die umsatzsteuerliche Organschaft nach § 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) ist gewollt und erforderlich. Dadurch werden die Umsätze zwischen den einzelnen Unternehmungen der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe zu nicht steuerbaren Innenumsätzen. Dieses ist besonders wichtig, da regelmäßig die Vermietungsumsätze der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe umsatzsteuerfrei sind. In diesen Fällen werden Umsatzsteuern zu Kostenbestandteilen und erhöhen die anfallenden Kosten.

Eine gewerbesteuerliche Organschaft liegt nicht vor. Sie ist im übrigen auch nicht gewollt, da durch die schädlichen Geschäfte der Bau- und Verwaltungs-GmbH die erweiterte Kürzung für Grundstücksgesellschaften gefährdet ist.

Die körperschaftsteuerliche Organschaft ist ebenfalls nicht erwünscht, da sie der angestrebten steuerlichen Entlastung entgegensteht. Sie wäre u.a. durch den Abschluß eines Ergebnisabführungsvertrages entstanden. Daher ist es wichtig, daß die steuerpflichtigen GmbH's keinen Ergebnisabführungsvertrag mit der Genossenschaft abschließen. Die Auskehrung von Gewinnen kann jeweils durch gesonderten Beschluß der Gesellschafterversammlung auf Vorschlag von Geschäftsführung und Aufsichtsrat erfolgen.

## **VII. Genossenschaftlicher Förderauftrag contra betriebswirtschaftliche und steuerliche Überlegungen zur Unternehmensgliederung**

### **1. Ist die Ausgründung von Tochtergesellschaften legal?**

Die Legalität der Ausgründungen von Tochtergesellschaften ergibt sich aus § 1 Abs. 1 und Abs. 2 GenG und der Satzung der Genossenschaft. Das Halten von Beteiligungen erfüllt das Merkmal des gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes nach GenG. Nach § 2 der Satzung sind Beteiligungen zulässig.

### **2. Ist die Ausgründung von Tochtergesellschaften legitim?**

Auch die Legitimität der Ausgründung von Tochtergesellschaften ist m. E. gegeben. Zum einen haben die Vertreter der Genossenschaft einer Ausgründung ausdrücklich



zugestimmt, zum anderen wird durch die Ausgründung dem Förderauftrag nach § 1 Abs. 1 GenG in ganz besonderer Weise Ausdruck verliehen.

Durch die Bildung einer reinen Vermietungsgenossenschaft ist nach dem Gutachten über die Auswirkung der Überführung der Genossenschaft in die Steuerpflicht deutlich geworden, welche Steuerbelastungen legal vermieden werden können. Die Nichtnutzung des Vorteils der Vermietungsgenossenschaft macht m. E. den Vorstand wegen mangelnder Sorgfaltspflicht haftbar. Jedes Jahr einer voll steuerpflichtigen Wohnungsgenossenschaft, auch wenn durch hohe Abschreibungen und Instandhaltungsmaßnahmen steuerliche Verluste entstehen, zehren die gesetzlich notwendigen Abschreibungen unnötig an der AfA-Grundlage. Jedes Jahr als steuerfreie Vermietungsgenossenschaft erhält bzw. schützt die AfA-Grundlage, da erst zu einem späteren Zeitpunkt, falls überhaupt, der steuerliche Teilwert zu ermitteln ist. Möglicherweise ist zu diesem späteren Zeitpunkt der Teilwert durch den Wertzuwachs deutlich höher.

Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden (§ 34 GenG). Aus Gewinnen thesauriertes Kapital, ohne steuerliche Belastung, fördert den gesetzlichen und satzungsmäßigen Auftrag der Schaffung von Wohnraum für die Mitglieder. Dieses gilt insbesondere für Investitionen in sehr kapitalintensive Güter wie Wohnungen.

## **VIII. Zusammenfassung**

Thema dieses Vortrages waren betriebswirtschaftliche und steuerliche Überlegungen und Perspektiven zur Unternehmensgliederung in Wohnungsbaugenossenschaften.

Als Beispiel diente dabei die genossenschaftliche Unternehmensgruppe „Bauverein zu Lünen“, eine seit 1906 existierende Wohnungsbaugenossenschaft mit mittlerweile knapp 5.000 Mitgliedern und fast 4.000 Wohnungen. Die Unternehmensgruppe besteht aus der Muttergenossenschaft „Bauverein zu Lünen eG“, der Tochterunternehmung „Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH“ und der Enkelin „Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs-GmbH“ mit jeweils unterschiedlichen Geschäftsbereichen.

Nach einer allgemeinen Vorstellung der Unternehmensgruppe „Bauverein zu Lünen“ wurden die Gründe für die Unternehmensgliederung aus Sicht der Genossenschaft dar-

gestellt. Dabei stellte sich heraus, daß nach Wegfall des WGG durch die organisatorische Einrichtung einer sog. „Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 KStG wesentliche Steuerersparnisse realisiert werden konnten.

Im folgenden wurden die betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen der Unternehmensgliederung im einzelnen dargestellt.

Abschließend wurde die Unternehmensgliederung kritisch aus Sicht des genossenschaftlichen Förderauftrages betrachtet. Dabei stellte sich heraus, daß der Vorstand der Unternehmensgruppe „Bauverein zu Lünen“ in der Einrichtung der Vermietungsgenossenschaft und der damit verbundenen Ausgründung zweier Tochterunternehmen eine legitime Möglichkeit zur Umsetzung des Förderauftrages sieht.