

dient als  
Diskussionsgrundlage  
für den Gemeinderat  
in der Sitzung vom  
12.12.2005

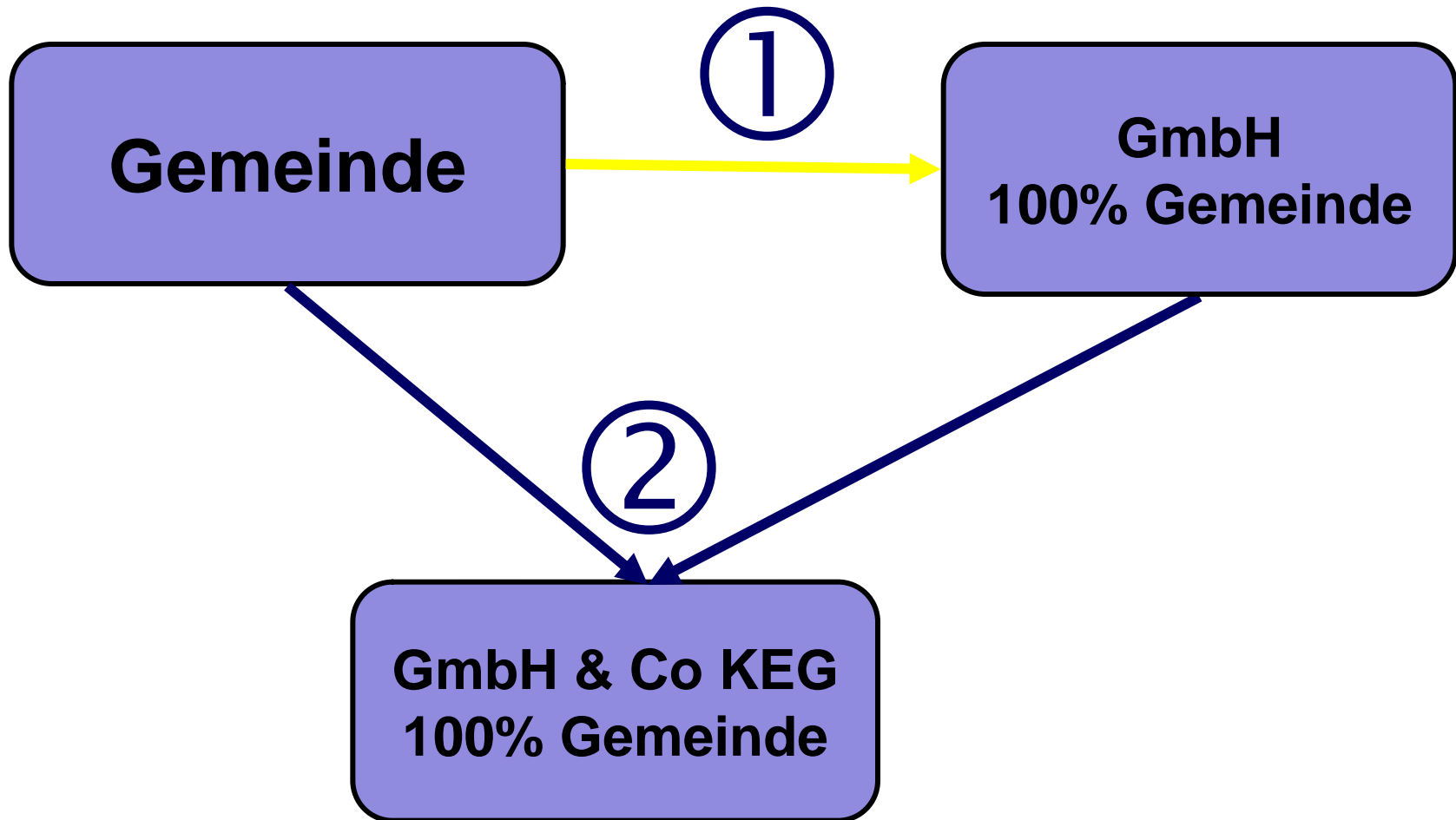
# Kommunale Immobilien-gesellschaft GmbH & Co KEG-Modell

für die Gemeinde Kaltenbach

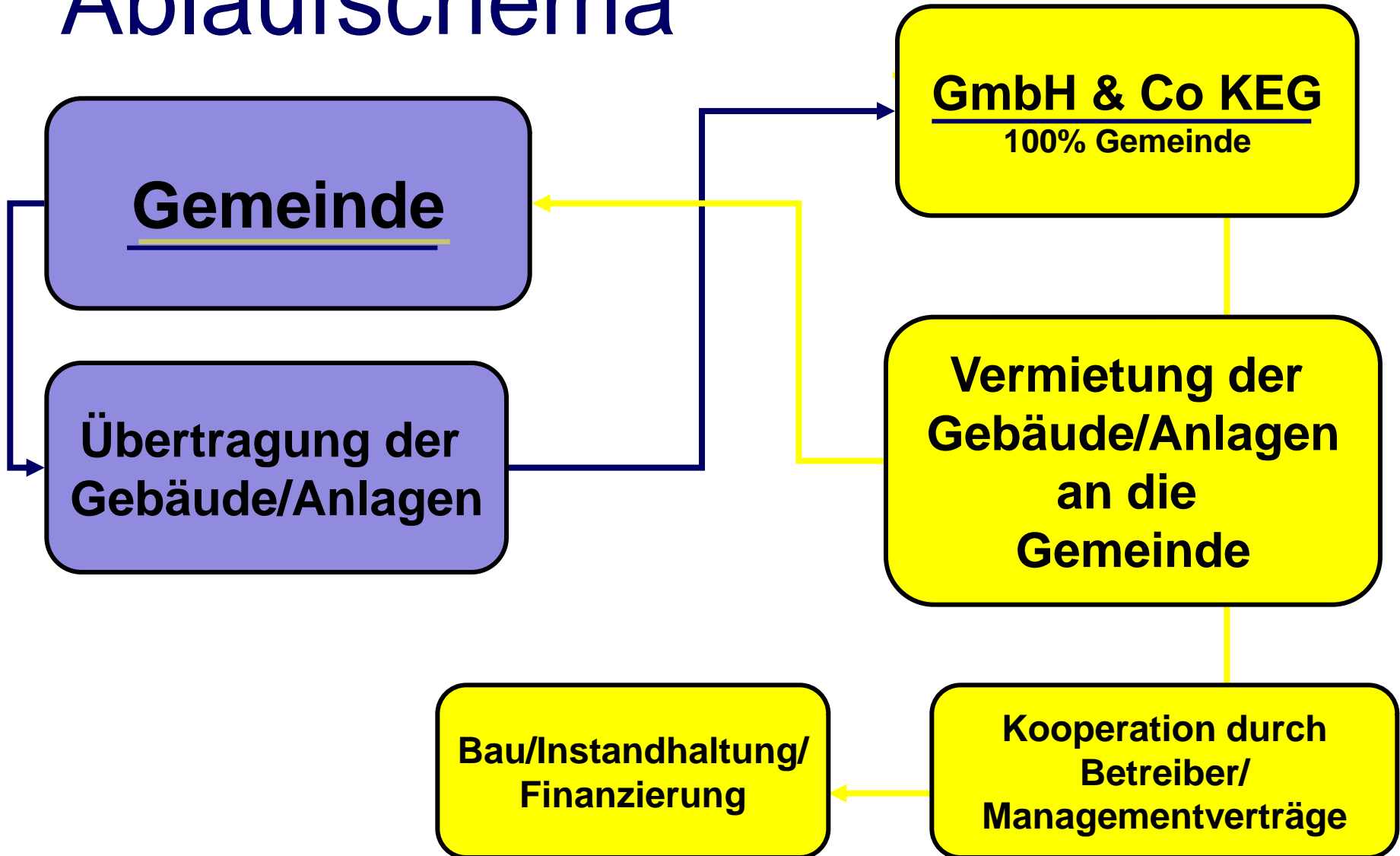
# Zielsetzungen

- Kein Anfall von Nebenkosten bei Ausgliederung der Gebäude oder Anlagen
- Umsatzsteuervorteil
- AfA
- Maastrichtvorteile (Senkung Defizit)

# Ablaufschema



# Ablaufschema



# Übertragung der Gebäude - steuerlich

- Befreiung im Sinne des Artikel VII des Budgetbegleitgesetzes 2001
- keine GrESt. und GB-Gebühr
  - keine sonstigen Gebühren, Abgaben etc.
- Ausgliederung ist „**maastrichtneutral**“



# Vermietung der Gebäude/Anlagen an die Gemeinschaft

## wirtschaftliche Betrachtung

- laufender Betrieb der Gebäude/Anlagen
  - Instandhaltungsmaßnahmen der Gebäude
  - Umbauten
  - Neubauten
- Wirtschaftliche Vorteile durch die Vorsteuerabzugsberechtigung
- AfA

# Vermietung der Gebäude an die Gemeinde

- Miete jährlich 1,5% des Einheitswertes
- Miete jährlich 1,5% des Gebäudeverkehrswertes
- BK + HK Durchläufer
- Keine weitere Erfassung im Rechnungsquerschnitt

(lediglich die laufenden Mieten, BK, HK als Ausgaben zu erfassen)

# Aufgaben der Gesellschaft

- Refinanzierung (Liquiditätsmanagement etc.)
- Projektentwicklung, Projektierung, Projektsteuerung, Projektfertigstellung etc.(insbesondere kaufmännische Belange wie Baubuchhaltung, Vertragsmanagement etc.)
- Gebäudemanagement (Facility Management etc.) bestehender Gebäude, insbesondere kaufmännische Verwaltung (Datenverwaltung, Vertragsmanagement etc.)



# Aufgaben der Gesellschaft

- Buchhaltung und Bilanzierung
- Reporting
- Steuerliche Gestionierung
- Kooperationen mit professionellen Betreibern von Spezialeinrichtungen (Schwimmbäder, Seniorenheime,...)

# Einflussmöglichkeiten der Gemeinde

## durch:

- Geschäftsführung wird durch die Gemeinde bestellt
- Generalversammlung = Gemeindevorstand
- Vorberatungsgremium z.B. Bauausschuss
- ÜA kann prüfen



# Vorteile für Gemeinde

- voller Einfluss auf Gesellschaft durch Generalversammlung
- Organbeschlüsse sind für GF bindend
- Finanzierungslast fällt weg
- Steigerung der Professionalität und Effizienz