



LAND

OBERÖSTERREICH

# KG-Modell

## Vorsteuerabzug für Gemeinde-KGs





# Vorwort



Die 444 oberösterreichischen Gemeinden sind Heimat für 1,4 Millionen Menschen. Kommunalpolitik und Lebensqualität hängen somit unmittelbar zusammen. Engagierte Gemeindearbeit trifft direkt auf die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger.

Diese Gemeindeautonomie samt den demokratisch legitimierten Entscheideorganen vom Gemeinderat bis zur Bürgermeisterin oder zum Bürgermeister gilt als Stärke für den Zukunftsweg des gesamten Landes Oberösterreich.



Die Kommunen sind mit ihrer Wirtschaftskraft ein wichtiger Motor in der Region. Investitionen aus dem öffentlichen Budget kommen somit wieder der Wertschöpfung und den Arbeitsplätzen vor Ort zugute. Bei allen Bauvorhaben und Finanzierungen gelten sowohl für das Land, als auch für die Gemeinden die Grundsätze der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit.



Die aktuelle Budgetplanung und die angespannte wirtschaftliche Situation zwingen alle Verantwortlichen, die Realisierungspläne auf die neue Finanzierungssituation abzustechen. In diesem Maßnahmenbündel ist auch das von der Direktion Inneres und Kommunales des Landes Oberösterreich entwickelte KG-Modell ein hilfreicher Ansatz bei Investitionen und bei der Umsetzung von Bauvorhaben, wobei die Formel „Aus 5 mach 6“ greift: Durch die Gründung eines Infrastrukturvereins als Gemeinde-KG kann der Vorsteuerabzug bei Bauinvestitionen geltend gemacht werden, sowie das auch Bund und Land tun. Durch die Erstattung von 20 % Ust. ist es – plakativ gesagt – möglich, dass statt 5 Projekten mit demselben Geld 6 Projekte im Land verwirklicht werden können. Die vorliegende Broschüre ist ein übersichtlich gestaltetes und wertvolles Werkzeug bei der Umsetzung praxistauglicher KG-Modelle im Wirkungsbereich der eigenen Gemeinde.

Das Land Oberösterreich versteht sich als Partner und Begleiter der Gemeindepolitik. Gemeinsames Ziel sind transparente und nachvollziehbare Entscheidungen. Wir arbeiten für ein lebenswertes und liebenswertes Oberösterreich, das seinen Wert vor allem durch die Vielfalt seiner Gemeinden erhält.






Landeshauptmann  
Dr. Josef Pühringer

Gemeindereferent  
Landesrat Dr. Josef Stockinger

Gemeindereferent  
Landeshauptmann-Stellvertreter Josef Ackerl



# Inhalt

-  Überblick
-  Muster
-  Erlässe
-  Praktikerworkshops und FAQ´s
-  Sonstiges





# ■ Überblick

Ablaufschema KG-Modell

Ablaufschema KG-Gründung

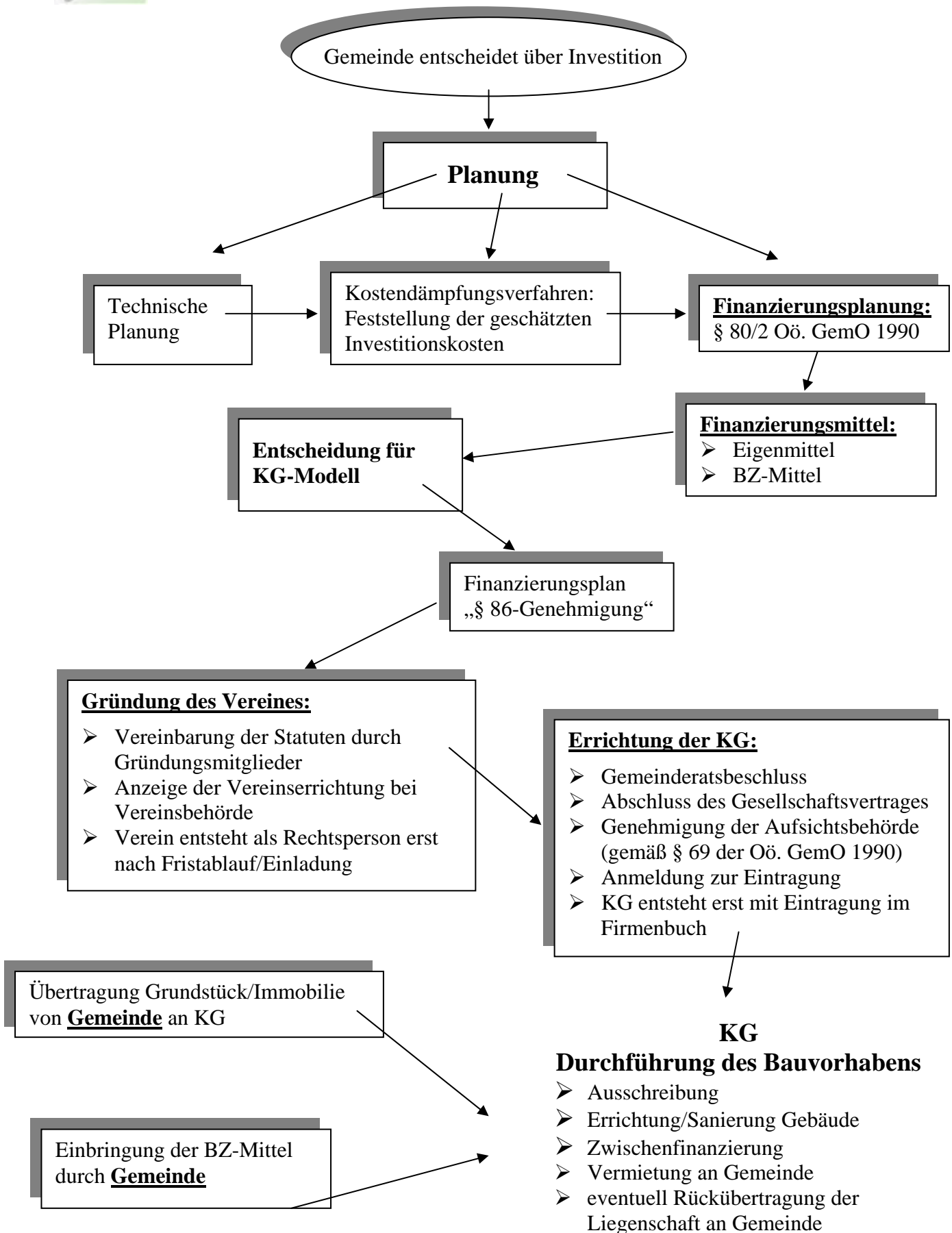
Checkliste KG-Modell







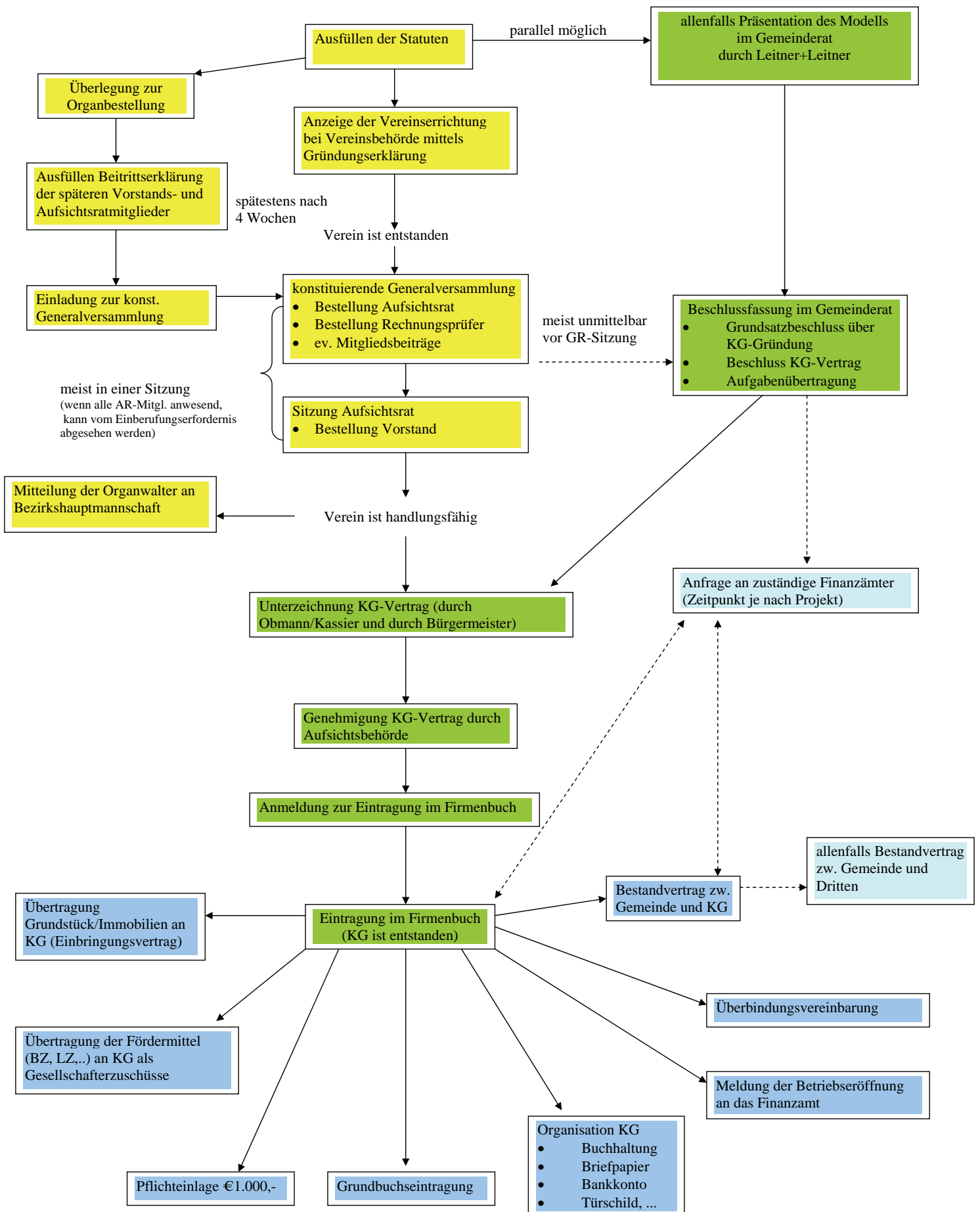
# KG-Modell



# Ablaufschema KG-Gründung

## Vereinsgründung

## KG-Gründung



## Checkliste KG-Modell

### 1) GRÜNDUNG der KG

	Schritt	Wer?	Anmerkungen	Frist / Datum
*	<b>Gesellschaftsvertrag vorbereiten</b>	Gde	Muster vom Land OÖ	
*	<b>Fragebogen "Aufgaben" ausfüllen</b>	Gde	Fragebogen von LL	bis 2 Wochen vor Fraktions-/GR-Sitzung
*	<b>Vereinsgründung</b>	Gde	Musterstatuten vom Land OÖ	
*	<b>Gründungsversammlung Verein</b>	Gde		vor GR-Sitzung
*	<b>Gemeinderatssitzung: Beschluss der Ausgliederung, KG-Gründung</b>	Gde	GR-Beschlüsse von LL	<b>TERMIN BEKANNTGEBEN</b>
*	<b>Aufsichtsbehördliche Genehmigung des KG-Vertrags</b>	Gde Land OÖ		
*	<b>Eintragung der KG im Firmenbuch</b>	Gde RA	mit Eintragung im Firmenbuch ist KG rechtswirksam entstanden; ab jetzt kann KG nach außen auftreten	
*	<b>Anmeldung der KG beim Finanzamt</b>	Gde LL	Musterformulare von LL	binnen 1 Monat nach Eintragung im Firmenbuch

### 2) UMSETZUNG der AUSGLIEDERUNG

	Schritt	Wer?	Anmerkungen	Frist / Datum
*	<b>Fragebogen "Bauvorhaben" ausfüllen</b>	KG	Fragebogen von LL	bis 2 Wochen vor Fraktions-/GR-Sitzung
*	<b>Fragebogen "Altsubstanz" ausfüllen</b>	KG	nur wenn bebautes Grundstück übertragen wird Fragebogen von LL	bis 2 Wochen vor Fraktions-/GR-Sitzung
*	<b>Errichtung Miet- und Pachtverträge</b>	KG RA	Verträge zwischen KG und Gde Überprüfung aus steuerlicher Sicht (LL) empfohlen	<b>FRAKTIONSSITZUNG / GR-SITZUNG BEKANNTGEBEN</b>
*	<b>Errichtung Einbringungsverträge</b>	KG RA	Verträge zur Übertragung des Liegenschaftseigentums von Gde an KG Überprüfung aus steuerlicher Sicht (LL) empfohlen	<b>FRAKTIONSSITZUNG / GR-SITZUNG BEKANNTGEBEN</b>
*	<b>2. GR-Sitzung</b>	Gde	GR-Beschlüsse von LL	<b>TERMIN BEKANNTGEBEN</b>
*	<b>Mietzinskalkulation Altsubstanz</b>	KG LL	wenn ein bebautes Grundstück übertragen wurde und das Gebäude vor/während der Bauphase von der Gde benutzt wird, muss ab Übertragung ein Mietzins verrechnet werden	Verbücherung des Einbringungsvertrags
*	<b>Anfrage an Finanzamt</b>	LL	Abstimmung mit dem Finanzamt zur steuerlichen Absicherung der KG	bis Nutzungsbeginn / Inbetriebnahme
*	<b>Kalkulation Mietzins</b>	KG LL	ab Nutzungsbeginn / Inbetriebnahme muss von der KG eine Miete verrechnet werden	Nutzungsbeginn / Inbetriebnahme

#### Abkürzungen

RA	Rechtsanwalt
LL	LeitnerLeitner
Land OÖ	Gemeindeabteilung Land OÖ (Direktion Inneres und Kommunales)
Gde/KG	Gemeinde, KG



# ■ Muster

Gründungserklärung

Vereinsstatuten

Einladung zur Gründungsversammlung

Beitrittserklärung zum Verein

Gesellschaftsvertrag der KG „Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG“

Begleitblatt zur Vereins- und KG-Gründung

Hinweise zur Ausfertigung der Vereinsstatuten und des KG-Gesellschaftsvertrages

Muster für einen Gemeinderats-Beschluss

Freizeichnungserklärung

Überbindungsvereinbarung

Übertragungsverordnung

Garantieerklärung/Darlehen

Garantieerklärung/Kredit



# GRÜNDUNGSERKLÄRUNG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

1. [...]   
Geburtsdatum: [...]   
Geburtsort: [...]   
Zustellanschrift: [...]

2. [...]   
Geburtsdatum: [...]   
Geburtsort: [...]   
Zustellanschrift: [...]

3. [...]   
Geburtsdatum: [...]   
Geburtsort: [...]   
Zustellanschrift: [...]

jeweils als Gründer des Vereines „[...]“

Die Gründer kommen überein, den Verein [...] mit den nachstehenden Vereinsstatuten zu errichten und den Verein auch tatsächlich ins Leben rufen zu wollen.

[...], am [...]

.....   
[...]

.....   
[...]

.....   
[...]

Anlage: Vereinsstatuten vom [...]

# **Verein zur Förderung der Infrastruktur der (Gemeinde)**

## **Statuten**

### **§ 1**

#### **Name, Sitz, Zweigvereine und Tätigkeitsbereich**

1. Der Verein führt den Namen: „Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde]“
2. Der Verein hat seinen Sitz in der [Gemeinde]
3. Die Errichtung von Zweigvereinen ist nicht beabsichtigt.
4. Der Tätigkeitsbereich des Vereins erstreckt sich auf das Gebiet des Bundeslandes Oberösterreich.

### **§ 2**

#### **Vereinszweck, Vereinstätigkeit und Mittel zur Verwirklichung des Vereinszweckes**

1. Die Tätigkeit des Vereins erfolgt auf der Grundlage der Gemeinnützigkeit und ist nicht auf Gewinn ausgerichtet. Allfällige dennoch erzielte Gewinne oder Überschüsse werden ausschließlich für die begünstigten gemeinnützigen Zwecke des Vereins und zur Schaffung einer finanziellen Basis für derartige künftige Zweckerfüllung verwendet.
2. Der Verein hat den folgenden Zweck: Erhaltung, Erneuerung und Verbesserung der Infrastruktur der [Gemeinde]
3. Der Zweck des Vereins liegt insbesondere in der Förderung und Verbesserung der Lebensqualität der Gemeindemitglieder der [Gemeinde] und in der Erreichung einer nachhaltigen ökologisch und ökonomisch anstrebenwerten Infrastruktur. Er dient weiters der Konzipierung und Realisierung einer geordneten Orts- und Infrastrukturentwicklung der [Gemeinde] sowie der Planung und Durchführung baulicher Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ortsentwicklungskonzept, der Erwerbung von Liegenschaften zur Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts, der Erneuerung des Ortskerns, der Sanierung bestehender Gebäude, der Schaffung baulicher und organisatorischer Voraussetzungen für kulturelle und sportliche Veranstaltungen, durch die auch der Fremdenverkehr gefördert wird, sowie sonstiger Strukturmaßnahmen. Zweck des Vereins ist darüber hinaus die Verschönerung des Ortsbildes sowie die Erhaltung und Erweiterung der Kulturlandschaft der [Gemeinde] und deren Umgebung.

### **§ 3**

#### **Mittel zur Erreichung des Vereinszwecks**

1. Der Vereinszweck soll durch die in den Absätzen 2 und 3 angeführten ideellen und materiellen Mittel erreicht werden.
2. Die materiellen Mittel werden insbesondere wie folgt aufgebracht:
  - a) Einnahmen aus Beitrittsgebühren und Mitgliedsbeiträgen;
  - b) Subventionen;



- c) Sponsoring;
  - d) Spenden, Sammlungen;
  - e) Erträge aus Veranstaltungen;
  - f) Vermögensverwaltung, insbesondere der Erwerb, die Vermietung und Verpachtung von bebauten und unbebauten Liegenschaften, die Sanierung bestehender oder neu zu erwerbender oder errichtender Gebäude;
  - g) die Beteiligung an Gesellschaften, insbesondere an Kommanditgesellschaften, mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung.
3. Als ideelle Mittel dienen insbesondere:
- Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes;
  - Veranstaltung von Vorträgen, Versammlungen und Diskussionsabenden;
  - Erstattung von Vorschlägen zur Sanierung bestehender Gebäude;
  - Maßnahmen zur Ortsbildverschönerung.

#### § 4

##### **Arten der Mitgliedschaft**

1. Die Mitglieder des Vereines gliedern sich in ordentliche, außerordentliche und Ehrenmitglieder.
2. Ordentliche Mitglieder sind jene, die sich voll an der Vereinsarbeit beteiligen. Ordentliche Mitglieder, die gleichzeitig Mitglieder des Gemeinderats der [Gemeinde] sind, haben im Rahmen des Vereins für die Dauer ihrer Zugehörigkeit zum Gemeinderat der [Gemeinde] den Status eines „Mandatar-Mitglieds“.
3. Außerordentliche Mitglieder sind solche, die die Vereinstätigkeit vor allem durch Zahlung eines erhöhten Mitgliedsbeitrages fördern.
4. Ehrenmitglieder sind Personen, die hierzu wegen besonderer Verdienste um den Verein ernannt werden. Letztere sind nicht zur Bezahlung von Beitrittsgebühren und Mitgliedsbeiträgen verpflichtet.

#### § 5

##### **Erwerb der Mitgliedschaft**

1. Mitglieder des Vereines können alle physischen Personen sowie juristischen Personen werden, die dem Vereinszweck dienlich sein wollen.
2. Über die Aufnahme von ordentlichen und außerordentlichen Mitgliedern entscheidet der Vorstand endgültig durch einstimmigen Beschluss. Die Aufnahme kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden.
3. Die Ernennung zum Ehrenmitglied erfolgt auf Antrag des Vorstandes durch die Generalversammlung mit einstimmigem Beschluss.
4. Mitglieder des Gemeinderats der [Gemeinde] können jedoch durch bloße Beitrittserklärung Mitglieder des Vereins werden. Dazu ist ein Beschluss des Vorstandes nicht notwendig.
5. Vor Konstituierung des Vereines erfolgt die vorläufige Aufnahme von Mitgliedern durch die Vereinsgründer. Diese Mitgliedschaft wird erst mit der Konstituierung des Vereines wirksam.

## § 6 Beendigung der Mitgliedschaft

1. Die Mitgliedschaft erlischt durch Tod, bei juristischen Personen durch deren Auflösung, weiters durch freiwilligen Austritt und durch Ausschluss. Die Vereinsmitgliedschaft derjenigen Mitglieder, die gleichzeitig Mitglieder des Gemeinderats der [Gemeinde] sind (Mandatar-Mitglied), endet mit deren Ausscheiden aus dem Gemeinderat grundsätzlich nicht; mit dem Wirksamwerden ihres Ausscheidens aus dem Gemeinderat der [Gemeinde] endet jedoch der Status als Mandatar-Mitglied.
2. Der Austritt kann jederzeit zum Ende eines Monats erfolgen. Er muss dem Vorstand mindestens einen Monat vorher schriftlich mitgeteilt werden. Erfolgt die Anzeige verspätet, so ist sie zum nächsten Austrittstermin wirksam. Für die Rechtzeitigkeit ist das Datum der Postaufgabe maßgeblich.
3. Der Vorstand kann ein Mitglied ausschließen, wenn dieses trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist länger als sechs Monate mit der Zahlung der Mitgliedsbeiträge im Rückstand ist. Die Verpflichtung zur Zahlung der fällig gewordenen Mitgliedsbeiträge bleibt hievon unberührt.
4. Der Ausschluss eines Mitgliedes aus dem Verein kann vom Vorstand auch wegen Verletzung anderer Mitgliedspflichten und wegen unehrenhaften Verhaltens verfügt werden. Dafür ist ein einstimmiger Beschluss des Vorstands erforderlich. Gegen den Ausschluss ist die Berufung an die Generalversammlung zulässig, bis zu deren Entscheidung die Mitgliedsrechte ruhen.
5. Die Aberkennung der Ehrenmitgliedschaft kann aus den in Abs. 4 genannten Gründen von der Generalversammlung über Antrag des Vorstandes beschlossen werden.

## § 7 Rechte und Pflichten der Mitglieder

1. Die Mitglieder sind berechtigt, an allen Veranstaltungen des Vereins teilzunehmen und die Einrichtungen des Vereins zu beanspruchen. Das Stimmrecht in der Generalversammlung steht nur den ordentlichen Mitgliedern zu. Zu Mitgliedern des Vorstandes oder des Schiedsgerichtes gemäß §17 können nur ordentliche Mitglieder bestellt werden.
2. Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen des Vereins nach Kräften zu fördern und alles zu unterlassen, wodurch das Ansehen und der Zweck des Vereins Schaden erleiden könnten. Sie haben die Vereinsstatuten und die Beschlüsse der Vereinsorgane zu beachten. Die ordentlichen und außerordentlichen Mitglieder sind zur pünktlichen Zahlung der Beitrittsgebühr und der Mitgliedsbeiträge in der von der Generalversammlung beschlossenen Höhe verpflichtet.

## § 8 Vereinsorgane

Organe des Vereines sind die Generalversammlung („Mitgliederversammlung“ gemäß § 5 Abs 2 VereinsG 2002), der Aufsichtsrat („Aufsichtsorgan“ gemäß § 5 Abs 4 VereinsG 2002), der Vorstand („Leitungsorgan“ gemäß § 5 Abs 3 VereinsG 2002), die Rechnungsprüfer (gemäß § 5 Abs 5 VereinsG 2002) und das Schiedsgericht (§ 8 Abs 1 VereinsG 2002).

## § 9 Die Generalversammlung

1. Die ordentliche Generalversammlung findet jeweils binnen drei Monaten nach der konstituierenden Sitzung des Gemeinderates der [Gemeinde] gemäß § 20 OÖ Gemeindeordnung 1990, längstens aber in einem Abstand von 4 Jahren statt.
2. Eine außerordentliche Generalversammlung hat auf Beschluss des Vorstandes oder der ordentlichen Generalversammlung, oder auf schriftlich begründeten Antrag von mindestens einem Zehntel der Mitglieder oder auf Verlangen der Rechnungsprüfer binnen sechs Wochen stattzufinden.
3. Sowohl zu den ordentlichen wie auch zu den außerordentlichen Generalversammlungen sind alle Mitglieder mindestens zwei Wochen vor dem Termin schriftlich, mittels Telefax oder per e-mail an die vom Mitglied dem Verein zuletzt bekannt gegebene Adresse, Fax-Nummer oder e-mail-Adresse einzuladen. Die Anberaumung der Generalversammlung hat unter Angabe der Tagesordnung zu erfolgen. Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand.
4. Anträge zur Generalversammlung sind mindestens drei Tage vor dem Termin der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich einzureichen. Mit Zustimmung der Generalversammlung sind auch in dieser selbst gestellte Anträge zulässig.
5. Gültige Beschlüsse – ausgenommen solche über einen Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung – können nur zu den Tagesordnungspunkten gefasst werden.
6. Bei der Generalversammlung sind alle Mitglieder teilnahmeberechtigt, stimmberechtigt sind nur die ordentlichen Mitglieder. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Juristische Personen werden durch einen Bevollmächtigten vertreten. Die Übertragung des Stimmrechtes auf ein anderes Mitglied im Wege einer schriftlichen Bevollmächtigung ist zulässig.
7. Die Generalversammlung ist bei Anwesenheit der Hälfte aller stimmberechtigten Mitglieder (bzw. ihrer Vertreter Abs. 6) beschlussfähig. Sind weniger Mitglieder anwesend, so findet 30 Minuten später mit derselben Tagesordnung eine neuerliche Generalversammlung statt, die ohne Rücksicht auf die Anzahl der Erschienenen beschlussfähig ist.
8. Die Beschlussfassungen in der Generalversammlung erfolgen in der Regel mit einfacher Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Beschlüsse, mit denen das Statut des Vereines geändert oder der Verein aufgelöst werden soll, bedürfen jedoch einer qualifizierten Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen gültigen Stimmen sowie der Zustimmung von zwei Drittel der Mandatar-Mitglieder.
9. Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Obmann, bei dessen Verhinderung sein Stellvertreter. Mangels eines Stellvertreters führt das an Jahren älteste anwesende Vorstandsmitglied den Vorsitz.

## **§ 10 Aufgabenkreis der Generalversammlung**

Der Generalversammlung sind folgende Aufgaben vorbehalten:

- a) Entgegennahme und Genehmigung des Berichtes des Vorstandes über die Tätigkeit und die finanzielle Gebarung des Vereins („Rechenschaftsbericht“).
- b) Entgegennahme und Genehmigung des Berichtes des Aufsichtsrates
- c) Bestellung und Enthebung der Mitglieder des Aufsichtsrates
- d) Bestellung und Enthebung der Rechnungsprüfer
- e) Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates;
- f) Festsetzung der Höhe der Beitrittsgebühr und der Mitgliedsbeiträge für ordentliche und für außerordentliche Mitglieder;
- g) Verleihung und Aberkennung der Ehrenmitgliedschaft;
- h) Beschlussfassung über Statutenänderungen und die freiwillige Auflösung des Vereines;
- i) Beratung und Beschlussfassung über sonstige auf der Tagesordnung stehende Fragen.

## **§ 11 Der Vorstand**

1. Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern. Jedenfalls besteht er aus dem Obmann, seinem Stellvertreter und dem Schriftführer. Daneben können auch ein weiterer Stellvertreter des Obmanns, ein Stellvertreter des Schriftführers sowie ein Kassier und dessen Stellvertreter bestellt werden.
2. Der Aufsichtsrat bestellt den Obmann, den Stellvertreter, den Schriftführer und allfällige sonstige Mitglieder des Vorstandes. Mitglieder des Vorstandes dürfen nicht gleichzeitig auch Mitglieder des Aufsichtsrates des Vereins oder Bürgermeister oder Vizebürgermeister der [Gemeinde] sein. Die Mitglieder des ersten Vereinsvorstandes können auch von den Gründern des Vereins bestellt werden.
3. Die Funktionsdauer des Vorstandes beträgt vier Jahre. Eine Wiederbestellung (auch mehrfach) ist möglich.
4. Vorstandssitzungen werden vom Obmann, in dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter, mangels eines Stellvertreters vom ältesten Vorstandsmitglied schriftlich oder mündlich einberufen.
5. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder eingeladen wurden und mindestens die Hälfte von ihnen anwesend ist.
6. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit, soweit nicht nach Gesetz oder Satzung eine höhere Mehrheit erforderlich ist oder Einstimmigkeit gegeben sein muss; bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.
7. Den Vorsitz führt der Obmann, bei dessen Verhinderung sein Stellvertreter. Mangels eines Stellvertreters führt das an Jahren älteste anwesende Vorstandsmitglied den Vorsitz.
8. Außer durch Tod und Ablauf der Funktionsperiode (Abs. 3) erlischt die Funktion eines Vorstandsmitgliedes auch noch durch Enthebung (Abs. 9) und Rücktritt (Abs. 10).
9. Der Aufsichtsrat kann jederzeit den gesamten Vorstand oder einzelne Mitglieder ohne Angabe eines Grundes entheben.

10. Die Vorstandsmitglieder können jederzeit schriftlich ihren Rücktritt erklären. Die Rücktrittserklärung ist an den Vorstand, im Falle des Rücktrittes des gesamten Vorstandes an den Aufsichtsrat zu richten. Der Rücktritt wird mit Zugang der Rücktrittserklärung an den Vorstand, im Fall des Rücktrittes des gesamten Vorstandes mit dem Zugang der Rücktrittserklärung beim Vorsitzenden der Aufsichtsrates wirksam.

## **§ 12**

### **Aufgabenkreis des Vorstandes**

1. Dem Vorstand obliegt die Leitung des Vereins. Er ist das „Leitungsorgan“ im Sinne des Vereinsgesetzes 2002. Ihm kommen alle Aufgaben zu, die nicht durch die Statuten einem anderen Vereinsorgan zugewiesen sind. In seinen Wirkungsbereich fallen insbesondere folgende Angelegenheiten:
  - a) Führung der Geschäfte des Vereins und Vertretung des Vereins Dritten gegenüber;
  - b) Erstellung des Jahresvoranschlages sowie Abfassung des Rechenschaftsberichtes und des Rechnungsabschlusses; Einrichtung eines den Anforderungen des Vereins entsprechenden Rechnungswesens mit laufender Aufzeichnung der Einnahmen/Ausgaben und Führung eines Vermögensverzeichnisses als Mindestanforderung;
  - c) Vorbereitung der Generalversammlung;
  - d) Einberufung der ordentlichen und außerordentlichen Generalversammlungen;
  - e) Verwaltung des Vereinsvermögens;
  - f) Aufnahme und Ausschluss von Vereinsmitgliedern;
  - g) Anstellung und Kündigung von Dienstnehmern des Vereines;
  - h) Mitwirkung bei der Bestellung des Schiedsgerichts.
  
2. Der Vorstand hat einmal jährlich dem Aufsichtsrat einen Bericht über die Tätigkeit und finanzielle Gebarung des Vereins (Rechenschaftsbericht) sowie einen Voranschlag für das nächste Geschäftsjahr (Jahresvoranschlag) vorzulegen.

## **§ 13**

### **Besondere Obliegenheiten einzelner Vorstandsmitglieder**

1. Der Obmann vertritt den Verein nach außen. Schriftliche Ausfertigungen des Vereines bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Unterschrift des Obmannes.
2. Der Obmann führt den Vorsitz in der Generalversammlung und im Vorstand. Bei Gefahr im Verzug ist er berechtigt, auch in Angelegenheiten, die in den Wirkungsbereich der Generalversammlung oder des Vorstandes fallen, unter eigener Verantwortung selbständig Anordnungen zu treffen; diese bedürfen jedoch im Innenverhältnis der nachträglichen Genehmigung durch das zuständige Vereinsorgan.
3. Der Schriftführer hat den Obmann bei der Führung der Vereinsgeschäfte zu unterstützen. Ihm obliegt die Führung der Protokolle der Generalversammlung und des Vorstandes.
4. Für den Fall, dass ein Kassier bestellt ist, bedürfen schriftliche Ausfertigungen des Vereines zu ihrer Gültigkeit der Unterschrift des Obmannes und des Kassiers. Der Kassier ist für die ordnungsgemäße Geldgebarung des Vereines verantwortlich.
5. Im Falle der Verhinderung (im Falle des Erlöschens der Funktion bis zur Neubestellung eines entsprechenden Funktionsträger) treten an die Stelle des Obmannes und des Schriftführers ihre Stellvertreter (jeweils einzelvertretungsbefugt), sofern für den

Schriftführer ein solcher bestellt ist. Dies gilt auch für den Fall der Bestellung eines Kassiers und dessen Stellvertreters.

6. Der Obmann vertritt den Verein in der Ausübung der Geschäftsführung in Gesellschaften, an denen der Verein beteiligt und zugleich zur Geschäftsführung und Vertretung nach außen berufen ist. Der Obmann ist berechtigt, im Hinblick auf die Führung der Geschäfte derartiger Gesellschaften selbständig Anordnungen zu treffen; eine diesbezügliche Befassung des Vereinsvorstands (zB Beschlussfassung über Geschäftsführungsmaßnahmen in diesen Gesellschaften) ist nicht erforderlich. Schriftliche Ausfertigungen bedürfen der Unterschrift des Obmanns. Für den Fall, dass ein Kassier bestellt ist, bedürfen schriftliche Ausfertigungen zu ihrer Gültigkeit auch der Unterschrift des Kassiers.

## **§ 14**

### **Der Aufsichtsrat**

1. Der Aufsichtsrat hat [Zahl] Mitglieder. Die Bestellung und Enthebung der Mitglieder des Aufsichtsrates erfolgt durch die Generalversammlung.
2. Die Funktionsdauer des Aufsichtsrates beträgt grundsätzlich vier Jahre, sie endet aber auf jeden Fall mit der auf die Bestellung nächstfolgenden ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl (auch mehrfach) ist möglich.
3. Der Aufsichtsrat und Einzelne seiner Mitglieder können während der Funktionsperiode gemäß Abs. 2 nur aus wichtigem Grund enthoben werden. Ein wichtiger Grund für die Enthebung eines Mitgliedes liegt jedenfalls dann vor, wenn für dieses Mitglied die Voraussetzungen gemäß Abs 4 und 5 nicht mehr gegeben sind.
4. Mitglied des Aufsichtsrates kann nur sein, wer gleichzeitig Mitglied (Ersatzmitglied) des Gemeinderates der [Gemeinde] ist und einer der im Gemeindevorstand der [Gemeinde] vertretenen Fraktionen im Sinne des § 18a OÖ Gemeindeordnung 1990 angehört. Dem Aufsichtsrat können nur so viele Mitglieder der gleichen Fraktion wie es dem Verhältnis der Zahl der Mitglieder der betreffenden Fraktion im Gemeindevorstand zur Zahl der Gesamtmitglieder im Gemeindevorstand entspricht angehören.

Die Mitgliedschaft im Verein ist nicht Voraussetzung für die Ausübung der Funktion als Mitglied des Aufsichtsrates.

5. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen unabhängig und unbefangen sein. Sie dürfen - mit Ausnahme der Generalversammlung - nicht gleichzeitig einem anderen Vereinsorgan angehören.
6. Der Aufsichtsrat ist Aufsichtsorgan im Sinn des § 5 Abs 4 VereinsG 2002. Er überwacht die Tätigkeit des Vorstandes. Tätigkeiten im Rahmen der Geschäftsführung gehören nur ausnahmsweise zum Aufgabenkreis des Aufsichtsrates und nur soweit als sie ihm in diesen Statuten ausdrücklich zugewiesen sind. Zu den Aufgaben des Aufsichtsrates gehört insbesondere:
  - a) Bestellung und Enthebung der Vorstandsmitglieder; Festlegung der Zahl der Vorstandsmitglieder im Rahmen des § 11 Abs 1;

- b) Kontrolle der Tätigkeit des Vorstandes, Entgegennahme und Beschlussfassung über die Rechenschaftsberichte des Vorstandes, den Jahresvoranschlag sowie die Berichte der Rechnungsprüfer;
  - c) Berichte an die Generalversammlung;
  - d) provisorische Bestellung von Rechnungsprüfern gemäß § 5 Abs 5 letzter Satz VereinsG 2002;
  - e) Genehmigung von Rechtsgeschäften zwischen Vorstandsmitgliedern oder Rechnungsprüfern und dem Verein;
  - f) Beschlussfassung über Angelegenheiten der Geschäftsführung, die dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegt werden.
7. Der Aufsichtsrat kann vom Vorstand jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten des Vereins verlangen, sowie in alle Aufzeichnungen und Schriften des Vereins sowie die Vermögensgegenstände insbesondere Kasse, und Bankkonten, einsehen und diese prüfen.
8. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter des Vorsitzenden. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse in Sitzungen oder schriftlich. Beschlüsse des Aufsichtsrates bedürfen der einfachen Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen, bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.
9. Sitzungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung vom Stellvertreter des Vorsitzenden nach Geschäftsanfall einberufen. Die Einladungsfrist hat zumindest eine Woche, in dringenden Fällen 24 Stunden zu betragen. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig wenn zumindest die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Schriftliche Beschlüsse im Umlaufweg kommen nur dann wirksam zustande, wenn sich im konkreten Einzelfall alle Mitglieder des Aufsichtsrates mit der schriftlichen Beschlussfassung einverstanden haben.

## **§ 15**

### **Ehrenamtliche Tätigkeit**

Die Mitglieder des Vorstandes und die Mitglieder des Aufsichtsrates üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus und erhalten dafür keine Vergütung.

## **§ 16**

### **Die Rechnungsprüfer**

1. Die zwei Rechnungsprüfer werden von der Generalversammlung für jeweils die vier nächstfolgenden Rechnungsjahre, höchstens jedoch bis zur nächstfolgenden ordentlichen Generalversammlung, bestellt. Eine Wiederwahl (auch mehrfach) ist möglich. Ist eine Bestellung noch vor der nächsten Generalversammlung notwendig, so hat der Aufsichtsrat den oder die Prüfer zu bestellen.
2. Den Rechnungsprüfern obliegt die jährliche Überprüfung des Rechnungsabschlusses. Sie überprüfen die Finanzgebarung des Vereins im Hinblick auf die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die statutengemäße Verwendung der Mittel. Sie haben dem Vorstand und dem Aufsichtsrat jährlich über das Ergebnis der Prüfung zu berichten. Der Vorstand hat die Mitglieder sodann über das Ergebnis der Prüfung zu informieren. Dies kann auch in der Generalversammlung geschehen; diesfalls sind die Rechnungsprüfer einzubinden.

3. Während der Funktionsperiode gemäß Abs 1 können die Rechnungsprüfer nur aus wichtigem Grund durch Beschluss der Generalversammlung von ihrer Funktion enthoben werden. Ferner gelten § 11 Abs 8 und 10 sinngemäß.

## **§ 17**

### **Das Schiedsgericht**

1. Das vereinsinterne Schiedsgericht ist zur Schlichtung aller aus den Vereinsverhältnissen entstehenden Streitigkeiten berufen. Bei diesem Schiedsgericht handelt es sich um eine Schlichtungseinrichtung im Sinne des § 8 VereinsG 2002 und nicht um ein Schiedsgericht gemäß §§ 577 ff ZPO.
2. Das Schiedsgericht wird jeweils für einen Anlassfall gebildet und setzt sich aus drei ordentlichen Vereinsmitgliedern zusammen. Seine Bildung erfolgt derart, dass zuerst ein Streitteil dem Vorstand ein Mitglied als Schiedsrichter schriftlich namhaft macht. Über Aufforderung durch den Vorstand binnen 7 Tagen hat daraufhin der andere Streitteil innerhalb von 14 Tagen seinerseits ein Mitglied als Schiedsrichter namhaft zu machen. Die beiden von den Streitteilen namhaft gemachten Mitglieder des Schiedsgerichtes haben, nach Verständigung durch den Vorstand binnen 7 Tagen, innerhalb weiterer 14 Tage ein drittes ordentliches Mitglied zum Vorsitzenden des Schiedsgerichtes zu wählen. Bei Stimmgleichheit entscheidet unter den Vorgeschlagenen das Los. Die Mitglieder des Schiedsgerichts dürfen keinem Organ - mit Ausnahme der Generalversammlung - angehören, dessen Tätigkeit Gegenstand der Streitigkeit ist.
3. Das Schiedsgericht fällt seine Entscheidung nach Gewährung beiderseitigen Gehörs bei Anwesenheit aller seiner Mitglieder mit einfacher Stimmenmehrheit. Es entscheidet nach bestem Wissen und Gewissen unter Berücksichtigung des Vereinszwecks. Seine Entscheidungen sind vereinsintern endgültig.

## **§ 18**

### **Auflösung des Vereines**

1. Die freiwillige Auflösung des Vereines kann nur in einer zu diesem Zwecke einberufenen außerordentlichen Generalversammlung mit der in § 9 Abs. 8 für diesen Fall genannten Mehrheiten beschlossen werden.
2. Diese Generalversammlung hat auch – sofern Vereinsvermögen vorhanden ist – über die Liquidation zu beschließen. Sofern als Nachfolgerin dieses Vereines eine Organisation zur Erhaltung und Erneuerung der Orts- und Infrastruktur der [Gemeinde] in einer anderen Rechtsform vorgesehen ist, ist das Vereinsvermögen auf diese zu übertragen. Sofern das nicht der Fall ist, hat die Generalversammlung einen Liquidator zu berufen und Beschluss darüber zu fassen, wem dieser das nach Abdeckung der Passiven verbleibende Vereinsvermögen zu übertragen hat. Dieses soll, soweit dies möglich ist, einer Organisation zufallen, die gleiche oder ähnliche Zwecke wie dieser Verein verfolgt, sonst für gemeinnützige oder mild tätige Zwecke im Sinn der §§ 34 ff BAO im Interesse der Gemeindebürger der [Gemeinde] verwendet werden.
3. Der letzte Vereinsvorstand hat die freiwillige Auflösung binnen vier Wochen nach Beschlussfassung der zuständigen Vereinsbehörde schriftlich anzuzeigen.



Gründungsmitglied

.....

....., am .....

Herrn

.....

.....

.....

Sehr geehrter Herr .....

Sie werden höflichst zu der am ..... im .....  
**stattfindenden Gründungsversammlung des Vereines zur Förderung der Infrastruktur**  
eingeladen.

### Tagesordnungspunkte

1. Begrüßung
2. Bestellung des Aufsichtsrates
3. Bestellung des Vorstandes durch den Aufsichtsrat (Obmann, Obmannstellvertreter, Schriftführer)
4. Bestellung der Rechnungsprüfer
5. Festsetzung der Höhe der Beitrittsgebühr und der Mitgliedsbeiträge für ordentliche und außerordentliche Mitglieder
6. Allfälliges

Um pünktliches und verlässliches Erscheinen wird gebeten. Sollten Sie an der Teilnahme verhindert sein, so werden Sie ersucht das Gründungsmitglied ..... unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Gründungsmitglieder:

.....

# Beitrittserklärung

Ich, \_\_\_\_\_, wohnhaft in \_\_\_\_\_

erkläre mit meiner Unterschrift ausdrücklich den Beitritt als ordentliches Mitglied zum

**Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde]  
mit dem Sitz in \_\_\_\_\_**

Meine Zustelladresse lautet: \_\_\_\_\_

E-Mail Adresse: \_\_\_\_\_

Gleichzeitig gebe ich bekannt, dass mir die Vereinsstatuten übermittelt wurden. Deren Inhalt ist mir vollinhaltlich bekannt.

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

**Unterschrift:**

**Gesellschaftsvertrag  
der Kommanditgesellschaft  
„Verein zur Förderung der Infrastruktur der  
[Gemeinde] & Co KG“**

abgeschlossen zwischen dem

Verein zur Förderung der Infrastruktur der  
[Gemeinde]  
[Adresse]

und der

[Gemeinde]  
[Adresse]

wie folgt:

**1. Firma**

Die Gesellschaft führt die Firma

"Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG".

**2. Sitz**

Sitz der Gesellschaft ist [Gemeinde].

### 3. Gegenstand des Unternehmens

#### 3.1 Gegenstand des Unternehmens ist

3.1.1 der Erwerb, die Verwaltung und die Verwertung von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken zum Zwecke einer geordneten Infrastrukturentwicklung der [Gemeinde], insbesondere

- Erwerb von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken, dazu gehört auch der Erwerb von Baurechten, Dienstbarkeiten und sonstigen Nutzungsrechten von der [Gemeinde] oder von Dritten,
- Neuerrichtung, Sanierungen, Umbau oder Erweiterung, von Gebäuden und sonstigen Bauwerken,
- Erhaltung, Nutzung, Verwaltung und Verwertung von Liegenschaften und Gebäuden und sonstigen Bauwerken, insbesondere auch Vermietung und Verpachtung.

3.1.2 die Verwaltung von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken der [Gemeinde]; und

3.1.3 der Betrieb von Infrastruktureinrichtungen.

3.2 Die Gesellschaft ist zu sämtlichen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Unternehmensgegenstand förderlich sind. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art zu beteiligen.

### 4. Gesellschafter, Einlagen, Beteiligungsverhältnisse

#### 4.1 Unbeschränkt haftender Gesellschafter

4.1.1 Unbeschränkt haftender Gesellschafter (Komplementär) ist der Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde].

4.1.2 Der unbeschränkt haftende Gesellschafter Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] bringt lediglich seine Arbeitskraft ein. Er ist zur Zahlung einer Einlage weder verpflichtet noch berechtigt.

4.1.3 Der unbeschränkt haftende Gesellschafter ist nicht am Vermögen und Ertrag der Gesellschaft, insbesondere auch nicht am *Good Will* (Unternehmenswert) und an den stillen Reserven der Gesellschaft beteiligt. Er erhält nach Maßgabe dieses Vertrages eine Abgeltung für seine Geschäftsführungstätigkeit.

#### 4.2 Kommanditistin

4.2.1 Kommanditistin ist die [Gemeinde].

4.2.2 Die Kommanditistin ist zur Leistung einer Geldeinlage in Höhe von €1.000,- (in Worten: Euro eintausend) verpflichtet („Pflichteinlage“). Diese Einlage ist

bei Anmeldung der Gesellschaft zum Firmenbuch auf ein vom Komplementär zu bezeichnendes Geschäftskonto zur Einzahlung zu bringen.

- 4.2.3 Die Haftung der Kommanditistin gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft ist mit dem Betrag der Pflichteinlage, sohin € 1.000,- (in Worten: Euro eintausend) begrenzt.
- 4.2.4 Die Kommanditistin ist mit 100% (in Worten: einhundert Prozent) am Vermögen der Gesellschaft, einschließlich der stillen Reserven und dem *Good Will* (Unternehmenswert), sowie am Verlust und Gewinn beteiligt.
- 4.2.5 Für die Kommanditistin wird ein festes Kapitalkonto und daneben ein Ergebnisverrechnungskonto und ein Sonderkonto geführt. Der jährliche Gewinn oder Verlustanteil der Kommanditistin wird vorerst auf ihr Ergebnisverrechnungskonto gebucht. Weist dieses auf Grund von in Vorperioden zugewiesenen Verlusten einen Negativsaldo aus, so ist der zugewiesene Gewinnanteil vorerst zur Abdeckung dieser Verluste zu verwenden. Verbleibt auf dem Ergebnisverrechnungskonto nach Verlustabdeckung ein positiver Saldo, so ist dieser auf das Sonderkonto der Kommanditistin umzubuchen, sofern kein anders lautender Gesellschafterbeschluss gefasst wird. Entnahmen aus dem Ergebnisverrechnungskonto bedürfen einer gesonderten Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung.

## 5. Geschäftsführung und Vertretung

- 5.1 Der Komplementär führt die Geschäfte (vorbehaltlich der nachstehenden Bestimmungen dieses Punktes 5.) und vertritt die Gesellschaft nach außen. Der Komplementär hat die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmannes sowie nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu führen. Die Kommanditistin wird nach Maßgabe ihrer Möglichkeiten die Geschäftsführung mit ihren sachlichen und personellen Ressourcen unterstützen.

Soweit Auftragsvergaben durch die Gesellschaft den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes unterliegen, sind solche Auftragsvergaben unter strikter Beachtung dieser Vorschriften durchzuführen.

- 5.2 Der Komplementär hat spätestens zwei Monate vor Beginn des neuen Geschäftsjahres das Budget für das kommende Geschäftsjahr aufzustellen und der Kommanditistin zur Genehmigung vorzulegen. Gemeinsam mit dem Budget ist eine mittelfristige Finanzplanung für einen Zeitraum von 3 Jahren zu erstellen und ebenfalls zur Genehmigung der Kommanditistin vorzulegen.
- 5.3 Der Komplementär darf im Innenverhältnis über Bankkonten der Gesellschaft nur gemeinsam mit der Kommanditistin verfügen (dies umfasst auch die Einrichtung und Auflösung solcher Bankkonten). Mit dem jeweiligen Kreditinstitut ist eine entsprechende Vereinbarung zu treffen und hat der Komplementär der Kommanditistin bzw. einer von der Kommanditistin als Bankzeichnungsberechtigter

namhaft gemachten Person eine entsprechende rechtsgeschäftliche Zeichnungsvollmacht zur gemeinsamen Verfügung über die Konten einzuräumen.

5.4 Folgende Geschäfte bedürfen im Vorhinein der Zustimmung durch die Kommanditistin (zustimmungspflichtige Geschäfte):

- Erwerb von Liegenschaften, Gebäuden oder sonstigen Bauwerken oder der Erwerb von Baurechten oder sonstigen Nutzungsrechten daran; der Abschluss von Leasingverträgen,
- Veräußerung oder Belastung von Liegenschaften, Gebäuden oder sonstigen Bauwerken,
- Einräumung von Baurechten oder sonstigen Nutzungsrechten, einschließlich der Einräumung von Bestandrechten oder des Rechtes zur Errichtung eines Superädifikates, an Liegenschaften, Gebäuden oder sonstigen Bauwerken,
- Vergabe von Aufträgen im Rahmen des Budgets, wenn die Auftragssumme den Betrag von EUR 2.000,- überschreitet,
- Geschäfte, die zu einer Überschreitung des Budgets von mehr als 5 % des betreffenden Budgetpostens führen,
- Aufnahme von Darlehen, Krediten oder Barvorlagen,
- Anstellung von Personal,
- Beteiligung an anderen Unternehmen,
- Abschluss von Geschäften, die, würden diese durch die Kommanditistin selbst abgeschlossen, der Genehmigung durch die Gemeindeaufsichtsbehörde unterliegen würden,
- sonstige Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen.

Dem Komplementär ist der Abschluss und die Durchführung zustimmungspflichtiger Geschäfte ohne vorhergehende Zustimmung durch die Kommanditistin untersagt.

5.5 Die Kommanditistin hat das Recht, dem Komplementär in Bezug auf jedes Geschäft, welcher Art auch immer (nicht nur in Bezug auf die zustimmungspflichtigen Geschäfte), Weisungen zu erteilen und hat der Komplementär diesen Weisungen unverzüglich nachzukommen.

5.6 Die Gesellschafterversammlung kann beschließen, dass der Kommanditistin umfassende Handlungsvollmacht zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Gesellschaft nach außen einzuräumen ist. In diesem Fall ist der Komplementär verpflichtet, eine solche Vollmacht unverzüglich einzuräumen.

5.7 Darlehens- oder Kreditaufnahmen oder der Abschluss vergleichbarer Kreditgeschäfte durch die Gesellschaft sind nur dann zulässig, wenn daneben die [Gemeinde] gegenüber dem Kreditgeber die Haftung übernimmt und die Haftungsübernahme - soweit gesetzlich vorgesehen - durch die Gemeindeaufsichtsbehörde genehmigt ist.

## 6. Kontrollrechte

6.1 Die Kommanditistin sowie deren Organe, insbesondere der Prüfungsausschuss gemäß §§ 91 und 91a OÖ Gemeindeordnung, sind jederzeit berechtigt, Einsicht in alle geschäftlichen Aufzeichnungen, Geschäftspapiere und Dokumente der Gesellschaft

insbesondere zur Prüfung der finanziellen Gebarung zu nehmen und vom Komplementär jedwede Aufklärung und Information zur Geschäftsgebarung der Gesellschaft zu verlangen. Zur Ausübung dieser Rechte kann sich die Kommanditistin auch fachkundiger Dritter, die zur beruflichen Verschwiegenheit verpflichtet sind, bedienen.

- 6.2 Die Gesellschaft räumt - auch wenn dazu keine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung besteht - den für die Prüfung und/oder Aufsicht über die Gemeinde zuständigen Organen des Landes Oberösterreich das Recht ein, die finanzielle Gebarung der Gesellschaft, insbesondere die Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu prüfen und zu diesem Zwecke Einsicht in die geschäftlichen Aufzeichnungen, Geschäftspapiere und sonstige Bezug habenden Dokumente zu nehmen und verpflichtet sich, diesen Organen auf deren Verlangen entsprechende Aufklärungen und Informationen zu erteilen.

## **7. Geschäftsjahr, Rechnungsabschluss**

- 7.1 Das Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Gesellschaft im Firmenbuch und endet am darauf folgenden 31. Dezember. Die folgenden Geschäftsjahre beginnen am 1. Jänner und enden am folgenden 31. Dezember. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet.
- 7.2 Der geschäftsführende Komplementär hat binnen fünf Monaten nach Beendigung des Geschäftsjahres den Rechnungsabschluss für das vorangegangene Geschäftsjahr aufzustellen und der Gesellschafterversammlung zur Bewilligung vorzulegen.
- 7.3 Der Rechnungsabschluss wird von der Gesellschafterversammlung bewilligt und festgestellt.

## **8. Geschäftsführervergütung, Gewinn- und Verlustverteilung**

- 8.1 Der Komplementär erhält eine gewinnunabhängige Geschäftsführervergütung in Höhe seiner tatsächlich angefallenen und durch Belege nachgewiesenen Aufwendungen für die Gesellschaft, soweit diese nicht von der Gesellschaft direkt getragen wurden. Ein darüber hinausgehendes Entnahmerecht des Komplementärs besteht nicht.
- 8.2 Am Gewinn und Verlust der Gesellschaft ist alleine die Kommanditistin beteiligt.

## **9. Gesellschafterversammlung**

Die Gesamtheit der Gesellschafter bildet die Gesellschafterversammlung.

## **10. Stimmrecht**

- 10.1 Jeder Gesellschafter hat in der Gesellschafterversammlung Sitz und Stimme.

- 10.2 Das Stimmrecht jedes Gesellschafters richtet sich nach dem Kapitalkonto, wobei ihm für je EUR 1,00 eine Stimme zusteht. Jedem Gesellschafter steht zumindest eine Stimme zu.

## **11. Bindung an Beschlüsse der Gemeindeorgane**

- 11.1 Die Zustimmung der Kommanditistin zu Geschäftsführungsmaßnahmen gemäß Punkt 5. sowie die Ausübung des Weisungsrechtes der Kommanditistin gemäß Punkt 5. bedarf unbeschadet der Vorschriften der OÖ Gemeindeordnung 1990 in der jeweils geltenden Fassung („OÖ Gemeindeordnung“) über die Zuständigkeit zur Vertretung der [Gemeinde] nach außen zu ihrer Wirksamkeit darüber hinaus der Beschlussfassung bzw. Zustimmung durch jenes Gemeindeorgan, das auf Grund der Bestimmungen der OÖ Gemeindeordnung zur Beschlussfassung über die betreffende Geschäftsführungsmaßnahme zuständig wäre, wenn die betreffende Geschäftsführungsmaßnahme von der Gemeinde selbst zu treffen wäre.
- 11.2 Die Genehmigung des Budgets gemäß Punkt 5.2, die Ausübung des Stimmrechts in der Gesellschafterversammlung sowie die Aufkündigung der Gesellschaft oder jede Änderung des Gesellschaftsvertrages bedarf in jedem Fall unbeschadet der Bestimmungen der OÖ Gemeindeordnung über die Zuständigkeit zur Vertretung der Gemeinde nach außen auch der Beschlussfassung durch den Gemeinderat.
- 11.3 Die Bestimmungen der OÖ Gemeindeordnung über die interne Zuständigkeit der Gemeindeorgane, sowie allfällige interne Zuständigkeitsordnungen der [Gemeinde] sowie allfällige Genehmigungsvorbehalte der Gemeindeaufsichtsbehörde auf Grund der Bestimmungen der OÖ Gemeindeordnung bleiben unberührt.

## **12. Kündigung, Ausscheiden des Komplementärs, Auseinandersetzung**

- 12.1 Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft zum Ende eines jeden Geschäftsjahres unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist kündigen (ordentliche Kündigung).
- 12.2 Im Fall der Kündigung durch den Komplementär wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Vielmehr hat die Kommanditistin das Recht, einen Rechtsnachfolger des Komplementärs namhaft zu machen und ist der Komplementär verpflichtet, seinen Gesellschaftsanteil unverzüglich an diesen Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. einer Aufnahme des neuen Komplementärs in die Gesellschaft zuzustimmen. Dies gilt sinngemäß auch bei Vorliegen anderer Auflösungsgründe, die den Komplementär betreffen, insbesondere im Falle einer Auflösung des Komplementärs, im Falle einer Kündigung durch den Privatgläubiger des Komplementärs oder im Falle der Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Komplementärs. Gleiches gilt ferner im Falle der Kündigung durch die Kommanditistin, wenn die Kommanditistin anstelle der Auflösung die Fortsetzung der Gesellschaft verlangt.
- 12.3 Der Komplementär ist als reiner Arbeitsgesellschafter nicht am Vermögen und Ertrag der Gesellschaft, insbesondere auch nicht am *Good Will* (Unternehmenswert) und an den stillen Reserven der Gesellschaft beteiligt. Im Fall des Ausscheidens des Komplementärs oder der Auflösung der Gesellschaft, aus welchem Grund auch



immer, steht ihm ein Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben nicht zu.

### **13. Liquidation**

Die Liquidation obliegt, falls die Gesellschafterversammlung nichts anderes beschließt, der Kommanditistin allein.

### **14. Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Kommanditanteile**

Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Kommanditanteile sind nur mit Zustimmung aller Gesellschafter zulässig.

### **15. Änderungen des Gesellschaftsvertrages**

Änderungen des Gesellschaftsvertrages bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter und sind - soweit gesetzlich vorgesehen - der Gemeindeaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

### **16. Schriftformvorbehalt**

Änderungen des Gesellschaftsvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

### **17. Kosten und Gebühren**

Die mit der Errichtung dieses Vertrages und der Eintragung der Gesellschaft verbundenen Kosten und Abgaben trägt die Gesellschaft.

### **18. Gesetzliche Bestimmungen, Salvatorische Klausel**

18.1 Soweit dieser Gesellschaftsvertrag keine rechtswirksame abweichende Regelung enthält, sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere das Unternehmensgesetzbuch anzuwenden.

18.2 Sollte eine der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages nicht rechtswirksam sein oder ungültig werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Gesellschafter verpflichten sich, anstelle der nicht rechtswirksamen Bestimmungen unverzüglich solche zu beschließen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht. Es tritt in solchen Fällen ein dem Gewollten möglichst nahekommenes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit anstelle des Vereinbarten.

**19. Aufsichtsbehördliche Genehmigung**

Dieser Vertrag bedarf der aufsichtsbehördlichen Genehmigung gemäß § 69 Abs. 4 OÖ Gemeindeordnung 1990 und wird erst mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung rechtswirksam.

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung am

Für die [Gemeinde], der Bürgermeister  
(Gemeindegel)

Für den Verein zur Förderung der  
Infrastruktur der [Gemeinde],  
der Obmann

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[Ort], am [Datum]

[Ort], am [Datum]

**Dieser Vertrag wird gemäß § 69 Abs. 4  
Oö. GemO 1990 aufsichtsbehördlich genehmigt.**

**Linz, am.....**

**Zl. IKD(Gem)- .....**

**Für die Oö. Landesregierung  
Im Auftrag**

Unterschrift

Amtssiegel

# Begleitblatt zur Vereins- und KG-Gründung

Für die **Vereinsgründung** ist **kein Gemeinderatsbeschluss** erforderlich, weil nicht die Gemeinde den Verein gründet!

Die Gründungsmitglieder unterzeichnen die vorbereitete Gründungserklärung und legen die Vereinsstatuten bei.

Die Vereinsstatuten bitte nicht eigenmächtig ändern!

Die Gründungsmitglieder (alle gemeinsam !) zeigen den Verein bei der Vereinsbehörde (BH, BPD) an. Nach Ablauf der 4-wöchigen Untersagungsfrist kann die **konstituierende Generalversammlung** einberufen werden. In dieser Sitzung ist der Aufsichtsrat zu bestellen, der seinerseits den Vorstand zu bestellen hat.

Vorstandsmitglieder müssen gleichzeitig auch Mitglieder des Vereins sein. Aufsichtsratsmitglieder können auch vereinsfremde Personen sein.

**Während** der 4-wöchigen Untersagungsfrist können im **Gemeinderat die KG-Gründung** und der **KG-Vertrag** beschlossen werden.

Den KG-Vertrag bitte nicht eigenmächtig ändern und der Aufsichtsbehörde **vor** Beschlussfassung zur Vorprüfung vorlegen!

**Unterzeichnung KG-Vertrag** durch Bürgermeister (für die Gemeinde) und den Vereinsobmann. Der KG-Vertrag kann erst dann unterzeichnet werden, wenn der Verein rechtlich existiert (nach Fristablauf der 4 Wochen bzw. mit Einladung der Vereinsbehörde zur Aufnahme der Vereinstätigkeit) und der Vorstand bestellt ist !!!

Vorlage des KG-Vertrages an Aufsichtsbehörde zur **Genehmigung** gemäß § 69 Abs. 4 Oö. GemO 1990 (Beilagen: unterzeichneter KG-Vertrag, Vereinsregisterauszug, GR-Protokoll).

KG existiert rechtlich erst mit **Eintragung im Firmenbuch**! Erst dann darf die KG handeln.

Verein sollte breite Tätigkeit ansteuern, sich nicht nur auf die Abwicklung eines Projektes beschränken (zB. Infoveranstaltungen über Infrastrukturprojekte der Gemeinde).

**Wichtig:** In der KG führt der Verein (vertreten durch den Obmann) die Geschäfte!  
Zustimmungsrechte der Gemeinde (vertreten durch den Bürgermeister) gemäß Punkt 5.4. des KG-Vertrages beachten!!

**Wichtig:** Der Bürgermeister als Vertreter der Gemeinde in der KG ist wiederum an die Beschlüsse jener Gemeindeorgane gebunden, die auf Grund der Oö. GemO zuständig wären, wenn die Maßnahmen von der Gemeinde selbst zu treffen wären!! Gleiches gilt aufgrund des Gesellschaftsvertrages für den Geschäftsführer der KG (Verein, vertreten durch den Obmann)

→ Werden diese Zustimmungsrechte, die **im KG-Vertrag** vorgesehen sind, nicht beachtet, wären der Obmann bzw. der Bürgermeister wegen Vertragsverletzung **haftbar**!

## Hinweise zur Ausfertigung der Vereinsstatuten und des KG-Gesellschaftsvertrages

### 1. Vereinsstatuten

Die in eckige Klammer gesetzten Begriffe sind durch die entsprechenden Daten zu ersetzen.  
Zum Beispiel: anstelle des Begriffes „[Gemeinde]“ ist der Name der Gemeinde zu ergänzen.

Zu § 14 Aufsichtsrat: in Absatz 1 soll die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder („[Zahl]“) (soll der Zahl der (stimmberechtigten) Mitglieder des Gemeindevorstandes entsprechen, mindestens 3) eingesetzt werden.

Am Ende der Vereinsstatuten soll beim Begriff „Fassung“ das jeweils aktuelle Datum der Vereinsgründung angeführt werden um eine Nachvollziehbarkeit der Fassungen zu gewährleisten.

### 2. KG-Gesellschaftsvertrag

Auch hier sind alle in eckige Klammer gesetzten Begriffe durch die entsprechenden Daten zu ersetzen.

**Achtung: Der Vereinsname muss sich wörtlich ident im Gesellschaftsnamen mit dem Zusatz "& Co KG" wiederfinden!**

Für beide Dokumente gilt: bitte inhaltlich keine eigenmächtigen Änderungen vornehmen, da sonst die Gefahr besteht, dass das Gesamtgefüge nicht mehr stimmig ist.

## **Muster für einen Gemeinderats-Beschluss**

### **TOP: Ausgliederung der Liegenschaftsverwaltung**

In der Gemeinde ABC steht derzeit *der Neubau des Feuerwehrzeughauses und Bauhofs* an. Aus Anlass dieser Investition soll die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde ABC neu strukturiert werden.

Die Liegenschaftsverwaltung soll dabei in einen eigenen Rechtsträger ausgegliedert werden. Da es sich bei der Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde ABC um keine Kernaufgabe der Gemeinde handelt, ist die Übertragung der Gemeinde möglich und sinnvoll.

Die Liegenschaften der Gemeinde ABC werden nach Maßgabe der vorhandenen Möglichkeiten des ausgegliederten Rechtsträgers und der Gemeinde nach und nach übertragen (stufenweise Ausgliederung).

Als erster Teil soll der KG die Liegenschaft XYZ übertragen werden.

Als ausgegliederter Rechtsträger ist eine Kommanditerwerbsgesellschaft (kurz: KG) vorgesehen. Die Gemeinde ABC wird Kommanditistin dieser KG sein. Komplementär soll der "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC" mit Sitz in ABC sein. Der Entwurf des Gesellschaftsvertrags liegt vor.

Dieser KG werden die in Punkt 3 des vorliegenden Gesellschaftsvertrages genannten Aufgaben, insbesondere die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde ABC übertragen.

Im Zuge der Ausgliederung wird der KG das zivilrechtliche Eigentum an den betreffenden Liegenschaften in Form einer Sacheinlage übertragen. Die KG übernimmt in der Folge die Verwaltung der Liegenschaften (einschließlich Gebäudeerrichtung, Sanierung, etc).

*[Wenn bereits Aufträge vergeben worden sind (zB Planung): Die Gemeinde ABC hat Aufträge betreffend die genannte Liegenschaft vergeben. Diese Aufträge werden – die Zustimmung der Auftragnehmer und der KG vorausgesetzt – der KG übertragen.]*

Im Zuge der Ausgliederung ist von der Gemeinde ABC auch für eine ausreichende finanzielle Ausstattung der KG vorzusorgen. Dazu werden von der Gemeinde folgende Mittel in die KG eingelegt:

- BZ-Mittel laut Finanzierungsplan vom ... [genaue Benennung]
- Sonstige Fördermittel [genaue Benennung]
- Eigenmittel FF, Musikheim [genaue Benennung]

[Wenn noch kein genehmigter Finanzierungsplan vorliegt, kann auf den vorläufigen Finanzierungsplan hingewiesen werden.]

Notwendige Sach- und Personalressourcen werden der KG bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde ABC erklärt sich bereit, durch Gesellschafterzuschüsse für eine ausreichende Liquidität der KG zu sorgen.

Bei Übertragung weiterer Liegenschaften werden weitere Einlagen bzw. Gesellschafterzuschüsse erforderlich sein.

Die Nutzung des Gebäudes durch die Gemeinde wird durch einen Bestandvertrag sichergestellt.

Um aus steuerlicher Sicht die erforderliche Rechtssicherheit zu erhalten, wurden (werden) von Leitner + Leitner Anfragen an die zuständigen Finanzämter gestellt, die noch nicht beantwortet sind. Die Aufgabenübertragung erfolgt deshalb vorbehaltlich der positiven Erledigung der Anfragen von Leitner + Leitner.

Beschlüsse:

1. Die Gemeinde beschließt, sich als Kommanditistin an der "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" zu beteiligen. Der Gesellschaftsvertrag wird in der vorliegenden Form beschlossen.
2. Die Aufgabe der Liegenschaftsverwaltung wird – vorbehaltlich einer positiven Erledigung der Finanzamts-Anfragen – der zu gründenden "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" übertragen.
3. Die weiteren Beschlüsse und Schritte zur Umsetzung der Ausgliederung werden nach Vorliegen der positiven Erledigung der Finanzamts-Anfragen gesetzt.

*Folgende Beschlüsse sind in einer späteren GR-Sitzung (nach Vorliegen der positiven FA-Erledigung und Eintragung der KG im Firmenbuch) zu fassen:*

In der Gemeinderatssitzung vom ... wurde die Aufgabe der Liegenschaftsverwaltung der "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" übertragen. Zur Umsetzung dieser Ausgliederung werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Liegenschaft xy wird als Einlage [entsprechend dem vorliegenden Einlagevertrag] in die "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" eingebracht.

2. Die im Finanzierungsplan vom ... vorgesehenen Mittel, namentlich die BZ-Mittel in Höhe von ..., und die Fördermittel in Höhe von ... sowie alle weiteren Fördermittel werden in die "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" als Gesellschafterzuschüsse eingebracht.  
*[Wenn noch kein genehmigter Finanzierungsplan vorliegt: "Die im vorläufigen Finanzierungsplan vom ... vorgesehenen Mittel, namentlich die BZ-Mittel in Höhe von ... , und die Fördermittel in Höhe von ... sowie alle weiteren Fördermittel werden in die "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" als Gesellschafterzuschüsse eingebracht. Sollte der genehmigte Finanzierungsplan vom vorläufigen Finanzierungsplan abweichen, ändert sich die Höhe der Gesellschafterzuschüsse in gleichem Ausmaß.]*
3. Die Gemeinde wird einen Bestandvertrag über das xy-Gebäude mit der "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" [entsprechend dem vorliegenden Vertragsentwurf] abschließen.
4. Bei den von der Gemeinde bereits abgeschlossenen Verträgen [genaue Bezeichnung] tritt die "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" in die Position der Gemeinde mit allen Rechten und Pflichten ein (Vertragsübernahme durch die KG). Der Bürgermeister wird beauftragt, eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.
5. Die Gemeinde ABC erklärt sich bereit, durch Gesellschafterzuschüsse für eine ausreichende Liquidität der "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" zu sorgen. Die Höhe der Zuschüsse sowie der Auszahlungszeitpunkt werden vom Gemeinderat bei Bedarf jeweils bei Genehmigung des von der KG jährlich zu erstellenden Budgets beschlossen.
6. Da der "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" mit Beschluss vom ... die Aufgabe der Liegenschaftsverwaltung übertragen wurde, wird beschlossen, dass der "Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde ABC & Co KG" nach Maßgabe der Möglichkeiten weitere Liegenschaften der Gemeinde ABC übertragen werden.

# Freizeichnungserklärung

der

[Gemeinde], [Adresse], im Folgenden „Gemeinde“

gegenüber dem Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde], [Adresse], im Folgenden „Verein“, wie folgt:

## 1. Präambel

- 1.1. Mit Gesellschaftsvertrag vom [...] (KG-Vertrag) haben die Gemeinde und der Verein die Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG (die KG) errichtet. Der Verein ist als Komplementär der KG reiner Arbeitsgesellschafter und am Vermögen der KG nicht beteiligt. Die Gemeinde ist als alleinige Kommanditistin mit einer Pflichteinlage von EUR 1.000,00 und mit 100% (in Worten: einhundert Prozent) am Vermögen der Gesellschaft, einschließlich der stillen Reserven und dem *Good Will* (Unternehmenswert), sowie am Verlust und Gewinn beteiligt.
- 1.2. Der Verein erhält als reiner Arbeitsgesellschafter keine gesonderte Risikoprämie. Die wirtschaftlichen Vorteile und Risiken soll nach dem KG-Vertrag alleine die Gemeinde tragen. Die Gemeinde ist daher aufgrund des KG-Vertrags berechtigt, dem Verein in Bezug auf jedes Geschäft der KG, welcher Art auch immer, Weisungen zu erteilen. Außerdem stehen ihr aufgrund des KG-Vertrags weitreichende Kontrollrechte in der KG zu. In Anbetracht dieser Voraussetzungen gibt die Gemeinde die Erklärung gemäß Punkt 2. ab.

## 2. Haftungsfreistellung

- 2.1. Die Gemeinde verzichtet hiemit ausdrücklich darauf, Haftungsansprüche welcher Art auch immer, die aus der Stellung des Vereins als Komplementär, und insbesondere aus der Tätigkeit der Geschäftsführung und Vertretung resultieren könnten, im Innenverhältnis gegenüber dem Verein geltend zu machen, sofern diese Haftungsansprüche nicht auf Verstöße des Vereins gegen den KG-Vertrag, Beschlüsse der Gesellschafterversammlung oder Verstöße gegen Weisungen der Gemeinde zurückzuführen sind.
- 2.2. Des weiteren verpflichtet sich die Gemeinde, den Verein, die Mitglieder des Vereinsvorstandes und die übrigen bestellten Organe im Fall der Inanspruchnahme durch Dritte aus deren Geschäftsführertätigkeit oder Stellung als Komplementär sowie für sämtliche sonstige in diesen Funktionen erhaltenen Nachteile schad- und klaglos zu halten, soweit solche Haftungen oder Nachteile nicht auf vorsätzliche Verstöße des Vereins, des betreffenden Mitglieds des Vereinsvorstandes oder der bestellten Organe



gegen den KG-Vertrag, Beschlüsse der Gesellschafterversammlung oder Verstöße gegen Weisungen der Gemeinde zurückzuführen sind. Für den Fall, dass die Gemeinde vom Verein, einem Mitglied des Vereinsvorstandes oder einem anderen bestellten Organ nach dieser Bestimmung in Anspruch genommen wird, ist die Gemeinde nur nach Maßgabe und unter Anwendung der Bestimmungen des Dienstnehmerhaftpflichtgesetzes berechtigt, Regress an den handelnden Organen des Vereins zu nehmen.

### **3. Anzuwendendes Recht, Gerichtsstand**

Diese Erklärung unterliegt österreichischem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand im Falle von Streitigkeiten aus dieser Erklärung ist das für die Gemeinde sachlich und örtlich zuständige Gericht.

....., am .....

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung am [...].

.....  
Für die [Gemeinde], der Bürgermeister  
(Gemeindegel)

# Überbindungsvereinbarung

abgeschlossen zwischen der

Gemeinde [Name] (im Folgenden kurz „Gemeinde“)  
[Adresse]

und der

[Auftragnehmer]  
(im Folgenden kurz „AN“)  
[Adresse]

sowie der

Verein zur Förderung der Infrastruktur  
der Gemeinde [Name] & Co KG  
(im Folgenden kurz „VFI KG“)  
[Adresse]

wie folgt:

1. Die Gemeinde und der AN haben am [Datum] eine Vereinbarung betreffend [Projekt] gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieser Überbindungsvereinbarung bildenden Anlage ./A geschlossen.
2. Die Gemeinde überträgt hiemit sämtliche Rechte und Pflichten aus der Vereinbarung gemäß Anlage ./A auf die VFI KG und selbige tritt unter Übernahme sämtlicher Rechte und Pflichten anstatt der Gemeinde in diese Vereinbarung (Anlage ./A) ein.
3. Der AN stimmt der Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten aus der Vereinbarung Anlage ./A von der Gemeinde auf die VFI KG ausdrücklich zu.
4. Sämtliche allenfalls durch diese Überbindungsvereinbarung anfallenden Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben trägt allein die VFI KG. Festgehalten wird jedoch, dass die gegenständliche Übertragung einen durch die Ausgliederung und Übertragung von Aufgaben der Gemeinde als Körperschaft öffentlichen Rechts („KÖR“) an juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts sowie an Personenvereinigungen

(Personengemeinschaften; KG), die unter beherrschendem Einfluss einer KÖR stehen (siehe Punkt 1.), unmittelbar veranlassten Rechtsvorgang darstellt, welcher gemäß Art 34 § 1 Abs 1 Budgetbegleitgesetz (BBG) 2001 von der Gesellschaftsteuer, der Grunderwerbsteuer, den Stempel- und Rechtsgebühren sowie von den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit ist.

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung am [Datum]

Für die Gemeinde [Name],  
der Bürgermeister  
(Gemeindesiegel)

Für die [Auftragnehmer]

---

[Ort], am .....

---

[Ort], am .....

Für die VFI KG, vertreten durch den Verein zur  
Förderung der Infrastruktur der  
[Gemeindenname], der Obmann

---

[Ort], am .....

Anlage ./A Vereinbarung betreffend [Projekt] vom [Datum]

# Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde.....vom.....,  
mit der das Beschlussrecht des Gemeinderates bei der Abwicklung des Bauvorhabens.....  
an den Gemeindevorstand übertragen wird.

Mit Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom.....wurde die Errichtung des  
Bauvorhabens ..... durch die Gemeinde ..... beschlossen.  
Die Beschlussfassung über den hierfür gemäß § 86 Oö. Gemeindeordnung 1990, LGBI. 91,  
idgF erforderlichen Finanzierungsplan erfolgte in der Gemeinderatssitzung  
vom..... .  
Die Genehmigung der Aufsichtsbehörde liegt mit Schreiben des Amtes der Oö.  
Landesregierung vom....., Zl. ....vor.

Aufgrund des § 43 Abs.3 leg. cit. wird verordnet:

## § 1

Im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit wird bei der Abwicklung des oa.  
Bauvorhabens das für die Erteilung der Zustimmung an die Gemeinde als Kommanditistin  
erforderliche Beschlussrecht des Gemeinderates an den Gemeindevorstand wie folgt  
übertragen:

Die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes erstreckt sich auf die Zustimmung zu  
nachstehenden Geschäften i.S. des Pkt. 5.4 des Gesellschaftsvertrags der  
Kommanditgesellschaft "Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG":

*(konkret anführen)*

## § 2

Dem Gemeinderat ist über die gefassten Beschlüsse und gesetzten Abwicklungsmaßnahmen  
in der jeweils nächsten Gemeinderatssitzung zu berichten.

## § 3

Die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung beginnt mit dem auf den Ablauf der  
Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Der Bürgermeister:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

[ Briefkopf Gemeinde ]  
[ Adresse ]

**ENTWURF**

[ Bank ]  
[ Adresse ]

[ Ort ], am [ Datum ]

**Verein zur Förderung der Infrastruktur der [ Gemeinde ] & Co KG**  
**GARANTIEERKLÄRUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren !

Die [Gemeinde] hat Kenntnis davon, dass die Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG beabsichtigt, ein Darlehen in der Höhe von EUR [...] mit einer Laufzeit von [...] Jahren bei Ihnen aufzunehmen.

In Anbetracht ihrer Position als Gesellschafterin (Kommanditistin) der Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG gibt die [Gemeinde] nachstehende

**Garantieerklärung**

ab:

Die [Gemeinde] übernimmt hiermit Ihnen gegenüber die unwiderrufliche, unkündbare Garantie für die ordnungsgemäße und vollständige Rückzahlung des aufgenommenen Darlehensbetrags zuzüglich aller anfallenden Zinsen, Provisionen, Spesen und sonstiger Nebenkosten bis zum Höchstbetrag von EUR [...].

Die [Gemeinde] verpflichtet sich daher, auf erste, mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgende Anforderung unter Verzicht auf alle Einwendungen und Einreden aus dem Grundgeschäft den Höchstbetrag bzw. Teile davon innerhalb von 8 Tagen, gerechnet vom Tage der Postaufgabe, an die [Bank] abzugs- und spesenfrei auf ein von der [Bank] bekannt zugebendes Konto zu überweisen. Im Falle der Anforderung von Teilbeträgen vermindert sich der Höchstbetrag im selben Ausmaß.

Die Garantie erlischt, sobald die Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG ihre vertraglichen Verpflichtungen Ihnen gegenüber zur Gänze erfüllt hat, spätestens aber am [...], unabhängig davon, ob diese Erklärung zurückgegeben wird oder nicht.

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieser Garantieerklärung (einschließlich dieser Klausel) bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Diese Erklärung unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand für alle aus dieser Garantieerklärung allenfalls entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das für die [Gemeinde] örtlich zuständige Gericht.

Diese Erklärung bedarf der aufsichtsbehördlichen Genehmigung gemäß § 85 Abs 3 OÖ Gemeindeordnung 1990 und wird erst mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung rechtswirksam.

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung am [...]

Für die [Gemeinde], der Bürgermeister  
(Gemeindesiegel)

.....

[ Briefkopf Gemeinde ]  
[ Adresse ]

## **ENTWURF**

[ Bank ]  
[ Adresse ]

[ Ort ], am [ Datum ]

### **Verein zur Förderung der Infrastruktur der [ Gemeinde ] & Co KG GARANTIEERKLÄRUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren !

Die [Gemeinde] hat Kenntnis davon, dass die Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG beabsichtigt, einen Kredit in der Höhe von EUR [...] mit einer Laufzeit von [...] Jahren bei Ihnen aufzunehmen.

In Anbetracht ihrer Position als Gesellschafterin (Kommanditistin) der Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG gibt die [Gemeinde] nachstehende

#### **Garantieerklärung**

ab:

Die [Gemeinde] übernimmt hiermit Ihnen gegenüber die unwiderrufliche, unkündbare Garantie für die ordnungsgemäße und vollständige Rückzahlung des aufgenommenen Kreditbetrags zuzüglich aller anfallenden Zinsen, Provisionen, Spesen und sonstiger Nebenkosten bis zum Höchstbetrag von EUR [...].

Die [Gemeinde] verpflichtet sich daher, auf erste, mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgende Anforderung unter Verzicht auf alle Einwendungen und Einreden aus dem Grundgeschäft den Höchstbetrag bzw. Teile davon innerhalb von 8 Tagen, gerechnet vom Tage der Postaufgabe, an die [Bank] abzugs- und spesenfrei auf ein von der [Bank] bekannt zugebendes Konto zu überweisen. Im Falle der Anforderung von Teilbeträgen vermindert sich der Höchstbetrag im selben Ausmaß.

Die Garantie erlischt, sobald die Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG ihre vertraglichen Verpflichtungen Ihnen gegenüber zur Gänze erfüllt hat, spätestens aber am [...], unabhängig davon, ob diese Erklärung zurückgegeben wird oder nicht.

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieser Garantieerklärung (einschließlich dieser Klausel) bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Diese Erklärung unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand für alle aus dieser Garantieerklärung allenfalls entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das für die [Gemeinde] örtlich zuständige Gericht.

Diese Erklärung bedarf der aufsichtsbehördlichen Genehmigung gemäß § 85 Abs 3 OÖ Gemeindeordnung 1990 und wird erst mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung rechtswirksam.

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung am [...]

Für die [Gemeinde], der Bürgermeister  
(Gemeindesiegel)

.....



# ■ Erlässe

KEG-Modell zur Finanzierung kommunaler Bauvorhaben

KEG-Modell; Aufnahme von Darlehen und Krediten durch die KEG – Kreditgebühr?

KEG-Modell – keine Interessentenbeitragspflicht nach dem Oö. Tourismus-Gesetz 1990

Gemeinde-KG´s – Muster Firmenbuchantrag

KG-Modell; Aufnahme von Bauspardarlehen durch die KG – keine Kreditgebühr

Gemeinde-KG´s, Bundesstatistikgesetz 2000; Klassifikations – Mitteilung gemäß § 2 I

Freizeichnungserklärung

Gemeinderats- und Bürgermeister/innenwahlen 2009 – Auswirkungen auf die Mitgliedschaft bzw. Tätigkeit im Infrastrukturverein einer Gemeinde-KG

Gemeinde-KG´s – Aufforderungen der Firmenbuchgerichte zur Vorlage von Jahresabschlüssen

Gemeinderats- und Bürgermeister/innenwahlen 2009 – Auswirkungen auf Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Rechnungsprüfer im Infrastrukturverein einer Gemeinde-KG – Klarstellung



29. April 2005

Bezirkshauptmannschaften, Magistrate  
und Gemeindeämter

## **KEG-Modell zur Finanzierung kommunaler Bauvorhaben**

Sehr geehrte Damen und Herren!

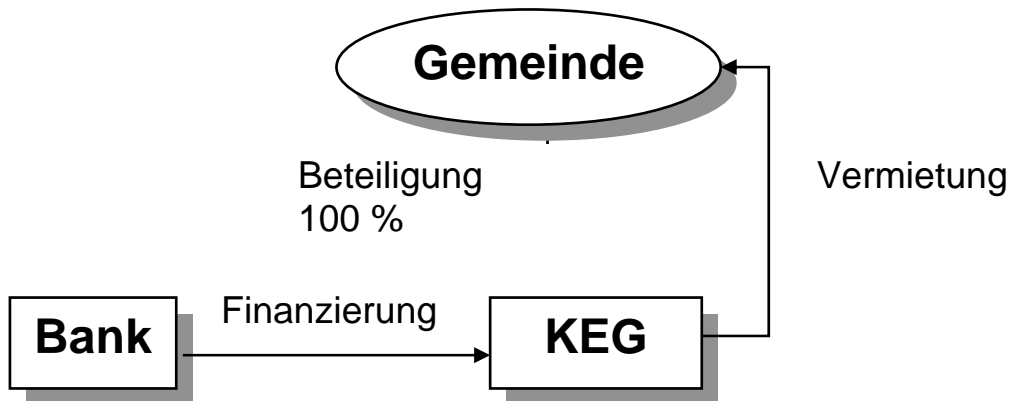
Infrastrukturinvestitionen der öffentlichen Hand sind im Vergleich zu Investitionen der Wirtschaft vielfach steuerlich benachteiligt. Wir haben daher gemeinsam mit Herrn Univ. Prof. Dr. Markus Achatz (Steuerberatungskanzlei Leitner+Leitner) und Herrn Mag. Dietmar Huemer (Anwaltskanzlei Saxinger Chalupsky Weber & Partner) das sogenannte KEG-Modell entwickelt. Drei wesentliche Aspekte dieses Modells sind:

1. Vorsteuerabzug auch im Hoheitsbereich
2. Abbau des Investitionsstaus
3. Maastrichtneutrale Zwischenfinanzierung

Das KEG-Modell stellt aus unserer Sicht eine **Benchmark** dar, an der sich andere Finanzierungsmodelle, insbesondere PPP-Modelle, künftig messen müssen.

### **1. Modell-Beschreibung (KEG, Verein):**

Bei diesem Modell schließt sich die Gemeinde mit einem Infrastrukturverein zu einer **Kommanditerwerbsgesellschaft (KEG)** zusammen, welcher Aufgaben im Bereich der Infrastruktur (z.B. Gebäudeverwaltung) übertragen werden. Komplementär ist der Infrastrukturverein, Kommanditistin ist die Gemeinde. Die Gemeinde ist zu 100 % am Gesellschaftsvermögen der KEG beteiligt, Gewinn und Verlust werden zu 100 % der Gemeinde zugerechnet. Der Komplementär ist reiner Arbeitsgesellschafter. Die Gesellschaft wird durch vorgesehene Zustimmungs- und Weisungsrechte und die dafür erforderliche Einbindung der Gemeindeorgane weitgehend durch die Gemeinde kontrolliert. Die Vertretung nach außen obliegt dem Verein als Geschäftsführer in der KEG.



## 2. Abgabenrechtliche Beurteilung:

### a) Körperschaftsteuer:

- Die KEG unterliegt nicht der Körperschaftsteuer, daher fällt auch keine Mindestkörperschaftsteuer an.
- Die Beteiligung der Gemeinde an der KEG begründet bei der Gemeinde keinen Betrieb gewerblicher Art, wenn das Objekt überwiegend hoheitlich genutzt wird.

### b) Umsatzsteuer:

- Die KEG ist gemäß Randziffer 274 der Umsatzsteuerrichtlinien zum **Vorsteuerabzug** auf Investitions- bzw. Sanierungsaufwendungen berechtigt.
- Nur der Mietzins ist mit Umsatzsteuer belastet, die Bedarfszuweisungsmittel bleiben steuerfrei.

### c) Verkehrsteuern:

Begünstigung nach Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2001:

- Befreiung von der Gesellschaftsteuer, Grunderwerbsteuer, den Stempel- und Rechtsgebühren, Gerichtsgebühren für Schriften, Rechtsvorgänge und Rechtsgeschäfte im Zuge der Ausgliederung.
- Befreiung von den Stempel- und Rechtsgebühren für Miet- und Pachtverträge zwischen der KEG und der Gemeinde bezüglich der übertragenen Objekte.

### **3. Rahmenbedingungen für die Vermietung durch die KEG an die Gemeinde:**

- Der **Mietzins** übersteigt die Betriebskosten (§§ 21 bis 24 Mietrechtsgesetz) zuzüglich einer jährlichen, 1,5 %igen AfA-Komponente.
- Bemessungsgrundlage für die AfA-Komponente ist die einkommensteuerliche AfA-Bemessungsgrundlage, wobei die Bedarfszuweisungen des Landes nach § 12 Abs. 1 FAG 2001 abgezogen werden können. Für nähere Informationen zur Bemessungsgrundlage siehe Rz 274 der UStR 2001.

### **4. Zeitliche Abwicklung:**

#### **a) Vereinsgründung:**

- Unterzeichnung der Gründungserklärung durch Gründungsmitglieder (zumindest 2)
- Anzeige an Vereinsbehörde
- Abwarten der 4-Wochen-Frist bzw. der Einladung der Vereinsbehörde zur Aufnahme der Vereinstätigkeit
- Konstituierende Generalversammlung
- Bestellung des Aufsichtsrates durch die Generalversammlung
- Bestellung der Rechnungsprüfer durch die Generalversammlung
- Bestellung des Vorstandes (zumindest Obmann, Stellvertreter und Schriftführer) durch den Aufsichtsrat

#### **b) KEG-Gründung:**

- Gemeinderatsbeschlüsse (1. Grundsatzbeschluss über KEG-Gründung mit Aufgabenübertragung, 2. Beschluss des KEG-Vertrags, 3. Übertragung der Liegenschaft mit 2/3-Mehrheit)
- Der Bürgermeister (als Vertreter der Gemeinde) und der Obmann (falls ein Kassier bestellt wurde, dann gemeinsam mit diesem als Vertreter des Vereines) unterzeichnen den KEG-Vertrag
- aufsichtsbehördliche Genehmigung gemäß § 69 Abs. 3 Oö. GemO 1990
- Anzeige beim Firmenbuch. Mit der Eintragung im Firmenbuch ist die KEG rechtsgeschäftlich handlungsfähig.

### **5. Verhältnis KEG - Gemeinde:**

- Das Eigentum an der Liegenschaft wird von der Gemeinde als Sacheinlage an die KEG übertragen.
- Die KEG errichtet/saniert das Gebäude und nimmt dafür Zwischenfinanzierungsdarlehen auf; für Darlehen der KEG übernimmt die Gemeinde die Haftung.
- Das Gebäude wird nach Fertigstellung von der KEG an die Gemeinde vermietet.
- Bedarfszuweisungsmittel werden von der Gemeinde als Gesellschafterzuschüsse in die KEG eingebracht.

- Die Gemeinde hat durch Gesellschafterzuschüsse für die erforderliche Liquidität der KEG zu sorgen.

## **6. Haushaltsrechtliche Darstellung:**

Die Buchführung der KEG hat getrennt vom Haushalt der Gemeinde zu erfolgen. An sich wäre bei der KEG nur eine ganz einfache Einnahmen/Ausgaben-Rechnung zu führen. Es ist aber sicher zweckmäßig, von Anfang an für die Buchführung der KEG eine abgespeckte Version des von der Gemeinde bereits bisher benutzten Programms zu verwenden. Die Vorteile sind u.a.:

- Gemeinde-Buchhalter und Prüforgane (Prüfungsausschuss, Gemeindeaufsicht...) sind mit den bestehenden Applikationen bestens vertraut.
- Es ist kein zusätzliches neues Programm erforderlich, das Programm ist vergleichbar.
- Die Programme sind skalierbar - falls erforderlich, kann Anlagen-/Schuldenbuchhaltung, MFP, Voranschlag etc. einfach genutzt werden.
- Für die KEG sind keine Rechnungsabschlüsse in der kameralen Form erforderlich - dzt. genügt nur Einnahmen/Ausgaben-Rechnung.
- Nutzen der bekannten Features (Lieferantenbuchhaltung, Umsatzsteuervoranmeldung etc.) erspart Arbeits- und Zeitaufwand für den Anwender.
- Möglichkeit, je KEG einen eigenen Betrieb (KEG/Gde-Nr) zu führen.
- Kategorisierung, falls eine KEG mehrere Modelle abwickelt (Projektverwaltung).

Bei den Geldflüssen von der Gemeinde zur KEG ist zwischen laufenden Transferzahlungen und Kapitaltransferzahlungen zu unterscheiden.

Die laufenden Transferzahlungen sollten im o. Haushalt dargestellt werden ( z.B. VA-Stelle 1/914/080 für die Geldeinlage oder 1/914/755 für laufende Transferzahlungen in Form von allenfalls erforderlichen Gesellschafterzuschüssen). Später anfallende Mietzahlungen sind dann funktionell zuzuordnen.

Die Gebarung im Zusammenhang mit einer konkreten Bauführung sollte als Vorhaben des außerordentlichen Haushaltes geführt werden. Einnahmenseitig z.B. VA-Stelle 6/.../ 8711 für Bedarfszuweisungsmittel oder 6/.../9100 Zuführung aus dem o. Haushalt und ausgabenseitig die VA-Stelle 5/.../ 775 Kapitaltransferzahlungen an die KEG.

Allfällige Arbeitsleistungen von Feuerwehren, Vereinen udgm. sind bei der KEG entsprechend darzustellen, Barleistungen sind hingegen über die Gemeinde an die KEG zu transferieren.

## **7. Praktische Umsetzung:**

Die Abteilung Gemeinden bietet für jede Gemeinde, die die Durchführung ihres Bauvorhabens mittels KEG-Modell beabsichtigt, ein Beratungsgespräch an. Voraussetzung für die Abwicklung des Vorhabens ist, dass die Finanzierung für das Projekt gesichert ist. Die bisherigen Genehmigungsschritte für Projekte gelten selbstverständlich auch für KEG-Bauvorhaben. Jede Gemeinde wird von der Abteilung Gemeinden in der Umsetzung ihres Projektes beraten und unterstützt. Die für die Abwicklung erforderlichen Unterlagen wurden genau aufeinander abgestimmt und für Sie vorbereitet (sh. dazu die Anlagen).

**Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen eigenmächtig nicht geändert werden dürfen!**

Ansprechpartner in der Abteilung Gemeinden für die **rechtlichen Angelegenheiten** sind :

- Fr. Dr. Isolde Wabitsch (Durchwahl 11464) für die Bezirke Braunau, Grieskirchen, Rohrbach, Gmunden, Steyr-Land.
- Fr. Mag. Michaela Stockinger (Durchwahl 14879) für die Bezirke Freistadt, Vöcklabruck, Ried, Schärding, Eferding.
- Fr. Mag. Marion Haas (Durchwahl 11655) für die Bezirke Kirchdorf, Urfahr-Umgebung, Linz-Land, Perg, Wels-Land.

Ansprechpartner in der Abteilung Gemeinden für die **Finanzierung**: der/die jeweilige BZ-Bearbeiter/in.

Die **Terminvereinbarung** für die Beratungsgespräche übernimmt Frau Adelheid Brunbauer (Durchwahl 11451).

Anlagen: [Vereinsstatuten](#)

[Gründungserklärung](#)

[Einladung zur konstituierenden Sitzung des Vereins](#)

[Beitrittserklärung](#)

[KEG-Vertrag](#)

[Hinweise](#)

[Begleitblatt](#)

[Ablaufschema](#)

[Power-Point Präsentation](#)

[RZ 274 der Umsatzsteuerrichtlinien](#)

Dieser Erlass ist im Oö. GemNet unter Normen/Erlässe/Abteilung Gemeinden veröffentlicht. Aus Kostengründen wird auf die Versendung der Anlagen in Papierform verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung:

Im Auftrag

Dr. Michael Gugler

**Hinweise:**

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Gemeinden, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Aktenzeichen dieses Schreibens an.

13. Juli 2006

Bezirkshauptmannschaften, Magistrate  
und Gemeindeämter

## **KEG-Modell; Aufnahme von Darlehen und Krediten durch die KEG - Kreditgebühr?**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wenn die "gemeindeeigene" KEG ein kommunales Bauvorhaben durchführt, hat die KEG das erforderliche (Zwischenfinanzierungs)Darlehen und/oder den Kredit aufzunehmen. Dafür hat die Gemeinde gemäß Punkt 5.7 des KEG-Vertrages gegenüber dem Kreditgeber die Haftung zu übernehmen. Diese Haftungsübernahme ist – wenn die Voraussetzungen des § 85 Abs. 3 Oö. GemO 1990 vorliegen – durch die Gemeindeaufsichtsbehörde zu genehmigen.

Die Darlehens- und/oder Kreditverträge, die die KEG mit dem Geldinstitut abschließt, unterliegen der 0,8 %igen Gebühr nach dem Gebührengesetz 1957(GebG).

Nun werden von einigen Geldinstituten, Gemeinden oder KEG's zunehmends Wege gesucht, diese Gebührenpflicht zu vermeiden. Aus gegebenem Anlass teilen wir daher Folgendes mit:

### **1. Gebührengesetz 1957:**

Voraussetzung für das Entstehen eines Gebührenanspruches ist in der Regel die Errichtung einer **Urkunde (§ 15 Abs. 1 GebG)**.

Manche Geldinstitute unterbreiten den Gemeinden daher den Vorschlag, auf eine offizielle Beurkundung des Darlehens bzw. Kredits zu verzichten und keine Schuldurkunde auszustellen.

Aber auch bei vordergründiger Vermeidung einer Urkunde ist zu beachten, dass der Darlehens- oder Kreditvertrag nicht **anderweitig beurkundet** wird, sowie dass auch die so genannten **ersatzbeurkundenden Maßnahmen** eine Gebührenpflicht auslösen. So stellt zB. die Ausschreibung des Darlehens/Kredites nach vergaberechtlichen Bestimmungen samt dem schriftlich erteilten Zuschlag eine die Gebührenpflicht auslösende **Beurkundung** dar.

Amtsvorträge, Aktenvermerke in den Gemeinde- oder Bankunterlagen oder in Niederschriften festgehaltene Gemeinderatsbeschlüsse, die auf Grund des KEG-Vertrages (vgl. z.B. Punkt 5.7 und 11.1 dieses KEG-Vertrages) erforderlich sein werden und die auf bereits abgeschlossene Darlehens- oder Kreditverträge verweisen oder deren wesentlichen Daten enthalten (kreditgewährende Bank, Darlehenssumme), oder auch die schriftlich abgegebene Haftungserklärung stellen **ersatzbeurkundende Maßnahmen** dar, die zu einer Gebührenvorschreibung führen.



Ähnlich verhält es sich mit **Barvorlagen**. Barvorlagen sind kurzfristige Kredite, die in der Praxis nicht beurkundet werden. Hier lässt sich zwar eine Krediturkunde vermeiden, für die ersatzbeurkunden Maßnahmen gilt aber das oben Gesagte gleichermaßen.

## **2. Gebührenbefreiung nach Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2001 (BBG):**

Gemäß Art. 34 BBG sind die durch die Ausgliederung und Übertragung von Aufgaben der Gebietskörperschaften an juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts sowie an Personenvereinigungen, die unter beherrschendem Einfluss einer Gebietskörperschaft stehen, anfallenden Schriften, Rechtsvorgänge und Rechtsgeschäfte von der Gesellschaftssteuer, Grunderwerbssteuer und den Stempel- und Rechtsgebühren sowie den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit.

Manche KEG's versuchen nun, die Gebührenbefreiung nach Art. 34 BBG anzuwenden.

Unseres Erachtens kann diese Bestimmung aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass die Aufnahme des konkreten Darlehens/Kredites unmittelbar durch die Aufgabenübertragung veranlasst und sohin von der Befreiung umfasst ist. Es ist nicht anzunehmen, dass die Finanzverwaltung dieser Auslegung folgen wird.

## **3. Empfehlung:**

Die Gemeindeaufsichtsbehörde vertritt daher die Rechtsauffassung, dass es keinen vertretbaren Weg gibt, die Kreditgebühr bei einer Kreditaufnahme durch die KEG zu vermeiden. Eine nachträgliche Gebührenvorschreibung anlässlich einer Finanzamtsprüfung kann zusätzlich eine Gebührenerhöhung (bis zu 100%) und einen Säumniszuschlag auslösen. Wir raten daher den Geschäftsführern der KEG, die diese Vorgangsweise letztlich zu verantworten hätten, von einem "gebührenschonenden" Vorgehen grundsätzlich ab.

Wenn künftig um die Erteilung der Genehmigung einer Haftungsübernahme angesucht wird, sind folgende Unterlagen vorzulegen:

1. das Originaldokument der **Garantieerklärung**
2. der Auszug aus dem **Gemeinderatsprotokoll**, aus dem der Beschluss der Garantieerklärung hervorgeht
3. die der Haftungsübernahme zu Grunde liegende **Schuldurkunde**.

Dieser Erlass ist im Oö. GemNet unter *Wissenswertes* und *Erlässe der Abteilung Gemeinden* abrufbar.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag  
Dr. Michael Gugler

### **Hinweise:**

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Gemeinden, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Aktenzeichen dieses Schreibens an. **Sie erreichen uns mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Nahverkehrsdrehscheibe (regional- und städtische Busse, Straßenbahn, Bahnen). Fahrplanauskunft: <http://www.ooevg.at> Im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) gibt es ca. 1000 überdachte Fahrrad-Abstellplätze.**

9. November 2006

An alle  
KEG-Gemeinden

## **KEG-Modell - keine Interessentenbeitragspflicht nach dem OÖ. Tourismus-Gesetz 1990**

Einige KEG's, deren Sitz in einer Tourismusgemeinde liegt, haben von der Interessentenbeitragsstelle eine auszufüllende Beitragserklärung erhalten.

Aus diesem Anlass teilen wir im Einvernehmen mit der Abteilung Gewerbe beim Amt der Oö. Landesregierung sowie der Interessentenbeitragsstelle zur Frage der Interessentenbeitragspflicht Folgendes mit:

Gemäß § 1 Z. 5 Oö. Tourismus-Gesetz 1990 sind **Tourismusinteressenten** alle natürlichen oder juristischen Personen, Personengesellschaften des Handelsrecht, Gesellschaften bürgerlichen Rechts sowie verwandte Gesellschaftsformen, die in Oberösterreich eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit im Sinne des § 2 Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG) selbständig ausüben und zu diesem Zweck in einer Gemeinde des Landes einen Sitz (Standort) oder eine Betriebsstätte .... haben, unabhängig davon, welcher Erwerbstätigkeit diese Einrichtungen dienen.

Gemäß § 33 Oö. Tourismus-Gesetz 1990 haben die Tourismusinteressenten für jedes Kalenderjahr Interessentenbeiträge zu entrichten. Der Interessentenbeitrag ist für jene Tourismusgemeinde zu berechnen, innerhalb deren Gebiet der Sitz gelegen ist, in der die Tätigkeit ausgeübt wird.

Gemäß § 37 Oö. Tourismus-Gesetz 1990 ist der **beitragspflichtige Umsatz** die Summe der im zweit vorangegangenen Jahr erzielten steuerbaren Umsätze im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 1 des Umsatzsteuergesetzes 1994. Davon **ausgenommen** sind jedoch Umsätze im Sinn des § 6 UStG. Gemäß § 6 Abs. 1 Z. 16 UStG ist die **Vermietung und Verpachtung** von Grundstücken steuerfrei.

Letztgenannte Ausnahmebestimmung greift für die "Gemeinde-KEG's" (ab 1.1.2007 KG's), weil diese in der Regel ausschließlich Grundstücke vermieten oder verpachten. Die Gemeinde-KEG's (KGs) **unterliegen daher nicht der Interessentenbeitragspflicht** nach dem Oö. Tourismus-Gesetz 1990.

Beitragserklärungsformulare oder Schreiben, die diese Beitragserklärung einmahnen, können mit dem Vermerk an die Interessentenbeitragsstelle zurückgeschickt werden, dass die KEG (KG) nicht der Interessentenbeitragspflicht gemäß § 37 Oö. Tourismus-Gesetz 1990 unterliegt.

Jene KEG's die diese Beitragserklärung bereits mit den erforderlichen Daten ausgefüllt zurückgesandt haben, werden von der Interessentenbeitragsstelle "auf Null gesetzt".

Im Zweifelsfall nehmen Sie bitte Kontakt mit der Interessentenbeitragsstelle, Freistädter Straße 119, 4041 Linz, unter der Tel. Nr. 0732/7277-400 Kontakt auf.

Dieser Erlass ist im Oö. GemNet unter "Erlasssammlung" und unter "Wissenswertes/KEG-Modell" veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag

Mag. Marion Haas

**Hinweise:**

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Gemeinden, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Aktenzeichen dieses Schreibens an. **Sie erreichen uns mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Nahverkehrsdrehscheibe (regional- und städtische Busse, Straßenbahn, Bahnen). Fahrplanauskunft: <http://www.ooevg.at> Im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) gibt es ca. 1000 überdachte Fahrrad-Abstellplätze.**

1. Februar 2007

An  
alle KG-Gemeinden

## Gemeinde-KG's - Muster Firmenbuchantrag

Sehr geehrte Damen und Herren!

Am 1. Jänner 2007 ist das neue Unternehmensgesetzbuch (UGB) in Kraft getreten und hat das bisher in Geltung stehende Handelsgesetzbuch ersetzt. Dies bedeutet ein Ende der Eingetragenen Erwerbsgesellschaften (z.B. Kommandit-Erwerbsgesellschaften - KEGs).

Die bis Ende 2006 gegründeten KEG's wurden automatisch mit 1. Jänner 2007 zu KG's. Diese Formwandlung ist allerdings bis 1. Jänner 2010 im Firmenbuch nachzuvollziehen.

Den in der Beilage enthaltenen Firmenbuchantrag können Sie als Musterantrag verwenden.

Wir weisen auf folgende Punkte hin:

1. Beim Ausfüllen des Musterantrages ist hinsichtlich des Firmenwortlautes auf die **exakte Bezeichnung**, so wie derzeit im Firmenbuch eingetragen, zu achten. Der Platzhalter "[Gemeinde]" ist also durch die exakte Bezeichnung zu ersetzen (Ist die Gemeinde als Stadtgemeinde/Marktgemeinde/Gemeinde eingetragen? Sind etwaige Beinamen ausgeschrieben oder abgekürzt, z.B. "bei Freistadt" oder "b. Fr." im Firmenwortlaut enthalten? etc.).
2. Der Antrag auf Änderung des Firmenwortlautes ist gebührenbefreit.
3. Eine einfache Unterfertigung des Antrages ist ausreichend (eine Beglaubigung ist nicht notwendig).
4. Jene Gemeinden, bei denen gerade die **Grundbucheintragung** der KEG im Laufen ist, sollten mit der Änderung des Firmenwortlauts bis zum Abschluss der grundbücherlichen Einverleibung zuwarten. Auf diese Weise sollen allfällige Widersprüchlichkeiten bei der Grundbuchsdurchführung vermieden werden.

5. Wir haben bereits die Mitteilung erhalten, dass eine KG bzw. Gemeinde nur wenige Tage nach Einbringung des Firmenbuchantrages ein Angebot eines privaten Handelsregisters über eine Eintragung der KG in dieses private Handelsregister gegen ein Entgelt von ca. 1.200 Euro (!) erhalten hat.

**Wir warnen nochmals eindringlich davor, solche Angebote anzunehmen!**

Die Eintragung im Firmenbuch ist ausreichend für die Publizität. Trotz bereits mehrmaliger Info fallen immer wieder Gemeinden oder KG's auf diese teils recht amtlich wirkenden Angebote herein. Wir übermitteln daher ein derartiges Angebot (nur) **zur Info**, damit Sie diese Angebote gleich als solche erkennen. Wir ersuchen jene Gemeinden/KG's, die ein solches Angebot bereits (auch schon vor Monaten) angenommen haben, es nochmals genau zu lesen und zu kündigen. Meist liegt der Firmensitz auf Mallorca und die **Verträge verlängern sich automatisch**, wenn man sie nicht innerhalb einer dort angegebenen Frist kündigt. Es bleibt nur zu hoffen, dass es sich nicht um Scheinfirmen handelt.

Dieser Erlass ist im Oö. GemNet unter Wissenswertes/KEG-Modell abrufbar.

## **2 Beilagen**

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung  
Im Auftrag

Mag. Marion Haas

**Hinweise:**

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Gemeinden, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Aktenzeichen dieses Schreibens an. **Sie erreichen uns mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Nahverkehrsdrehscheibe (regional- und städtische Busse, Straßenbahn, Bahnen). Fahrplanauskunft: <http://www.ooevg.at> Im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) gibt es ca. 1000 überdachte Fahrrad-Abstellplätze.**

*u*

**ÖHG Öffentliches Handels- und Gewerbe-Register**  
**Veröffentlichung Ihres Firmenbuchauszuges**

Osterreichische Repräsentanz  
 Handelsverlag SL A-1020 Taborstr 22/c/310; Fax.: 003497 1570287  
 ; ESB: 57356263

Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde

KEG

Datum: 24.05.2006

<b>Gericht:</b> Ried im Innkreis	<b>FN:</b> .....
----------------------------------	------------------

Eintragszeitraum bis: 01.06.2007

**Ihre Eintragung laut Firmenbuch**

<p><b>Einschaltofferte</b></p> <p>Wir bieten Ihnen die Eintragung der Daten aus dem nebenstehenden Textvorschlag in unser Öffentliches Gewerbe- und Handelsregister an. Die Annahme unserer Offerte erfolgt durch Zahlung des u.z. Betrages auf unser Konto.</p> <p>Wir teilen Ihnen hiermit mit, dass unser Unternehmen Daten über einzelne Firmen sammelt und die Möglichkeit besitzt, bei uns über diese Firmen Auskunft zu erhalten. Damit Sie in unser "Öffentliches Handels- und Gewerbe-Register" aufgenommen werden, ist es erforderlich, das vorliegende Offerte über die "Veröffentlichung Ihres Firmenbuchauszuges" durch Bezahlung des u.z. Betrages anzunehmen und uns somit einen Auftrag zur Einschaltung in das genannte "Öffentliche Gewerbe- und Handelsregister" zu erteilen. Die Eintragungsdauer beträgt 12 Monate.</p> <p>Das "Öffentliche Handels- und Gewerbe-Register" enthält nur bestellte Eintragungen von Firmen. Sie erteilen durch Einzahlung der Firma Handelsverlag SL den Auftrag zur Veröffentlichung. Firmensitz ist Avda Alexandre Rossello 3-5 4. 07002 Palma de Mallorca, Spanien. Die Osterreichische Repräsentanz finden Sie in der Postanschrift oben rechts.</p> <p>Anforderungen von Firmenauskünften aus unserem "Öffentlichen Gewerbe- und Handelsregister" werden ausschließlich im Internet unter <a href="http://www.handelsverlag.com">www.handelsverlag.com</a> ausgeführt und sind für jedermann zugänglich. Es werden ausschließlich die Daten eingetragen, die sich aus dem beiliegenden Firmenbuchauszug laut Firmenbuch ergeben. Für die Richtigkeit der Eintragsdaten ist das einzutragende Unternehmen verantwortlich. Änderungen oder Lückungen sind unserem Unternehmen unverzüglich mitzuteilen. Abweichende Vereinbarungen bedürfen der schriftlichen Bestätigung. Als Gerichtsstand gilt Mallorca als vereinbart.</p> <p>Sie können den Eintragungsauftrag jeweils bis drei Monate vor Ablauf des Eintragszeitraumes schriftlich kündigen. Maßgebend ist das Eintragsdatum. Ansonsten verlängert sich Ihr Auftrag um weitere 12 Monate zu den gleichen Bedingungen.</p>	<p><b>Bitte überprüfen Sie alle Angaben</b></p> <p>Textvorschlag:                  Siehe Anhang</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Amt für G. Konsolidierung</p> <p>11. Sep. 2006</p> <p>Gem. .... Blg. ....</p> </div> <p>Übergang der Steuerschuld auf den Leistungsempfänger</p>
--	--

11  
00

Der zu zahlende Betrag für eine Eintragung setzt sich wie folgt zusammen

Gegenstand des Kostensatzes	Betrag/Euro
Eintragungskosten	1264,00
Zu zahlender Betrag	1264,00

**Zahlen Sie bei Annahme innerhalb von 10 Tagen!**

Bankverbindung: Empfänger: Handelsverlag SL Konto Nr.: 410 897 40009. BLZ 43000

19. April 2007

Bezirkshauptmannschaften, Magistrate  
und Gemeindeämter

### **KG-Modell; Aufnahme von Bauspardarlehen durch die KG – keine Kreditgebühr**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Erlass vom 13. Juli 2006, Gem-400018/112 und Gem-400001/156, haben wir mitgeteilt, dass Darlehens- und/oder Kreditverträge, die die KG mit Geldinstituten abschließt, der 0,8 %igen Gebühr nach dem Gebührengesetz 1957(GebG) unterliegen und es keinen vertretbaren Weg gibt, die Kreditgebühr zu vermeiden. Wir haben daher von einem "gebührenschonenden" Vorgehen grundsätzlich abgeraten.

Nunmehr wurden einigen KGs bei Darlehensausreibungen Bauspardarlehen angeboten.  
**Bauspardarlehen und Bausparkkredite sind von der Darlehens- bzw. Kreditvertragsgebühr befreit!**

Nach Prüfung dieser Möglichkeit durch unsere externen Berater empfehlen wir, Bauspardarlehen, wenn sie unter günstigen Konditionen angeboten werden, künftig verstärkt in Betracht zu ziehen.

Dieser Erlass ist im Oö. GemNet unter *Wissenswertes* und *Erlässe der Abteilung Gemeinden* abrufbar.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag

Dr. Michael Gugler

**Hinweise:**

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Gemeinden, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Aktenzeichen dieses Schreibens an. **Sie erreichen uns mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Nahverkehrsdrehscheibe (regional- und städtische Busse, Straßenbahn, Bahnen). Fahrplanauskunft: <http://www.ooevg.at> Im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) gibt es ca. 1000 überdachte Fahrrad-Abstellplätze.**

11. Juli 2007

Bezirkshauptmannschaften, Magistrate  
und Gemeindeämter

– **Gemeinde-KG's, Bundesstatistikgesetz 2000;  
Klassifikations-Mitteilung gemäß § 21**

Sehr geehrte Damen und Herren!

In letzter Zeit haben einige Gemeinde-KG's von der Bundesanstalt Statistik Österreich eine Klassifikations-Mitteilung gemäß § 21 Bundesstatistikgesetz 2000 erhalten, wonach die KG in ihrem Register dem ÖNACE-Code 70.12-00, Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Wohnungen und sonstigen Realitäten, zugeordnet wurde. Die Bundesanstalt Statistik Österreich ist verpflichtet, jedes Unternehmen gemäß seinem wirtschaftlichen Schwerpunkt einer Unterklasse der Systematik der Wirtschaftstätigkeiten – ÖNACE 2003 zuzuordnen. Diese Klassifizierung dient der Erstellung diverser Wirtschaftsstatistiken.

Gemäß § 21 Bundesstatistikgesetz 2000 ist die Statistik Österreich verpflichtet, die vorgenommene Zuordnung jedem Unternehmen schriftlich und kostenlos mitzuteilen, wobei den betroffenen Unternehmen gemäß § 21 Abs. 4 Bundesstatistikgesetz das Recht zusteht, binnen vier Wochen nach Zusendung der Mitteilung bei der Bundesanstalt Statistik Österreich einen schriftlichen Antrag auf bescheidmäßige Feststellung der klassifikatorischen Zuordnung einzubringen, sofern sie mit der Zuordnung nicht einverstanden sind.

Aus § 21 Bundesstatistikgesetz ergibt sich lediglich das Recht, eine unrichtige Zuordnung richtig zu stellen. Eine Verpflichtung der Unternehmen zur Richtigstellung kann aus dieser Gesetzesstelle nicht abgeleitet werden. Nach § 21 Abs. 7 Bundesstatistikgesetz entfaltet die Zuordnung durch die Statistik Österreich Rechtswirksamkeit, sofern innerhalb offener Frist kein Antrag auf bescheidmäßige Feststellung gestellt wird. Nach unserer Auffassung ergeben sich für die Gemeinde-KG's bei falscher Zuordnung grundsätzlich keine steuerrechtlichen Konsequenzen, da die Bedeutung der Klassifizierung der Unternehmenstätigkeit lediglich in der Erstellung verschiedenster Wirtschaftsstatistiken liegt.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Rechtsfolgen, die das Steuerrecht an das Vorliegen einer gewerblichen Tätigkeit einerseits und der bloßen Vermögensverwaltung andererseits knüpft, erscheint es sinnvoll, auch auf Ebene der statistischen Zuordnung des Tätigkeitsfeldes der



Gemeinde-KG's klarzustellen bzw. darzulegen, dass eine bloße – ertragsteuerlich unbeachtliche – vermögensverwaltende Tätigkeit gegeben ist.

Unter Punkt 1. des Antrages gemäß § 21 Abs. 4 Bundesstatistikgesetz 2000 empfehlen wir die Angabe folgender Begründung:

Die Tätigkeit der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde X & Co KG umfasst den Erwerb, die Errichtung und die Verwaltung von Liegenschaften und Gebäuden. Natürlich ist nicht auszuschließen, dass Grundstücke bzw. Gebäude, wenn sie nicht mehr länger vermietet werden können, veräußert werden. Allerdings stellt dies nicht die eigentliche Tätigkeit der Gesellschaft dar.

Die derzeit von der Bundesanstalt "Statistik Österreich" vorgenommene Zuordnung zum Bereich "Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Wohnungen und sonstigen Realitäten" ist demnach unrichtig.

Die Tätigkeit der Gemeinde-KG umfasst sowohl die Errichtung von Gebäuden als auch die Vermietung von Liegenschaften. Umsätze werden jedoch lediglich aus der Vermietung erzielt, sodass der Anteil der Vermietungstätigkeit an den erzielten Umsätzen 100% beträgt.

Punkt 2. des Antrags wäre wie folgt auszufüllen:

<b>Erzielte Umsatzerlöse aus</b>	<b>Anteile in %</b>
<b>Erzeugung, Gewinnung von:</b> .....	.....
[...]	
<b>Bau-und Baunebenleistungen:</b> ... <i>Errichtung von Gebäuden</i> .....	.....0%.....
[...]	
<b>Vermietung, Leasing von:</b> ... <i>Liegenschaften</i> .....	...100%.....
<b>Umsatzerlöse insgesamt</b>	<b>100%</b>

Auf die Übermittlung dieser Erledigung in Papierform wird verzichtet.

Dieser Erlass ist im Oö. GemNet unter Abteilung Gemeinden veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag  
Dr. Rudolf Kehrer

**Hinweise:**

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Gemeinden, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Aktenzeichen dieses Schreibens an. **Sie erreichen uns mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Nahverkehrsdrehscheibe (regional- und städtische Busse, Straßenbahn, Bahnen). Fahrplanauskunft: <http://www.ooevg.at> Im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) gibt es ca. 1000 überdachte Fahrrad-Abstellplätze.**

# Freizeichnungserklärung

der

[Gemeinde], [Adresse], im Folgenden „Gemeinde“

gegenüber dem Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde], [Adresse], im Folgenden „Verein“, wie folgt:

## 1. Präambel

- 1.1. Mit Gesellschaftsvertrag vom [...] (KG-Vertrag) haben die Gemeinde und der Verein die Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] & Co KG (die KG) errichtet. Der Verein ist als Komplementär der KG reiner Arbeitsgesellschafter und am Vermögen der KG nicht beteiligt. Die Gemeinde ist als alleinige Kommanditistin mit einer Pflichteinlage von EUR 1.000,00 und mit 100% (in Worten: einhundert Prozent) am Vermögen der Gesellschaft, einschließlich der stillen Reserven und dem *Good Will* (Unternehmenswert), sowie am Verlust und Gewinn beteiligt.
- 1.2. Der Verein erhält als reiner Arbeitsgesellschafter keine gesonderte Risikoprämie. Die wirtschaftlichen Vorteile und Risiken soll nach dem KG-Vertrag alleine die Gemeinde tragen. Die Gemeinde ist daher aufgrund des KG-Vertrags berechtigt, dem Verein in Bezug auf jedes Geschäft der KG, welcher Art auch immer, Weisungen zu erteilen. Außerdem stehen ihr aufgrund des KG-Vertrags weitreichende Kontrollrechte in der KG zu. In Anbetracht dieser Voraussetzungen gibt die Gemeinde die Erklärung gemäß Punkt 2. ab.

## 2. Haftungsfreistellung

- 2.1. Die Gemeinde verzichtet hiemit ausdrücklich darauf, Haftungsansprüche welcher Art auch immer, die aus der Stellung des Vereins als Komplementär, und insbesondere aus der Tätigkeit der Geschäftsführung und Vertretung resultieren könnten, im Innenverhältnis gegenüber dem Verein geltend zu machen, sofern diese Haftungsansprüche nicht auf Verstöße des Vereins gegen den KG-Vertrag, Beschlüsse der Gesellschafterversammlung oder Verstöße gegen Weisungen der Gemeinde zurückzuführen sind.
- 2.2. Des weiteren verpflichtet sich die Gemeinde, den Verein, die Mitglieder des Vereinsvorstandes und die übrigen bestellten Organe im Fall der Inanspruchnahme durch Dritte aus deren Geschäftsführertätigkeit oder Stellung als Komplementär sowie für sämtliche sonstige in diesen Funktionen erhaltenen Nachteile schad- und klaglos zu halten, soweit solche Haftungen oder Nachteile nicht auf vorsätzliche Verstöße des Vereins, des betreffenden Mitglieds des Vereinsvorstandes oder der bestellten Organe

gegen den KG-Vertrag, Beschlüsse der Gesellschafterversammlung oder Verstöße gegen Weisungen der Gemeinde zurückzuführen sind. Für den Fall, dass die Gemeinde vom Verein, einem Mitglied des Vereinsvorstandes oder einem anderen bestellten Organ nach dieser Bestimmung in Anspruch genommen wird, ist die Gemeinde nur nach Maßgabe und unter Anwendung der Bestimmungen des Dienstnehmerhaftpflichtgesetzes berechtigt, Regress an den handelnden Organen des Vereins zu nehmen.

### **3. Anzuwendendes Recht, Gerichtsstand**

Diese Erklärung unterliegt österreichischem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand im Falle von Streitigkeiten aus dieser Erklärung ist das für die Gemeinde sachlich und örtlich zuständige Gericht.

....., am .....

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung am [...].

.....  
Für die [Gemeinde], der Bürgermeister  
(Gemeindesiegel)

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Inneres und Kommunales  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

**Geschäftszeichen:**

IKD(Gem)-400018/224-2009-Sto/PI

**Bearbeiterin:** Mag. Michaela Stockinger

Tel: (+43 732) 77 20-148 79

Fax: (+43 732) 77 20-214815

E-Mail: [ikd.post@ooe.gv.at](mailto:ikd.post@ooe.gv.at)

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Bezirkshauptmannschaften und  
Gemeindeämter

21. September 2009

### **Gemeinderats- und Bürgermeister/innenwahlen 2009 - Auswirkungen auf die Mitgliedschaft bzw. Tätigkeit im Infrastrukturverein einer Gemeinde-KG**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund der am 27. September 2009 neben der Landtagswahl stattfindenden Gemeinderats- und Bürgermeister/innenwahlen können sich folgende Auswirkungen auf die Mitgliedschaft bzw. die Ausübung der Tätigkeit im Verein zur Förderung der Infrastruktur der jeweiligen Gemeinde ergeben:

Gemäß § 6 Abs. 1 2. Satz der Vereinsstatuten endet die Vereinsmitgliedschaft derjenigen Mitglieder, die gleichzeitig Mitglieder des Gemeinderates sind (Mandatar-Mitglieder) mit dem Ausscheiden aus dem Gemeinderat grundsätzlich nicht; mit dem Wirksamwerden ihres Ausscheidens aus dem Gemeinderat endet jedoch der Status als Mandatar-Mitglied.

Das betreffende Mitglied kann aber zum Ende eines Monats aus dem Verein austreten. Dies muss dem Vereinsvorstand mindestens einen Monat vorher schriftlich mitgeteilt werden. Erfolgt die Anzeige verspätet, ist sie zum nächsten Austrittstermin wirksam. Für die Rechtzeitigkeit ist das Datum der Postaufgabe maßgeblich (§ 6 Abs. 2 der Vereinsstatuten).

Nach § 9 Abs. 1 der Vereinsstatuten hat binnen drei Monaten nach der konstituierenden Sitzung des Gemeinderates gemäß § 20 Oö. Gemeindeordnung 1990, längstens aber in einem Abstand von vier Jahren, eine ordentliche Generalversammlung stattzufinden.

Liegen die Voraussetzungen für eine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat gemäß § 14 Abs. 4 der Vereinsstatuten (Mitglied im Gemeinderat und Zugehörigkeit zu einer der im Gemeindevorstand vertretenen Fraktionen im Sinn des § 18a Oö. Gemeindeordnung 1990) nicht mehr vor, ist in dieser Sitzung das betreffende Mitglied von der Generalversammlung zu entheben und eine Neubestellung erforderlicher Aufsichtsratsmitglieder vorzunehmen (§ 14 Abs. 1 und 3 der Vereinsstatuten).

Sind als Rechnungsprüfer des Vereins Mitglieder des Prüfungsausschusses bestellt worden und gehören diese dem Prüfungsausschuss in der neuen Funktionsperiode des Gemeinderates nicht mehr an, können sie von der Generalversammlung – wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes – von ihrer Funktion enthoben werden. Anschließend ist eine Neubestellung durch die Generalversammlung notwendig (§ 16 Abs. 1 und 3 der Vereinsstatuten).

Diese Information ist im Oö. GemNet unter Direktion Inneres und Kommunales/Rechtsgeschäfte veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag  
Dr. Michael Gugler

**Hinweise:**

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Inneres und Kommunales, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Aktenzeichen dieses Schreibens an. **Sie erreichen uns mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Nahverkehrsdrehscheibe (regional- und städtische Busse, Straßenbahn, Bahnen). Fahrplanauskunft: <http://www.ooevg.at> Im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) gibt es ca. 1000 überdachte Fahrrad-Abstellplätze.**

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Inneres und Kommunales  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

**Geschäftszeichen:**  
IKD(Gem)-400018/229-2009-Sto/PI

**Bearbeiterin:** Mag. Michaela Stockinger  
**Tel:** (+43 732) 77 20-148 79  
**Fax:** (+43 732) 77 20-214815  
**E-Mail:** ikd.post@ooe.gv.at

Bezirkshauptmannschaften  
und Gemeindeämter

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Linz, 9. November 2009

## **Gemeinde- KG´s - Aufforderungen der Firmenbuchgerichte zur Vorlage von Jahresabschlüssen**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Von den Firmenbuchgerichten ergehen derzeit Aufforderungen an die Gemeinde-KG´s zur Einreichung von Jahresabschlüssen, um das Vorliegen einer unternehmensrechtlichen Rechnungslegungspflicht zu überprüfen.

Für eine bloß vermögensverwaltende KG besteht nach herrschender Rechtsmeinung keine Rechnungslegungspflicht, sodass insoweit auch keine Verpflichtung zur Einreichung eines Jahresabschlusses gegeben ist.

Erfolgt allerdings die Vermietung von mehr als fünf Objekten, ist eine Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses (unter Verweis auf die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes) und zur Einreichung des Jahresabschlusses beim zuständigen Firmenbuchgericht anzunehmen.

Für Gemeinden, deren Gemeinde-KG´s die fünf Objektgrenze nicht überschreiten, übermitteln wir ein Musterschreiben an das jeweilige Firmenbuchgericht, wonach die Voraussetzungen der Unternehmereigenschaft im Sinne des Unternehmensgesetzbuches nicht erfüllt sind.

Diese Information ist im Oö. GemNet unter Direktion Inneres und Kommunales/Rechtsgeschäfte veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag  
Dr. Michael Gugler

1 Beilage

### **Hinweise:**

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Inneres und Kommunales, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Aktenzeichen dieses Schreibens an. **Sie erreichen uns mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Nahverkehrsdrehscheibe (regional- und städtische Busse, Straßenbahn, Bahnen). Zahrplanauskunft: <http://www.ooevg.at> Im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) gibt es ca. 1000 überdachte Fahrrad-Abstellplätze.**

Landesgericht [Linz/Wels/Steyr]  
[Adresse]

**Verein zur Förderung der Infrastruktur der  
[Gemeinde] & Co KG - Beschluss des LG  
[Linz/Wels/Steyr] vom [Datum]**

Zu FN [Firmenbuchnummer]  
[Geschäftsabteilung] Fr [Aktenzahl]

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur Aufforderung zur Einreichung des Jahresabschlusses dürfen wir festhalten:

Die Tätigkeit der KG beschränkt sich auf die Vermietung [eines Bestandobjektes / von [Anzahl] Bestandobjekten, nämlich des [Aufzählung konkrete Projekte/Mietgegenstände]. [Mieter ist ausschließlich die [Name Gemeinde]]<sup>1</sup>. Die KG entfaltet keine darüber hinausgehende Geschäftstätigkeit. Die KG hat keine Dienstnehmer und keine die Unternehmereigenschaft begründende Geschäftseinrichtung.

Die KG ist sohin nicht Unternehmer im Sinn des UGB und unterliegt daher mangels unternehmerischer Tätigkeit auch nicht den Rechnungslegungsvorschriften der §§ 189 ff UGB bzw. den Offenlegungsvorschriften der §§ 277 ff UGB.

Es besteht sohin für die KG keine Offenlegungspflicht.

Mit freundlichen Grüßen

[Ort], am [Datum]

Für die Verein zur Förderung der Infrastruktur der [Gemeinde] und Co KG

[Name]  
Obmann

---

<sup>1</sup> Diesen Satz ersatzlos streichen, wenn die KG (!) auch an andere Mieter vermietet.

**Amt der Oö. Landesregierung**  
Direktion Inneres und Kommunales  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

**Geschäftszeichen:**

IKD(Gem)-400018/240-2009-Sto/Gan

**Bearbeiterin:** Mag. Michaela Stockinger

Tel: (+43 732) 77 20-148 79

Fax: (+43 732) 77 20-214815

E-Mail: [ikd.post@ooe.gv.at](mailto:ikd.post@ooe.gv.at)

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Bezirkshauptmannschaften und  
Gemeindeämter

Linz, 7. Dezember 2009

**Gemeinderats- und Bürgermeister/innenwahlen 2009 -  
Auswirkungen auf Aufsichtsrat und Vorstand sowie  
die Rechnungsprüfer im Infrastrukturverein einer  
Gemeinde-KG - Klarstellung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß § 14 Abs. 3 der Vereinsstatuten können der Aufsichtsrat und einzelne seiner Mitglieder während der Funktionsperiode nur aus wichtigem Grund enthoben werden. Ein wichtiger Grund für die Enthebung eines Mitglieds liegt jedenfalls dann vor, wenn für dieses Mitglied die Voraussetzungen gemäß Abs. 4 (Mitglied im Gemeinderat und Zugehörigkeit zu einer der im Gemeindevorstand vertretenen Fraktionen im Sinn des § 18a Oö. Gemeindeordnung 1990) und Abs. 5 (Unbefangtheit) nicht mehr gegeben sind.

Beispiele für die Enthebung eines Mitglieds des Aufsichtsrates sind etwa der Austritt aus der Fraktion oder das krankheitsbedingte Ausscheiden aus dem Gemeinderat während der Funktionsperiode des Aufsichtsrates.

Für den praktisch wichtigsten Fall, dass nämlich ein Mitglied des Aufsichtsrates nach der Neukonstituierung des Gemeinderates diesem nicht mehr angehört, wird eine Enthebung in der Praxis nicht notwendig sein, da die Funktionsdauer des Aufsichtsrates gemäß § 14 Abs. 2 der Vereinsstatuten mit der auf die Neukonstituierung des Gemeinderates folgenden (ordentlichen) Generalversammlung endet.



Dies bedeutet, dass in dieser Generalversammlung alle Mitglieder des Aufsichtsrates (also nicht nur diejenigen, welche die Voraussetzungen für die Funktion nicht mehr erfüllen) neu zu bestellen sind. Damit ergibt sich ein einheitliches Ende der Funktionsperiode des Aufsichtsrates.

Im Hinblick darauf, dass der Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 9 der Statuten jederzeit den gesamten Vorstand (oder einzelne Mitglieder) ohne Angabe eines Grundes entheben kann, wird im Regelfall nach der Neuwahl des Aufsichtsrates auch der Vorstand vom neuen Aufsichtsrat zur Gänze neu bestellt werden. Damit ist sichergestellt, dass auch in allenfalls veränderten politischen Konstellationen der Vorstand das Vertrauen besitzt. Eine Verpflichtung zur Neubestellung gibt es aber nicht.

Soll der neue Aufsichtsrat den Vorstand neu bestellen, ist zu beachten, dass der Aufsichtsrat beschlussfähig sein muss. Es kann entweder eine separate Sitzung des Aufsichtsrates unter Einhaltung aller Einladungserfordernisse (§ 14 Abs. 9 der Vereinsstatuten) einberufen werden. Findet die Sitzung des Aufsichtsrates am Rande der Generalversammlung, z.B. unmittelbar im Anschluss daran statt (ohne Einladung), müssten alle neuen Mitglieder des Aufsichtsrates anwesend sein und einer Beschlussfassung ohne Einhaltung der Einladungserfordernisse zustimmen.

Wir weisen neuerlich darauf hin, dass gemäß § 9 Abs. 1 der Vereinsstatuten binnen drei Monaten nach der Neukonstituierung des Gemeinderates eine ordentliche Generalversammlung (=Mitgliederversammlung des Vereins) abzuhalten ist. Die ordentliche Generalversammlung hat jedenfalls über folgende Tagesordnungspunkte zu beschließen:

- Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates  
(Mit der „Entlastung“ wird dem Vorstand bzw. dem Aufsichtsrat das Vertrauen ausgesprochen und die bisherige Amtsführung gebilligt. Sie wirkt als Verzicht auf allfällige Haftungsansprüche.)
- Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder
- Bestellung der Rechnungsprüfer

Soweit zweckmäßig, können in der Generalversammlung auch Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie der Rechnungsprüfer entgegengenommen und genehmigt werden sowie weitere Tagesordnungspunkte behandelt werden. Soweit den Vereinsmitgliedern die Rechnungsabschlüsse des Vereins aus den vergangenen Rechnungsabschlussperioden noch nicht mitgeteilt wurden, ist jedenfalls ein entsprechender Bericht des Vorstandes und der Rechnungsprüfer auf die Tagesordnung zu nehmen.

Zur Generalversammlung sind jedenfalls alle Mitglieder und der alte Aufsichtsrat und Vorstand sowie die alten Rechnungsprüfer einzuladen, wobei nur die Mitglieder selbst abstimmen dürfen. Es wäre zweckmäßig, wenn auch der neue Aufsichtsrat eingeladen wird und vollzählig erscheint, weil nach der Neuwahl gleich eine Aufsichtsratssitzung angeschlossen werden kann.

Sollte in der ordentlichen Generalversammlung keine Neubestellung der Rechnungsprüfer erfolgt sein, empfehlen wir aufgrund der im § 5 Abs. 5 Vereinsgesetz 2002 festgelegten Verpflichtung eine Bestellung entweder durch den Aufsichtsrat bis zur nächsten (ordentlichen) Generalversammlung oder im Rahmen einer außerordentlichen Generalversammlung.

Diese Information ist im Oö. GemNet unter Direktion Inneres und Kommunales/Erlässe/ Rechtsgeschäfte veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag  
Dr. Michael Gugler

**Hinweise:**

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Inneres und Kommunales, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Aktenzeichen dieses Schreibens an. **Sie erreichen uns mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Nahverkehrsdrehscheibe (regional- und städtische Busse, Straßenbahn, Bahnen). Fahrplanauskunft: <http://www.ooevg.at> Im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) gibt es ca. 1000 überdachte Fahrrad-Abstellplätze.**

# ■ Praktikerworkshops

Praktikerworkshop Mag. Wolfgang Lindinger

Workshop Gemeinde-KG (Jänner/Februar 2007)

Mag. Dietmar Huemer LL.M. (Chicago)

FAQ´s zu Praktikerworkshops 2007





# Praktikerworkshop

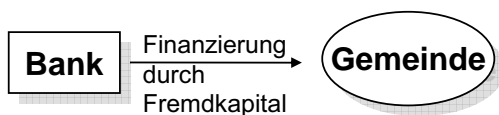
## Steuerliche Rahmenbedingungen

Mag. Wolfgang Lindinger

1

Leitner + Leitner

## AUSGANGSSITUATION: DIREKTINVESTITION

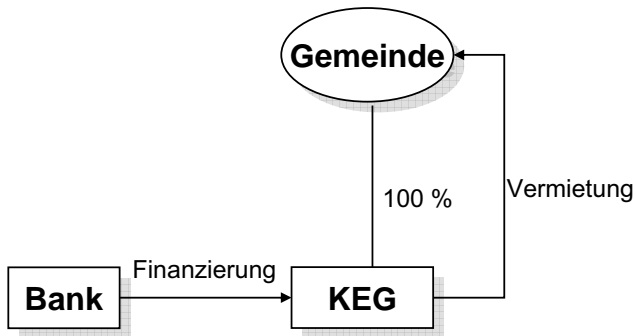


- > kein Vorsteuerabzug für Investitionen im Hoheitsbereich
- > Zuschüsse erfolgen auf Bruttobasis

2

Leitner + Leitner

# GEMEINDE – KEG-MODELL



- > Eigentum an der Liegenschaft wird an KEG übertragen
- > KEG errichtet das Gebäude
- > Darlehen werden von KEG aufgenommen
- > Vermietung des Gebäudes von der KEG an die Gemeinde
- > Zuschüsse werden von Gemeinde in KEG eingebracht
- > Liquidität der KEG wird durch Gesellschafterzuschüsse gesichert

3

Leitner + Leitner

## ABGABENRECHTLICHE BEURTEILUNG

- > keine Körperschaftsteuer
- > Vorsteuerabzug mit minimaler USt-Belastung
- > Verkehrssteuerbefreiung gem Art 34 BBG 2001

4

Leitner + Leitner

# UMSATZSTEUER I

## Allgemeines

- > KG ist zum Vorsteuerabzug aus Investitions- bzw Sanierungsaufwendungen berechtigt
- > Nicht für öffentliche Straßen, Plätze, Kreisverkehre, Ortsbildgestaltungen uä
- > USt-Belastung nur auf Mietzins; Zuschüsse bleiben steuerfrei
  - Ausgliederungserlass (Rz 274 UStR idF Wartungserlass 2006)
    - eine Gemeinde (*Gemeindeverband, mehrere Gemeinden zusammen*) ist am ausgegliederten Rechtsträger zu mehr als 50% beteiligt
    - die Liegenschaft wird in das Eigentum des ausgegliederten Rechtsträgers übertragen
    - das Entgelt übersteigt die Betriebskosten iSd §§ 21 – 24 MRG zuzüglich einer jährlichen AfA-Komponente

5

Leitner + Leitner

# UMSATZSTEUER II

## AfA-Bemessungsgrundlage

- > 1,5% der Anschaffungs- bzw Herstellungskosten des Gebäudes und der dazugehörigen Betriebsvorrichtungen einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen
- > Abzüglich Bedarfszuweisungen der Länder nach § 12 Abs 1 FAG 2001 bzw § 11 Abs 1 FAG 2005 *sowie aller anderen öffentlichen Förderungen (Zuschüsse), die von den Ländern, vom Bund oder von der EU für ein bestimmtes Bauvorhaben gewährt werden*
- > *Eigenleistungen des Mieters erhöhen die Bemessungsgrundlage*

6

Leitner + Leitner

# UMSATZSTEUER III

## AfA-Bemessungsgrundlage

- > **Bestehendes Gebäude (einschließlich Betriebsvorrichtung):**
  - **Bei Vorsteuerabzug:** 1,5% der einkommensteuerlichen AfA-Bemessungsgrundlage (ohne Berücksichtigung „alter“ Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln)
  
  - **Kein Vorsteuerabzug:** Einheitswert
  
  - **Anteiliger Vorsteuerabzug:** Aufteilung der AfA-Komponente (anteilige einkommensteuerliche AfA-Bemessungsgrundlage und anteiliger Einheitswert)

7

Leitner + Leitner

# UMSATZSTEUER IV

## Betriebsvorrichtungen

- > *Bewertungsrechtlicher Begriff*
- > *Nur bei wirtschaftlicher Einheit mit dem vermieteten Grundstück*
  - *Beispiel: Hauptschule mit Sportanlage im Freien, Schulpark und internem Parkplatz für den Lehrkörper*
- > *Soweit sonstige öffentliche Flächen davon betroffen sind, ist kein Vorsteuerabzug zulässig, außer sie sind unverzichtbarer Teil eines Gesamtkomplexes*
- > *Kein „Herausoptieren“ nach 10 Jahren möglich*

8

Leitner + Leitner



# UMSATZSTEUER V

## Übergangsregelung im Wartungserlass 2006

- > Zeitliche Anwendung Rz 274 idF Wartungserlass 2006
  - Gilt jedenfalls für neue Verträge (ab 2007)
  - Bestehende Verträge?
    - **Anpassung „nach oben“ notwendig**
    - **Anpassung „nach unten“?**
      - Nach derzeitigem Informationsstand ist die Rechtslage im Zeitpunkt der ersten Vermietung maßgeblich (Inbetriebnahme)
      - Zweifelsfall: Inbetriebnahme 2007, Vertrag schon 2006 geschlossen → Anpassung möglich?

9

Leitner + Leitner

# UMSATZSTEUER VI

## Sonderfragen

- > Weitervermietung
  - Anerkennung, wenn die dem ausgegliederten Rechtsträger entstandenen Kosten zur Gänze weiterverrechnet werden
  
- > Baurecht
  - Einräumung durch Gebietskörperschaft wird nicht anerkannt
  - Einräumung durch Dritten wird bei kostendeckendem Entgelt anerkannt

10

Leitner + Leitner

# UMSATZSTEUER VII

## Sonderfragen

- > **Überbindung bestehender Projekte**
  - Vertragsübernahme durch KG, sofern die vereinbarte Leistung noch nicht vollständig erbracht ist
  - Vorsteuerabzug durch KG nur für Leistungen, die an KG ausgeführt werden
  
- > **Eigenleistungen von Vereinen/FF**
  - Leistung an Gemeinde und Weiterleitung an KG
  - im Verhältnis Verein - Gemeinde: nicht umsatzsteuerbar (außer bei Bestandvertrag)
  - im Verhältnis Gemeinde - KG: idR Gesellschaftereinlage, nicht umsatzsteuerbar
  - Erhöhen die Bemessungsgrundlage der Miete

11

Leitner + Leitner

# VERKEHRSTEUERN I

- > **Art 34 BBG 2001: „Ausgliederung und Übertragung von Aufgaben“**
  - abstrakte Aufgabenbeschreibung
  - Mehrzahl von Gebäuden
  - Gemeinderatsbeschluss muss entsprechend gestaltet sein
  - Stufenweise Ausgliederung möglich

12

Leitner + Leitner

# VERKEHRSTEUERN II

- > Begünstigungen:
  - Befreiung von der Gesellschaftsteuer, Grunderwerbsteuer, den Stempel- und Rechtsgebühren, Gerichtsgebühren für Schriften, Rechtsvorgänge und Rechtsgeschäfte im Zuge der Ausgliederung
  - Gebührenbefreiung für Miet- und Pachtverträge zwischen der übernehmenden Person (Vermieterin) und der übertragenden Gemeinde (Mieterin) bezüglich der übertragenen Objekt
  
- > Darlehensgebühr
  - persönliche Gebührenbefreiung für Gemeinde
  - Keine Anwendung von Art 34 BBG 2001
  - Anknüpfung an Urkunde (Gefahr der Ersatzbeurkundung)

13

Leitner + Leitner

# ERGEBNISERMITTLUNG / BUCHFÜHRUNG

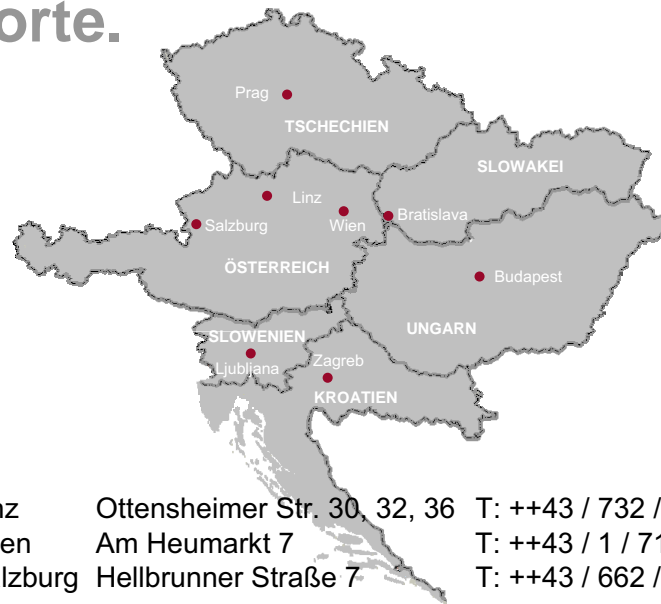
- > Handelsrecht
  - bisherige Rechtslage: Einnahmen-Ausgaben-Rechnung genügt
  - UGB (ab 1.1.2007): „unternehmerisch tätige“ KEG ohne natürliche Person als Vollhafter muss einen Jahresabschluss (Bilanz, GuV, Anhang) erstellen (5-Objektgrenze)
  
- > Steuerrecht
  - Einnahmen-Ausgaben-Rechnung (§ 4 Abs 3 EStG) genügt
  - Ausnahme: Buchführungsgrenzen des § 125 BAO werden überschritten
  
- > Kameralistik
  - Kompromiss zwischen Technik und Recht
  - Buchungsleitfaden

14

Leitner + Leitner

# LEITNER + LEITNER

## Die Standorte.



<b>LINZ</b>	4040 Linz	Ottensheimer Str. 30, 32, 36	T: ++43 / 732 / 7093-0,	F: DW 503
<b>WIEN</b>	1030 Wien	Am Heumarkt 7	T: ++43 / 1 / 718 98 90-0,	F: DW 100
<b>SALZBURG</b>	5020 Salzburg	Hellbrunner Straße 7	T: ++43 / 662 / 84 7093-0	F: DW 699

[office@leitner-leitner.com](mailto:office@leitner-leitner.com)

[www.leitner-leitner.com](http://www.leitner-leitner.com)

15

Leitner + Leitner

SAXINGER CHALUPSKY & PARTNER

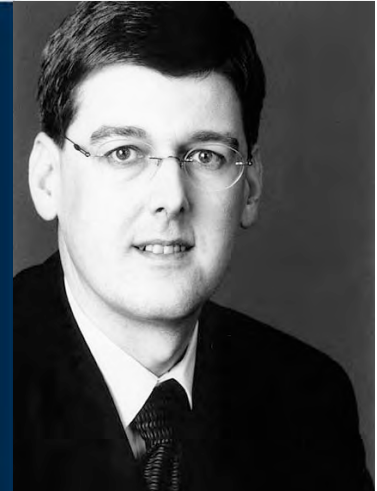
RECHTSANWÄLTE GMBH

SCWP

MAG. DIETMAR HUEMER  
LL.M. (CHICAGO)

## Workshop Gemeinde-KG Jänner / Februar 2007

WWW.SCWP.COM



SAXINGER CHALUPSKY & PARTNER  
RECHTSANWÄLTE GMBH

SCWP

## Übersicht

- Hinweise zum neuen UGB
- Haftungsfragen in Kurzform
- Berichts- und Genehmigungspflichten
- Praktische Tipps

## Das neue Unternehmensgesetzbuch (UGB)

- Mit 1.1.2007 in Kraft getreten, ersetzt das HGB
- Keine Unterscheidung zwischen KEGs und KGs mehr
- Rechnungslegungspflicht (?)
- Unternehmensprivatrecht (?)

## KEG wird KG

- Keine Unterscheidung mehr zwischen „Kommanditerwerbsgesellschaft“ (KEG) und Kommanditgesellschaft (KG)
- Künftig nur mehr KGs
- Alle eingetragenen KEGs gelten automatisch als KGs
- Handlungsbedarf: Antrag auf Berichtigung des Firmennamens im Firmenbuch
  - Vereinfachte Antragsbefugnisse
  - Gebührenbefreit
  - Muster bei GEM

## Rechnungslegungspflicht

- Rechnungslegungspflichtig sind alle Personengesellschaften, bei denen kein unbeschränkt haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist, ...
  - zB GmbH & Co KG, Verein & Co KG
- ... und die unternehmerisch tätig sind
  - Das heißt: Gemeinde-KG ist (nur) dann rechnungslegungspflichtig, wenn sie unternehmerisch tätig ist
- „Unternehmen“: jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein (§ 1 Abs 2 UGB)

## Rechnungslegungspflicht Gemeinde-KG ?

- Vermögensverwaltende KG
- Richtwert: KG ist nicht unternehmerisch tätig, wenn sie nicht mehr als 5 Bestandsobjekte vermietet
- „Bestandsobjekt“: vermietete Einheit (nicht gleichbedeutend mit Gebäude; zB Arztpraxis im Amtsgebäude ist, wenn sie eigenständig vermietet wird, ein eigenes Bestandsobjekt)
- Wenn mehr als 5 – organisatorischen Aufwand berücksichtigen (Aufwand zB geringer, wenn alle Bestandsobjekte an den selben Mieter, zB die Gemeinde vermietet)
- Empfehlung: jeweils Vermietung des gesamten Objektes an die Gemeinde und Untervermietung durch Gemeinde an Dritte

## Unternehmensprivatrecht

- UGB enthält Sonderprivatrecht für Unternehmer, zum Teil strenger als ABGB
- Gilt für KG nur, wenn sie unternehmerisch tätig ist (s.o.)
- Beispiele:
  - Mängelrüge
  - Haftung für entgangenen Gewinn
  - Verzugszinsen
  - Näheres: Gemeindezeitung Jänner 2007
- Achtung: Sonderprivatrecht gilt für Gemeinde in jedem Fall

## Haftung des Vereinsobmanns

- Grundsatz: Verein haftet für alle Verbindlichkeiten der KG („unbeschränkt haftender Gesellschafter“), aber Organe und Mitglieder haften nicht für Verbindlichkeiten des Vereins
  - Dh: im Regelfall kein Durchgriff eines Gläubigers der KG oder des Vereins auf den Obmann
- Ausnahme: strafrechtliche Haftung
  - Gegenüber Strafgericht (wie in jeder anderen Funktion)
  - Gegenüber Finanzbehörde: § 9 BAO („Steuerhinterziehung“)
  - Gegenüber Gläubigern: Konkursverschleppung (§ 69 KO), Krida (§ 159 StGB)
  - Voraussetzung in jedem Fall: persönliches strafbares Verhalten



## Haftung des Vereinsobmannes (2)

- Ausnahme (Vereinsobmann haftet ...): schuldhafte Schädigung des Vereins
  - Beispiel: durch unerlaubtes Verhalten in der KEG entstehen Verbindlichkeiten, die der Verein abdecken muss
  - Schadenersatzanspruch des Vereins gegen den Obmann (kann theoretisch von einem Dritten gepfändet und geltend gemacht werden)
  - Haftungsbeschränkung:
    - Herabgesetzter Sorgfaltsmaßstab („gewissenhafter Organwalter“)
    - Durch die Freizeichnungserklärung der Gemeinde wird vermieden, dass der Verein finanziell Schaden erleidet (aber: nur, wenn im Rahmen des Gesellschaftsvertrages gehandelt !)

## Regress des Obmanns / Organwalters

- Obmann (als Gemeindebediensteter) handelt auch als Vereinsorgan im **Interesse der Gemeinde** (Gemeinde als „Auftraggeber“)
- Wird er von Verein (Innenhaftung) oder Drittem (Außenhaftung) aufgrund seiner Obmann Tätigkeit erfolgreich in Anspruch genommen, entsteht dem Obmann ein Schaden; dieser Schaden steht in ursächlichem Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis mit der Gemeinde
- Die Gemeinde als „Auftraggeber“ hat für einen derartigen Schaden einzustehen: **Regressanspruch** des Organwalters (Risikohaftung der Gemeinde für Tätigkeit in ihrem Interesse (§ 1014 ABGB analog))
- Einwand: eigenes Verschulden des Obmanns: **Dienstnehmerprivilegien** des **DHG** zugute (keine Haftung für entschuldbare Fehlleistung, richterliches Mäßigungsrecht)
- Ergebnis: Obmann trägt **dasselbe Haftungsrisiko** wie als Dienstnehmer (der Gemeinde)

## Handeln als gewissenhafter Organwalter

- Einhaltung des Gesellschaftsvertrags
  - Einholen Zustimmung Gemeinde
  - Befolgen von Weisungen
- Einhaltung einschlägiger gesetzlicher Vorschriften
- Widerspruch gegen gesetzwidrige Weisungen
- Gewissenhafte Buchführung

## Berichts- und Genehmigungspflichten

- Verein

Bericht über Tätigkeiten des Vereins, finanzielle Gebarung und Voranschlag	Vorlage an Aufsichtsrat	1 x jährlich
Information an Mitglieder über Ergebnis der Rechnungsprüfung	an Mitglieder (uU im Rahmen der GV)	1 x jährlich
Bericht über Angelegenheiten des Vereins	Vorlage an Aufsichtsrat	nach Anforderung

## Pflichten des Geschäftsführers in der KG

### ■ Laufendes Pflichten (betreffend „Tagesgeschäft“)

Einholung Unterschrift bei Kontoverfügungen	von Gemeinde (befugte Person)	laufend
Einholung Zustimmung zu wichtigen Geschäften (gem. Pkt 5.4. KEG-Vertrag)	von Gemeinde (Zustimmung GR!)	laufend
Einholen Haftungsübernahme	von Gemeinde	vor Darlehensaufnahme

## Pflichten des Geschäftsführers in der KG

### ■ Pflichten betreffend Rechnungswesen

Erstellen Budget und mittelfristige Finanzplanung (3 Jahre)	Vorlage zur Genehmigung an Gemeinde	bis 2 Monate vor neuem Geschäftsjahr (=Ende Oktober)
Aufstellen u. Vorlage Rechnungsabschluss	Vorlage an Gesellschafterversammlung	5 Monate nach Ende Geschäftsjahr (= Ende Mai)

## Pflichten des Geschäftsführers in der KG

### ■ Pflichten betreffend Kontrolle

Erteilung von Informationen; Ermöglichung Einsichtnahme in Unterlagen über Geschäftsgebarung	an Gemeinde (Prüfungsausschuss)	auf Verlangen
Erteilung von Informationen; Ermöglichung Einsichtnahme in Unterlagen über Geschäftsgebarung	an Organe der Gemeindeaufsicht (Land OÖ)	auf Verlangen

## Praktische Tipps

- Achtung kommerzielles Firmenregister
- Bestandverträge nicht beglaubigen lassen
- Original-Verträge verbleiben am Ende bei der Gemeinde
- Auf Ausgliederungsbeschlüsse achten – Ausgliederungsgegenstand
- Übergang KEG – KG
  - Laufende Grundbuchverfahren abwarten, bevor Firmenwortlautänderung beantragen
- Außenanlagen – Ortsplatz

SAXINGER CHALUPSKY & PARTNER

RECHTSANWÄLTE GMBH

SCWP

## Adressen

MAG. DIETMAR HUEMER  
LL.M. (CHICAGO)

A-1060 Wien, Linke Wienzeile 4/II/2,  
T: +43/1/9050100, F: +43/1/9050100-100,  
d.huemer@scwp.at

A - 8010 Graz, Am Eisernen Tor 3, T: +43/316/822280, F: +43/316/822280-410, graz@scwp.at  
A - 4020 Linz, Europaplatz 7, T: +43/732/603030, F: +43/732/603030-500, linz@scwp.at  
A - 4600 Wels, WDW III, Bauernstraße 9, T: +43/7242/65290, F: +43/7242/65290-333, wels@scwp.at  
A - 1060 Wien, Linke Wienzeile 4/II/2, T: +43/1/9050100, F: +43/1/9050100-100, vienna@scwp.at  
KOOPERATIONEN:  
BG - 8000 Bourgas I, Rilska Str. T: +359 56/ 843 745 F: +359 56/843 746, cholakov@noblexgroup.com - Stamen Cholakov LL.M.  
CZ - 301 00 Pilsen, Bedřicha Smetany 2, T: +420/37 733 01 63, F: +420/37 733 01 66, pilsen@scwp.cz  
CZ - 120 00 Prag, Jiráskovo náměstí 6, T: +420/29 650 22 70, F: +420/29 650 22 73, prag@scwp.cz  
HR - 10 000 Zagreb, Garicgradska 18, T: +385/1 4924 500, F: +385/1 4924 529, zagreb@scwp.com - Mirjana Boric

WWW.SCWP.COM



# Praktikerworkshop – FAQ's

**Die Gemeinde hat ein Baurecht am Grundstück. Dieses wird an die KG übertragen. Wenn dieses Baurecht unentgeltlich ist, muss dann die KG an die Gemeinde trotzdem Kosten weiterleiten?**

Nein, nur Kosten, die bei der KG tatsächlich anfallen, sind an die Gemeinde weiterzuerrechnen. Wird das Baurecht von einer der Gemeinde nahestehenden Person (zB Sportverein) eingeräumt, muss ein fremdübliches Baurechtsentgelt vereinbart werden.

**Die Gemeinde ist Eigentümer des Grundstückes, die Leasinggesellschaft Eigentümerin des Gebäudes (Superädifikat): Ist dann das KG-Modell möglich?**

Nein, weil KG kein Eigentum am Gebäude hat und daher nicht bauen darf. Die KG oder die Gemeinde müssten das Gebäude erwerben, was zu einer Grunderwerbsteuerbelastung und allenfalls erhöhten Kosten aus der vorzeitigen Rückführung der Finanzierung führt.

**Kann Gemeinde eine Darlehensverpflichtung, die auf der zu übertragenden Liegenschaft haftet, an KG übertragen?**

Ja, mit Zustimmung der Bank. Die Gemeinde hat jedoch die Haftung für das Darlehen zu übernehmen.

**Wenn die Gemeinde Mieterin des Grundstückes ist, auf dem die KG bauen will, müsste man dann Mietvertrag ändern?**

Ja, weil dann die KG vom Dritten mietet, nicht die Gemeinde. Besteht der Mietvertrag mit einer der Gemeinde nahestehenden Person (zB Sportverein), muss ein fremdübliches Mietentgelt vereinbart werden.

**Gibt es Mindestbemessungsgrundlage für Miete?**

Nein, wurde in den Wartungserlass nicht aufgenommen.

**Im zu übertragenden Objekt sind auch Wohnungen, braucht man neue Mietverträge?**

Nein, weil Mietverhältnisse automatisch auf KG übergehen. Im Einbringungsvertrag von SCWP ist aber vorgesehen, dass Mietverhältnisse nicht mit übergehen, sondern zur Gemeinde aufrecht bleiben.

**Muss eine Miete gezahlt werden, wenn ein Gebäude noch nicht genutzt wird?**

Grundsätzlich ist die Miete fällig, wenn Nutzen und Lasten auf den Mieter übergehen. Während der Bauphase, wenn das Objekt unbenutzbar wird, kann die Miete auf Null reduziert werden.

**Kann mit dem Mietvertrag zugewartet werden bis der Einheitswertbescheid da ist?**

Nein. Die Miete ist ab Inbetriebnahme des Objekts zu leisten. Bis dahin ist ein selbst berechneter (vorläufiger) Einheitswert anzusetzen.

**Liegt beim Mietzins nach RZ 274 UStRL Liebhaberei vor?**

Nein.

**Dürfen bei der Mietzinsberechnung nur die an die KG weitergeleiteten BZ- und LZ-Mittel berücksichtigt werden?**

Ja, der Teil, der z.B. für Einrichtungen von der Gemeinde verwendet wird, darf nicht abgezogen werden.

**Ist der Wert des Grundstücks in die Mietberechnung einzubeziehen?**

Wenn das von der Gemeinde an die KG übertragene Grundstück unbebaut ist, nein. Bei bebauten Grundstücken sind im Einheitswert die Grundkosten enthalten. Bei Grundstücksankauf durch die KG werden die Grundkosten mitberechnet.

**Können Betriebskosten statt der Gemeinde direkt z.B. an den Musikverein verrechnet werden?**

Nein, Verrechnung hat an Gemeinde zu erfolgen, weil diese Vertragspartner der KG ist. Die Rechnung könnte aber direkt vom Verein bezahlt werden.

**Wie sind Hausbesorgerkosten oder Verwaltungskostenbeitrag von KG an Gemeinde weiterzuerrechnen?**

Wenn Kosten tatsächlich anfallen, muss ich sie weiterverrechnen. §§ 21-24 MRG stellen den gesetzlichen Katalog von Betriebskosten dar, die an den Mieter weiterverrechnet werden dürfen (nicht müssen). Man muss daher nicht weiterverrechnen, was nicht tatsächlich anfällt. Betriebskosten sind so weiterzuerrechnen, wie die Gemeinde an fremde Dritte vorschreiben würde.

**Ab wann darf KEG als KG auftreten?**

Ab Eintragung ins Firmenbuch.

**Kann auf Briefpapier die Abkürzung „VFI.....& Co KG“ verwendet werden?**

Nein, Firmenwortlaut ausschreiben.

**Ist eine Firmenbuch-Änderung auch während laufender Projekte möglich?**

Ja.

**Muss auch im Grundbuch der Firmenwortlaut von KEG auf KG geändert werden?**

Ist zu empfehlen, wurde in der Praxis aber bisher unterlassen.

**Muss auch Briefpapier und Türschild, ... an KG angepasst werden?**

Ja.

**Anweisungen der KG; Wer muss unterzeichnen?**

4-Augen-Prinzip (Pkt. 5.3. KG-Vertrag). Ein Vertreter der Kommanditistin (Gemeinde) und ein Vertreter des Komplementärs (Verein). Vertreter des Vereins ist in der Regel der Obmann, Vertreter der Kommanditistin kann auch eine von der Gemeinde (Bürgermeister) bevollmächtigte Person sein, wobei es keine Rolle spielt, wenn die bevollmächtigte Person auch eine Funktion im Verein hat (zB Schriftführer).

**Zeichnungs- und Verfügungsberechtigung für Konto. Kassier wurde bestellt.**

Zeichnungsberechtigung für Verein: Obmann und Kassier. Verfügungsberechtigung: Gemeinde soll eine Person als Verfügungsberechtigten bestellen. Verfügungsberechtigt kann nur ein Zeichnungsberechtigter sein.

**Wie unterschreibt Obmann für die KG?**

„Für den Komplementär, [Name], Obmann“ oder „Verein zur Förderung der Infrastruktur der Gemeinde [Gemeinde], [Name], Obmann“

**Wenn denkmalgeschütztes Gebäude in KG eingebracht wird, überträgt man den Denkmalschutz mit?**

Für Gebäude der öffentlichen Hand besteht die gesetzliche Vermutung, dass das Gebäude denkmalschutzwürdig ist. Es besteht die Möglichkeit, beim Bundesdenkmalamt die Feststellung zu beantragen, dass kein öffentliches Interesse an einem Denkmalschutz besteht. Wird das Gebäude auf die KG übertragen, ohne dass zuvor ein entsprechender Antrag gestellt wird, bleibt die gesetzliche Vermutung bestehen und geht somit auf die KG über. Der Antrag kann aber jederzeit gestellt werden.

**Gemeinde bringt Liegenschaft mit 2/3-Mehrheit ein. Wenn KG Liegenschaft wieder verkauft, genügt einfache Mehrheit im Gemeinderat – Problem?**

Nein. Es ist aber nicht beabsichtigt, dass die KG mit Grundstücken handelt.



### **Haftung von Obmann-Stellvertreter und Schriftführer?**

Grundsätzlich ist Obmann verpflichtet, die Geschäfte der KG zu führen, meist kommt daher keine Haftung für die anderen Mitglieder des Vorstandes in Betracht. Sollte Kassier handeln (z.B. in Zusammenhang mit Geldangelegenheiten) muss dieser sich natürlich rechtmäßig verhalten. Sollte ein Vorstandsmitglied vom unrechtmäßigen Verhalten eines anderen Vorstandsmitglieds wissen, ist zu reagieren (Abstellen des Misstandes, Information des Aufsichtsrates).

### **Verantwortlichkeit als Obmann des Vereins für Gebäude?**

Als Geschäftsführer ist der Verein, vertreten durch den Obmann, verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass beispielsweise die Baufirma die Baustelle absichert (damit gemeint: vertragliche Absicherung durch Beauftragung eines Dritten mit der Absicherung der Baustelle, .....)

### **Berichtspflichten im Verein: Bericht über finanzielle Gebarung – Genügt eine schriftliche Info an Aufsichtsrat?**

Ja, oder sonst im Rahmen einer Aufsichtsratsitzung.

### **Vereinfachung des KG-Vertrages möglich?**

Das System des KG-Vertrages (und der Vereinssatzung) hat das Ziel, auf der einen Seite die Gemeinde sehr stark einzubinden, auf der anderen Seite, die Abläufe jenen in der Gemeinde selbst möglichst 1:1 nachzubilden. Vermögen der Gemeinde soll nicht ausgelagert werden, ohne dass Gemeindeorgane steuern können. Ist auch als Entlastung der Organe gedacht. Für Anregungen sind wir offen.

### **Wären für kleine Gemeinden Verwaltungskooperationen denkbar?**

Gemeindekooperationen sicher möglich, z.B. gemeinsame Gründung einer KG oder Übernahme der Buchhaltung durch andere Gemeinde. Im zweiten Fall ist zu beachten, dass ein Dienstleistungs-BgA entstehen kann (USt-Pflicht, KSt-Pflicht).

### **Bekommt derzeitiges Reinigungspersonal der Gemeinde, das zB in der Schule tätig ist, durch KG einen neuen Dienstgeber?**

Nein, Reinigungspersonal verbleibt beim Mieter (= Gemeinde).

### **Rotes Kreuz will in der Regel Eigentümer des Gebäudes werden, muss ich auch das Grundstück an das Rote Kreuz übertragen?**

In der Praxis immer schwierig: Gebäude kann man nicht ohne weiteres rechtlich vom Grundstück trennen – Wohnungseigentum wäre zu begründen (parifizieren). Bei getrennten Gebäuden ist rechtliche Eigentumstrennung möglich – es ist immer zu überlegen, ob sich eine Trennung rentiert. Der vom Roten Kreuz gezahlte Kaufpreis ist wahlweise USt-pflichtig (mit VSt-Abzug der KG) oder USt-frei (dann kein VSt-Abzug der KG). Das Rote Kreuz müsste Grunderwerbssteuer zahlen.

Wenn 2 getrennte Gebäude bestehen, ist auch die Grundtrennung möglich.  
Hinweis: Eine Abwicklung des gesamten Bauvorhabens (einschließlich des Gemeindeteils) durch das Rote Kreuz setzt einen – vergabepflichtigen – Auftrag an das Rote Kreuz voraus.

**KG-Vertrag – Zustimmungspflichtige Geschäfte: Muss sich Obmann darum kümmern, ob der Bürgermeister seine Gremien befasst hat?**

Ja. Die Zustimmung des Bürgermeisters ist nur nach gültiger Beschlussfassung wirksam. Läge diese Beschlussfassung nicht vor, wäre nach den Bestimmungen des KG-Vertrages die Zustimmung des Bürgermeisters (alleine) nicht wirksam. Wäre ohnehin der Bürgermeister zuständig, genügt die Weisung des Bürgermeisters.

Schriftliche Dokumentation der Zustimmungen zu empfehlen.

**Wann sind Gesellschafterzuschüsse – Eigenleistungen abzurechnen?**

Sinnvoll, diese jährlich zu erfassen.

**Machen Eigenleistungen überhaupt Sinn?**

Ja, da die Bewertung von Eigenleistungen geringer ist als die Bewertung der Leistung durch Professionisten.

**Wie werden Eigenleistungen bewertet? Mit Satz eines privaten Professionisten oder dem Satz des (billigeren) Gemeindemitarbeiters?**

Im Satz des Professionisten ist Gewinnanteil enthalten – daher den Satz verrechnen, der auch in der Gemeindebuchhaltung Niederschlag findet.

In der Regel Nutzungseinlage (nur in Buchhaltung von Gemeinde und KG) aber keine Geldflüsse, weil die KG das Geld ja nicht hat, um es an die Gemeinde zu zahlen.

Wenn Gemeinde Rechnung legt, muss überlegt werden, ob die Gemeinde damit Betrieb gewerblicher Art begründet – USt-Pflicht, KÖSt.....

**Die Feuerwehr erbringt Eigenleistungen. Ein Feuerwehrmann fällt vom Dach – Haftung?**

Der Obmann hat (als Organ der Geschäftsführung) grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrssicherungspflichten (auf der Baustelle) erfüllt werden. Er wird die entsprechenden Pflichten grundsätzlich dadurch erfüllen, dass er Dritte (zB die Baufirma, aber auch die Feuerwehr selbst bei der Erbringung von Eigenleistungen) verpflichtet, die entsprechenden Verkehrssicherungspflichten einzuhalten. Damit hat der Obmann seine Pflichten erfüllt.

Gleiches gilt in der Betriebsphase des Gebäudes (zB Schneeräumung). Die entsprechenden Verkehrssicherungspflichten werden im Rahmen des Mietvertrages wieder an die Gemeinde (rück-) überwältzt.

### **Ist es sinnvoll, wenn das Gebäude versicherungsmäßig bei der Gemeinde bleibt?**

Hier ist zu differenzieren:

- Sachversicherung:

Hängt immer am Gebäude und ist unabhängig vom Versicherungsnehmer. Die Versicherung muss auf die KG abgeschlossen sein.

- Haftpflichtversicherung:

Wenn es eine Bündelversicherung der Gemeinde gibt, ist es in der Regel sinnvoller, diese dort zu belassen; es muss aber eindeutig geregelt sein, dass ein Haftungsfall in der KG mitversichert ist.

### **Gemeindehaftpflichtversicherung besteht bei Gemeinde, was ist bei Übertragung von Aufgaben auf KG?**

Polizze wäre anzupassen.

### **Kann einem Obmann eine Weisung erteilt werden?**

Ja, durch den Bürgermeister für die Gemeinde lt. KG-Vertrag. Ist die Weisung bedenklich, sollte man sich diese schriftlich geben lassen. Strafgesetzwidrige Weisungen sind auf keinen Fall zu befolgen.

### **Gibt es eine allgemeine Aufgabenbeschreibung bei der Aufgabenübertragung an die KG?**

„Errichtung und Verwaltung der Gebäudeinfrastruktur von ...“ bei klassischen Gebäuden, bei multifunktionalen Gebäuden: Prüfung im Einzelfall

### **Wenn die Ausgliederung schon erfolgt ist, wer muss die Wohnbauförderung beantragen?**

Dies muss im Einzelfall geprüft werden.

### **Ist der Amtsleiter Obmann oder Geschäftsführer?**

Geschäftsführer ist der Verein, der Verein handelt durch den Obmann (= zB Amtsleiter).

### **Können laufende Instandhaltungen einer Schule durch die KG abgewickelt werden?**

Hier kommt es darauf an, was grundsätzlich Sache des Mieters ist. Kleine Reparaturen oder Wartungen werden Aufgabe des Mieters sein (= fremdübliche Gestaltung).

### **Liegt ab 5 Objekte immer eine Unternehmertätigkeit vor?**

Dies ist nur ein Richtsatz, einzelne Indizien sind zu berücksichtigen. Unternehmerische Tätigkeiten im Sinne einer gewerblichen Tätigkeit wären problematisch.

**Müssen Aufsichtsratsmitglieder Vereinsmitglieder sein?**

Nein

**Kindergarten: Bau über KG notwendig?**

Wenn die Gemeinde ohnehin zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, weil sie den Kindergarten als steuerpflichtigen Betrieb führt, dann ist keine KG notwendig. Wenn der Kindergarten steuerfrei geführt wird, kann man den Kindergarten in KG einbringen,.....

**Problem der Spekulationssteuer, wenn KG Grundstück wieder verkauft?**

Nein, Spekulationssteuer trifft nur natürliche Personen.

**RZ 274 gilt grundsätzlich nur für Gebäude. Bei Plätzen nur wenn diese wirtschaftliche Einheit mit Gebäude bilden. Wenn auf einem Parkplatz vor dem Sportplatz gelegentlich andere Besucher parken, kann das ein Problem sein?**

Nein, kein Problem. Es sei denn, dieser Parkplatz liegt mitten im Ortszentrum und jedermann kann und wird dort parken.

**Optionsmöglichkeit zur Steuerfreiheit erst nach 19 Jahren möglich?**

Nach derzeit geltendem UStG kann nach 10 Jahren zur Steuerfreiheit optiert werden. Nach Art. 6 MwStStRL ist es möglich, dass die Staaten diesen 10-Jahres-Zeitraum auf bis zu 20 Jahre ausdehnen – für Seeling-Fälle wurde das so geregelt. Es ist aber aus heutiger Sicht eine Ausdehnung dieser Frist auf andere Bereiche nicht zu erwarten.

**Bedarf die Zustimmung zum Rechnungsabschluss der KG der Zustimmung des Gemeinderates?**

Ja, über die Ausübung des Stimmrechtes in der Generalversammlung (11.2. KG-Vertrag).

**Doppische Buchhaltung sinnvoll?**

Auf freiwilliger Basis möglich.

**Hat die KG Arbeitsleistungen zu entschädigen?**

Empfehlung, dies nur im Verrechnungsweg zu machen

**Ist die Arbeit der Gemeindebediensteten (zB. des Buchhalters) der KG zu verrechnen?**

Nein, Nebentätigkeit.

**Bezug von Vorleistungen vor Mietvertragsabschluss, Vorvertrag zur Mietvereinbarung: Wird jede einzelne Rechnung vom Finanzamt geprüft?**

Wenn noch kein Mietvertrag vorliegt, aber schon Ausgaben anstehen ist ein Vorvertrag mit wesentlichen Konditionen (Mietgegenstand, Mietzins + USt) notwendig, damit Vorsteuerabzug jetzt schon möglich ist. Sonst könnte Finanzamt sagen, dass es vorläufig keinen Vorsteuerabzug gibt, solange nicht klar ist, was mit Gebäude passieren soll. Bei durchgehend benützten Gebäuden (z.B. Schulen, die saniert werden) – ist sofort ein Mietvertrag abzuschließen, aber entsprechend dem Baufortschritt gestaffeltem Mietzins.

Für Finanzamt genügt idR: Buchungsjournal, ev. kopierte Rechnungen; wird im Einzelfall vom Finanzbeamten angefordert

**Können bezahlte Vorplanungskosten noch einbezogen werden?**

Nein. Ausnahmen im Einzelfall möglich.

**Können die Kosten für den Architekturwettbewerb einbezogen werden?**

Nur wenn der Wettbewerb noch nicht abgeschlossen ist.

**Zeitlicher Rahmen, in dem man Leistungen vorsteuerbegünstigt einbringen kann?**

Vorleistungen frühestens ab 2004 weiterverrechenbar. Maßgeblicher Zeitpunkt – vollständige Leistungserbringung (nicht: Zahlung).

**Die Vorleistung ist noch nicht zur Gänze erbracht. Ist noch Vorsteuerabzug möglich?**

Ja. Vereinbarung mit Architekt, Gemeinde und KG, dass Vertrag auf KG übergeht, ist bis zur Fertigstellung möglich – Die KG bekommt dann die Rechnung und kann sich die Vorsteuer holen.

Eine bereits bezahlte Rechnung (mit USt) kann vom Architekten berichtigt werden.

Gibt es aber schon abgeschlossene Teilaufträge, dann ist die (Teil-)Leistung vollständig erbracht und kann keine Vorsteuer zurückgeholt werden (außer die Gemeinde war teilweise vorsteuerabzugsberechtigt, dann für Leistungen möglich, die bis 2004 erbracht wurden; Abklärung im Einzelfall sinnvoll).



Maßgeblich ist die Formulierung des Auftrages (Gesamtauftrag oder Teilleistungen?).

Mustervertrag Abt. Gemeinden umfasst die Planungsleistung = Gesamtauftrag. Wenn der Auftrag „Errichtung eines fertigen Gebäudes“ lautet, ist länger Zeit, den Vertrag auf die KG zu überbinden.

**Muss ich den Parkplatz beim Amtsgebäude als „privat“ bezeichnen, damit Vorsteuerabzug möglich ist?**

Sinnvoll ist eine Tafel, auf der ersichtlich ist, dass der Parkplatz nur für die Dauer der Amtsgeschäfte benutzt werden darf. Es muss erkennbar sein, dass es sich um keinen öffentlichen Parkplatz handelt.

**Muss ich für Herausoptieren aus Steuerpflicht neuen Mietvertrag abschließen?**

Mündliche Einigung zwischen Vermieter und Mieter reicht aus.

**Gibt es Berechnungen, wie sich Umsatzsteuerersparnis auf die Ertragsanteile auswirkt? Nullsummenspiel?**

Nein, weil jede Gebietskörperschaft diese Vorteile nutzen kann und viele es auch tun, zB Bund, manche Länder, Gemeinden in anderen Bundesländern, ... Die Ertragsanteile werden Österreichweit auf alle Gebietskörperschaften verteilt; den Vorsteuerabzug bekommt die Gebietskörperschaft, die investiert. Nur geringfügige Mindereinnahmen bei den Ertragsanteilen.

**Ist eine KG schon einmal steuerlich geprüft worden – Ergebnis?**

Bis jetzt hat noch keine Außenprüfung stattgefunden. Es haben bisher nur Umsatzsteuer-Nachschauen stattgefunden (im Zuge der Geltendmachung von Vorsteuern). Es sind keine Beanstandungen bekannt geworden.

**Wie sollen Mobilien berücksichtigt werden?**

- Anschaffung durch die KG und Veräußerung der Mobilien an die Gemeinde oder
- unmittelbare Beschaffung durch die Gemeinde selbst

**Beträgt die Umsatzsteuer auf Betriebskosten auch 20 %?**

Ja

**Kann die Gemeinde während der Bauphase der KG übriges Geld (Rücklage) in die KG einbringen? Ist das ein zu vergebührendes Darlehen?**

Die Gemeinde kann (in manchen Fällen muss) Geld einbringen. Wenn die rechtliche Grundlage dafür ein Darlehen ist, dann ist dieses gebührenpflichtig. In der Regel handelt es sich aber um einen Gesellschafterzuschuss (Liquiditätszuschuss), der nicht Ust-pflichtig und nicht gebührenpflichtig ist.

**Kann KG Auftrag für Gemeindeamt und Ortsplatz gemeinsam ausschreiben?**

Grundsätzlich ist zu empfehlen, dass der Ortsplatz bei der Gemeinde verbleibt (allenfalls Grundstückstrennung bei der Einbringung). Auch in diesem Fall ist es möglich, dass die KG die Ortsplatzgestaltung (im eigenen Namen aber auf Rechnung der Gemeinde) ausschreibt. Es ist aber eine klare rechnerische Trennung

notwendig, weil die KG die Kosten an die Gemeinde sofort (und nicht bloß über die Miete) weiterverrechnet.

Die Vermietung eines Ortsplatzes ist steuerlich nicht möglich.

### **Bau in Etappen – wann ist Abzug von LZ möglich?**

Bauetappen sind gesondert zu betrachten. Bei Bauetappen bis 2006 werden nur BZ abgezogen, bei Bauetappe ab 2007 sind auch LZ abzugsfähig. Der Mietvertrag muss eine entsprechende Regelung enthalten (à evtl Anpassung notwendig!).

### **Bauvorhaben in Zwischenfinanzierungsphase – darf ich LZ trotzdem abziehen, obwohl sie später fließen?**

Der FinPlan ist maßgeblich – LZ dürfen unabhängig vom Zeitpunkt ihres Zuflusses abgezogen werden. Sollte sich Höhe der Förderungen später ändern, müsste die Miete angepasst werden.

### **Sollen Beratungsleistungen bei der KG durch Liquiditätszuschüsse abgedeckt werden?**

Die Abdeckung sollte durch genehmigte Zwischenfinanzierungsdarlehen erfolgen.

### **Was ist wenn sich der Gemeinderatsbeschluss nicht mit dem Bauprojekt deckt und der Gemeinderat nicht immer einberufen werden kann?**

Der Geschäftsführer der KG hat danach zu trachten, dass die Beschlüsse immer im Vorhinein eingeholt werden. In Baubesprechungen dürfen keine Kostenentscheidungen gefällt werden. Bei Kostenerhöhungen sollen Weisungen des Bürgermeisters nicht befolgt werden, sondern darauf hingewiesen werden, dass keine finanzielle Deckung gegeben ist und ohne die Zustimmung der jeweiligen Organe keine Handlungen gesetzt werden dürfen. Zu empfehlen ist die Einrichtung eines GR-Ausschusses für die Abwicklungsphase, der flexibler zusammentreten kann.





# ■ Sonstiges

Zustimmungs- und Berichtserfordernisse des  
Obmanns des Infrastrukturvereins

Aktenvermerk Mag. Dietmar Huemer  
betr. Haftung KEG/Verein

Information zur Durchführung des KEG-Modells

Aktenvermerk Mag. Dietmar Huemer, LL.M.  
(Chicago) betr. Gemeinde KEG – Änderungen  
durch das UGB

Information Mag. Dietmar Huemer, LL.M.  
(Chicago) betr. Firmenbucheintragungen,  
Bilanzstichtag

Randziffer 274 und 275 der UStR 2000



## Zustimmungs- und Berichtserfordernisse des Obmanns des Infrastrukturvereins

### (A) In seiner Funktion als Obmann des Vereins<sup>1</sup>

Erstellen Bericht über Tätigkeiten des Vereins und finanzielle Gebarung sowie Voranschlag für kommendes Jahr	Vorlage an Aufsichtsrat	1 x jährlich	§ 12.2
Bericht über Angelegenheiten des Vereins	Vorlage an Aufsichtsrat	bei entsprechender Aufforderung durch Aufsichtsrat	§ 14.7
Information der Mitglieder über Ergebnis der Rechnungsprüfung	an Mitglieder (zB im Rahmen der Generalversammlung)	1 x jährlich	§ 16.2

---

<sup>1</sup> Diese Pflichten sind Pflichten des gesamten Vorstands, werden in der Regel aber vom Obmann durchgeführt/vorbereitet

**(B) In der Funktion des Komplementärs (als GF der KG)**

Aufstellung Budget für kommendes Jahr + mittelfristige Finanzplanung f. 3 Jahre	Vorlage zur Genehmigung an Kommanditistin (Gemeinde)	bis spätestens 2 Monate vor Beginn des neuen Geschäftsjahres (im Regelfall also bis spätestens Ende Oktober)	5.2
Einholung Unterschrift für Kontoverfügungen	von Gemeinde (befugte Person)	laufend	5.3
Einholung Zustimmung zu Geschäften gemäß Punkt 5.4 Gesellschaftsvertrag (Erwerb von Liegenschaften, Aufnahme von Darlehen, etc.)	von Gemeinde gültige Zustimmung setzt entsprechende Zustimmung des relevanten Organs gemäß GemO voraus; in der Regel GR	laufend	5.4
Einholung Haftungsübernahme	von Gemeinde	vor Kredit/Darlehensaufnahme	5.7
Aufstellung und Vorlage des Rechnungsabschlusses	Vorlage an Gesellschafterversammlung	Binnen 5 Monaten nach Beendigung des Geschäftsjahres (d.h. spätestens Ende Mai)	7.2
Erteilung von Informationen bzw. Ermöglichung der Einsichtnahme in Unterlagen betreffend Geschäftsgebarung	an Gemeinde bzw. Prüfungsausschuss	auf Verlangen	6.1
Erteilung von Informationen bzw. Ermöglichung der Einsichtnahme in Unterlagen betreffend Geschäftsgebarung	an Organe der Gemeindeaufsicht des Landes	auf Verlangen	6.2

## A K T E N V E R M E R K

VON: Mag. Dietmar Huemer  
AN: Frau Mag. Haas, Land Oberösterreich, Abteilung Gemeinden  
DATUM: 22. September 2005  
BETREFF: **Haftung KEG/Verein**

Im Zuge der jüngsten KEG-Gründungen stellten einige Gemeinden Anfragen zu potentiellen Haftungen im Rahmen der Teilnahme am zu gründenden Verein bzw der zu gründenden KEG, insbesondere bei der Übernahme von Funktionen im Verein/der KEG. Wunschgemäß nehmen wir zu den diesen Anfragen wie folgt Stellung:

### 1. Struktur „KEG-Modell“

Das „KEG-Modell“ ist ein Finanzierungsmodell zur Durchführung von Infrastrukturprojekten für Gemeinden. Um dieses Modell zu realisieren, ist zunächst ein Infrastrukturverein zu gründen. Dieser Verein schließt sich sodann mit der Gemeinde zu einer Kommanditerwerbengesellschaft (KEG) zusammen. In der KEG übernimmt der Verein (also nicht der Vereinsobmann oder -vorstand) die Funktion des Komplementärs und die Gemeinde die Funktion der Kommanditistin mit einer Stammeinlage von EUR 1.000,00. Es sind daher einerseits die Haftungsverhältnisse im Verein, und andererseits die Haftungsverhältnisse in der KEG darzustellen.

### 2. Haftungsverhältnisse im Verein

Für Verbindlichkeiten des Vereins haftet zunächst nur der Verein selbst mit seinem eigenen Vermögen (§ 23 VereinsG). Es gilt also das Trennungsprinzip der Rechts- und Vermögenssphären der juristischen Person „Verein“ einerseits und ihrer Mitglieder andererseits.

Vereinsmitglieder und Organe haften nur in folgenden Fällen:

- Wenn sich dies aufgrund persönlicher rechtsgeschäftlicher Verpflichtung ergibt, das bedeutet, wenn das Mitglied oder das Organ sich selbst vertraglich zu einer Leistung verpflichtet (etwa durch Bürgschaft oder Schuldbeitritt); und
- wenn sich dies aus anderen gesetzlichen Vorschriften, wie etwa aus dem Vereinsgesetz selbst (§§ 23 ff VereinsG) oder aufgrund deliktischen Verhaltens, ergibt. Deliktshaftung ist die Haftung, die sich aus der Verletzung einer Verhaltenspflicht ergibt, die für jedermann und gegenüber jedermann besteht, etwa, wenn das Mitglied oder das Organ (wirtschafts-)strafrechtliche Tatbestände verwirklicht, oder Schutzgesetze gemäß § 1311 ABGB verletzt).

## 2.1. Vereinsmitglieder

Einfache Vereinsmitglieder haften außer im Falle persönlicher rechtsgeschäftlicher Verpflichtung nur nach den allgemeinen Regeln des Schadenersatzrechtes, also dann, wenn sie dem Verein, anderen Vereinsmitgliedern oder Dritten schuldhaft einen Schaden zugefügt haben.

## 2.2. Mitglieder von Vereinsorganen (Organwalter)

### 2.2.1. Haftung gegenüber dem Verein

Für Mitglieder eines Vereinsorgans (also insbesondere des Vorstandes - die Mitgliederversammlung ist in diesem Zusammenhang nicht als Organ anzusehen) und Rechnungsprüfer normiert § 24 VereinsG folgende spezielle Haftungsbestimmung:

Diese Organwalter haften gegenüber dem Verein persönlich, sofern sie schuldhaft „*unter Missachtung der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Organwalters*“ ihre gesetzlichen oder statutarischen Pflichten, oder rechtmäßige Beschlüsse eines Vereinsorgans verletzt haben, für den daraus entstandenen Schaden. Grundlage für diese spezielle Haftung von Vereinsorganen ist demnach eine schadenersatzrechtliche Verschuldenshaftung.

Als Beispiele für „schadenersatzträchtige Handlungen“ führt das Vereinsgesetz folgende Fälle an:

- die zweckwidrige Verwendung von Vereinsvermögen
- Vereinsvorhaben ohne ausreichende finanzielle Sicherung in Angriff zu nehmen
- Missachtung der Verpflichtungen betreffend das Finanz- und Rechnungswesen des Vereins
- Verspätetes Beantragen der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vereinsvermögen
- Im Falle der Auflösung des Vereins Behinderung oder Vereitelung der Abwicklung
- Wenn ein Verhalten gesetzt wird, das Schadenersatzpflichten des Vereins gegenüber Vereinsmitgliedern oder Dritten ausgelöst hat

Die Ersatzpflicht gegenüber dem Verein entfällt in diesen Fällen, wenn die Handlung auf einem seinem Inhalt nach gesetzmäßigen und ordnungsgemäß zustande gekommenen Beschluss eines zur Entscheidung statutenmäßig zuständigen Vereinsorgans beruht, es sei denn, der Organwalter hat den Beschluss dadurch herbeigeführt, dass er das betreffende Vereinsorgan beschlussentscheidend falsch oder unvollständig informiert oder auf sonstige Weise in die Irre geführt hat.

Argumentum e contrario ergibt sich, dass die Ersatzpflicht des Organwalters nicht entfällt, wenn er aufgrund eines gesetzwidrigen und/oder nicht ordnungsgemäß zustande gekommenen Beschlusses handelt.

Ein Organwalter, der durch eine der oben angeführten Handlungen Vereinsgläubiger (also Dritte) schädigt, kann sich allerdings nicht damit exkulpieren, dass er gemäß § 24 VereinsG nur dem Verein haftet. Sofern die sonstigen Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch vorliegen, haftet der Organwalter unabhängig von § 24 Abs 3

VereinsG den Vereinsgläubigern (die Haftung nach außen, Dritten gegenüber, wird demnach durch § 24 Abs 3 VereinsG nicht eingeschränkt).

#### Exkurs: Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Organwalters

Der Begriff des *ordentlichen und gewissenhaften Organwalters* entstammt dem Gesellschaftsrecht, Vorbild ist der ordentliche und gewissenhafte Geschäftsleiter. Der Organwalter hat die gebotene Sorgfalt walten zu lassen und dafür einzustehen, dass er über die für seine Tätigkeit üblicherweise gebotenen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügt. Richtschnur für den gebotenen Sorgfaltsmaßstab können die oben aufgezählten Fälle für „schadenersatzträchtige“ Handlungen sein, die allerdings bereits krasse Sorgfaltsverstöße darstellen. Ganz allgemein haben Organwalter die gesetzlichen und vertraglichen Pflichten zu erfüllen, in Zweifelsfällen rechtlichen Rat einzuholen, eine korrekte Buchführung zu besorgen, den Vorteil des Vereins zu wahren und Schaden von ihm abzuwenden.

Das Gesetz nimmt allerdings eine deutliche Abschwächung des Sorgfaltsmaßstabs bei Vereinsorganwaltern vor, indem es vorsieht, dass bei der Beurteilung des Sorgfaltsmaßstabs die Unentgeltlichkeit der Tätigkeit zu berücksichtigen ist (§ 24 Abs 1 VereinsG). Ein ehrenamtlich, also unentgeltlich tätiger Funktionär darf den Verein daher weniger „professionell“ führen, als etwa ein hauptberuflich tätiger Geschäftsführer einer GmbH, der ein entsprechendes Gehalt bezieht.

Auch diese Haftungseinschränkung wirkt jedoch lediglich im Innenverhältnis zwischen Organwalter und Verein, nicht aber im Außenverhältnis zwischen Organwalter und Verein einerseits und Vereinsfremden (Vereinsgläubigern, Dritten) andererseits. Mittelbar kann sie aber auch auf Vereinsfremde wirken, wenn diese mangels anderem verwertbaren Vermögens auf die vermeintlichen Schadenersatzforderungen des Vereins gegen seine Organwalter greifen, solche aber wegen des herabgeminderten Sorgfaltsmaßstabs nicht existieren.

#### 2.2.2. Haftung gegenüber Dritten

Die potentielle Haftung eines Vereinsorganwalters gegenüber Dritten beruht ebenfalls auf den Grundlagen schadenersatzrechtlicher Verschuldenshaftung. Dabei werden im Gesetz keine konkreten Fälle normiert, sondern diese zum Teil der geltenden Rechtsprechung, zum Teil der Literatur entnommen. Rechtsprechung und Literatur orientieren sich an den Grundprinzipien der Geschäftsführerhaftung bei Kapitalgesellschaften. Generell gilt, dass Organwalter von Dritten immer dann in Anspruch genommen werden können, wenn sie Schutzgesetze verletzen, also z.B. gegen strafrechtliche Vorschriften verstoßen, oder Dritte auf sonstige Weise deliktisch schädigen.

Ausdrückliche Erwähnung verdienen die folgenden Fälle:

- Konkursverschleppung gemäß § 69 Konkursordnung (KO; schuldhaftes Verzögern der Konkursanmeldung, siehe auch oben unter Punkt 2.2.1.)
- Kridahaftung gemäß § 159 Strafgesetzbuch (StGB; grob fahrlässige Beeinträchtigung von Gläubigerinteressen): Führt ein Vereinsorgan fahrlässig die Zahlungsunfähigkeit des Vereins durch die in § 159 StGB genannten Handlungen herbei, wird es wegen Schutzgesetzverletzung persönlich haftbar

- Abgabenhaftung gemäß § 9 Bundesabgabenordnung (BAO; Haftung für nicht einbringliche Abgaben aufgrund schuldhafter Verletzung der den Vertretern auferlegten Pflichten, zB mangelnde Buchführung)
- Haftung für die Einhaltung von Verwaltungsvorschriften. Der Organwalter ist (verwaltungs)strafrechtlich verantwortlich, soweit nicht sogenannte „verantwortliche Beauftragte“ bestellt werden.

### 2.3. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann eine Haftung von Vereinsmitgliedern und Mitgliedern von Vereinsorganen dem Verein oder Dritten gegenüber nur dann schlagend werden, wenn diese sich entweder persönlich rechtsgeschäftlich verpflichten oder wenn sie rechtswidrig und schuldhaft (dh zumindest fahrlässig) den Verein oder Dritte schädigen, wobei das Vereinsgesetz einige (bereits bisher in der Judikatur bekannte) Fälle ausdrücklich normiert. Zu berücksichtigen sind die gesetzlichen Haftungseinschränkungen dem Verein gegenüber insbesondere für Organwalter, die unentgeltlich oder gegen geringfügige Entlohnung tätig werden.

### 2.4. Haftungsfreistellungen

Eine Möglichkeit, die potentielle Haftung von Organwaltern weiter zu reduzieren, ist die Vereinbarung einer (Vorab)Haftungsfreistellung zwischen Verein und den Organwaltern. Einer solchen Haftungsfreistellung sind aber Grenzen gesetzt.

Zum einen ist gemäß § 26 VereinsG eine interne Haftungsfreistellung oder ein Vergleich über Ersatzansprüche Dritten gegenüber unbeachtlich und daher unwirksam. Dadurch soll verhindert werden, dass Vereinsgläubigern Haftungsvermögen entzogen wird. Gibt es also Gläubiger, die mit den zur Verfügung stehenden Exekutionsobjekten des Vereins nicht das Auslangen finden, und stünden dem Verein grundsätzlich Haftungsansprüche gegen einen Organwalter zu, so können Gläubiger -auch bei Vorliegen eines Haftungsverzichtes - auf diesen Anspruch greifen.

Zum anderen sind aufgrund der in § 879 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) festgelegten Sitten- und Gesetzwidrigkeitsgrenze unbegrenzte Haftungsausschlüsse nicht erlaubt. Ein Vorausverzicht für sämtliche Ansprüche gegen einen Organwalter würde diesem schließlich einen Freibrief für verantwortungsloses Handeln und sogar Schädigung des Vereins ausstellen. Um dies zu vermeiden, kann die Haftung für Schäden, die durch krass grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Organwalters verursacht werden, im vorhinein nicht rechtswirksam ausgeschlossen werden. Natürlich steht es dem Verein aber frei, bei tatsächlichem Eintritt eines Schadens dem Organwalter gegenüber auf die Geltendmachung zu verzichten.

Einer allfälligen Haftungsfreistellung des Organwalters durch den Verein sind demnach die geschilderten Grenzen gesetzt. Die Haftung kann - vorab - im erlaubten Ausmaß nur dem Verein gegenüber, nicht aber gegenüber Dritten (Gläubigern) ausgeschlossen werden.



### 3. Haftungsverhältnisse in der KEG

#### 3.1. Haftung des Vereins als Komplementär

Der Verein ist Komplementär der KEG, er führt als solcher die Geschäfte und vertritt die KEG nach außen. Für Schulden der KEG haftet er verschuldensunabhängig und unbeschränkt mit seinem Vermögen.

Im Rahmen der Geschäftsführung und Vertretung der KEG haftet der Verein nach dem Gesellschaftsvertrag (KEG-Vertrag) für die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmannes. Er hat die Geschäfte nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu führen (Punkt 5.1 des KEGVertrags) und er hat für diejenigen Kenntnisse und Fähigkeiten einzustehen, die für den Geschäftszweck üblicherweise erforderlich sind. Die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmannes ist demnach Maßstab für die Beurteilung des Handelns des Vereins als Komplementär und dafür, ob er der Gesellschaft aus schuldhaftem und rechtswidrigem Verhalten haftbar wird.

Für einen aus der Geschäftsführung und Vertretung entstandenen Schaden haftet der Verein der KEG. Nur, wenn der Gemeinde als zweitem Gesellschafter gegenüber ein besonderer Verpflichtungsgrund wie zB ein deliktisches Verhalten oder eine Vereinbarung vorliegt, könnte diese den Verein auf Leistung an sich in Anspruch nehmen.

Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft kann der Verein nur über seine Organe, in concreto den Vereinsvorstand besorgen, welcher de facto für die KEG handelt. Es stellt sich die Frage, ob und inwieweit die Organwalter auch persönlich Haftungsansprüchen (von der KEG selbst oder von Gläubigern der KEG) ausgesetzt sind.

Hier gilt, dass die KEG sich primär an den Verein und Gläubiger der KEG sich primär an die KEG selbst bzw. an den Verein als Komplementär wenden müssen. Sollte der Verein jedoch in seiner Funktion als „Geschäftsführer“ (Vertreter der KEG) in Anspruch genommen werden, könnte es bei Vorliegen von wiederum schuldhaftem, rechtswidrigem Verhalten des handelnden Organwalters zu einem Rückgriff auf dessen Privatvermögen kommen. Zur Beurteilung dessen sind wiederum die bereits dargestellten Regeln der Organwalterhaftung heran zu ziehen.

Auch im Rahmen der Vertretung der KEG und der gebotenen Sorgfalt hat der Organwalter darauf zu achten, dass er keine strafrechtlich relevanten Sachverhalte verwirklicht, etwa zu spät Konkurs anmeldet, den abgaben- und verwaltungsrechtlichen Verpflichtungen der KEG nachkommt, und überhaupt für eine ordnungsgemäße Geschäftsführung der KEG (Buchführung, Einhaltung der im KEGVertrag normierten Pflichten, insbesondere Einhaltung von Zustimmungserfordernissen und Befolgung von Weisungen der Kommanditistin, soweit diese gesetzmäßig sind) sorgt.

#### 3.2. Haftungsfreistellung

Eine Möglichkeit, Vereinsorganwalter in Bezug auf ihr Handeln in Vertretung der KEG von einer Haftung über den „Umweg“ Verein weitgehend frei zu stellen, besteht darin, dass in der KEG die Gemeinde als Kommanditistin einerseits darauf verzichtet, gegen den Verein als Komplementär selbst Ersatzansprüche zu stellen, soweit er die Vorgaben im KEG-Vertrag, die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung und die Weisungen der Gemeinde einhält, und

andererseits erklärt, den Verein im Falle der Inanspruchnahme durch Dritte schad- und klaglos zu halten. Da der Verein in diesem Fall keinen Schaden hat, besteht auch keine Rechtsgrundlage, den Organwalter in Anspruch zu nehmen.

#### **4. Zusammenfassung**

Zusammenfassend gilt es nochmals hervorzuheben, dass grundsätzlich weder Vereinsmitglieder noch Vereinsorgane für Vereinsschulden haften. Für die Haftung eines Organwalters gegenüber dem Verein sieht das Gesetz im Falle von Unentgeltlichkeit bzw. geringfügiger Entlohnung der Tätigkeit einen herabgesetzten Sorgfaltsmaßstab vor.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Haftungspotential von Organwaltern durch Haftungsverzichte bzw. Schad- und Klagloshaltung in der KEG durch die Gemeinde noch weiter zu reduzieren. Eine Grenze setzt dem das allgemeine Zivilrecht im Bereich des vorsätzlichen bzw. krass grob fahrlässigen Handelns.

Land OÖ  
Abteilung Gemeinden  
Frau Mag. Marion Haas

MAG. REINHARD LEITNER, WP/STB  
DR. ROMAN LEITNER, WP/STB  
UNIV.PROF. DR. MARKUS ACHATZ, STB  
MAG. GERHARD HOPF, WP/STB/CPA  
DR. FRANZ HAIMERL, WP/STB  
MAG. GERALD GAHLEITNER LLM, STB  
DR. CHRISTIAN HUBER, WP/STB  
MAG. ANDREAS SAUER, WP/STB  
DR. ROBERT BACHL, WP/STB  
MAG. HERIBERT BACH, WP/STB  
UNIV.PROF. DR. SABINE KIRCHMAYR, STB  
DR. GERALD TOIFL, STB  
MAG. MARIA SCHLAGNITWEIT, WP/STB  
MAG. MANFRED WÄNKE, WP/STB  
1.12.2005 / beg-sos / 01  
Wolfgang Lindinger  
Tel +43 (0)732 / 7093 -461 / FaxDW 503  
wolfgang.lindinger@leitner-leitner.com

## Information zur Durchführung des KEG-Modells

Sehr geehrte Frau Mag. Haas,

Prof. Achatz hat mit dem Finanzamt Linz eine Abstimmung hinsichtlich der Durchführung des KEG-Modells herbeigeführt. Nachfolgendes Schreiben gibt die vom Finanzamt bestätigte Rechtsauffassung wieder:

"Mit der Errichtung einer Vereins & Co KEG ist grundsätzlich die Struktur geschaffen, die nach Rz 274 der UStR für die Lukrierung des Vorsteuerabzuges im Bereich hoheitlicher Immobilieninvestitionen der Gemeinde erforderlich ist. Durch die Anfragen bei den zuständigen Finanzämtern und den diesbezüglichen Erledigungen wird ferner sichergestellt, dass die in den Anfragen dargestellte Struktur grundsätzlich steuerlich anerkannt wird und bei entsprechender Durchführung somit der Vorsteuerabzug auf Ebene der KEG jedenfalls gesichert ist.

Zu beachten ist, dass die Anerkennung des Vorsteuerabzuges nicht nur den **Abschluss der betreffenden Verträge** voraussetzt, sondern konkret deren tatsächliche Durchführung. Soweit eine Durchführung der Verträge nicht erfolgt, werden die Verträge als **Scheingeschäfte** qualifiziert, womit sie für die steuerliche Beurteilung ohne Bedeutung sind. Abgabenrechtlich würde in diesem Fall die Besteuerung des verdeckten Rechtsgeschäfts erfolgen, dh die Immobilieninvestition würde der Gemeinde zugerechnet und demgemäß wäre ein Vorsteuerabzug im Hoheitsbereich ausgeschlossen.

Folgende Aspekte sind zu berücksichtigen, damit von einer tatsächlichen Durchführung des KEG-Modells auszugehen ist:

- a) Die konkreten Ausschreibungen und Vergaben der Bauaufträge haben grundsätzlich durch die KEG bzw deren gesetzlichen Organe zu erfolgen. Es ist somit im Außenverhältnis dem Auftragnehmer sichtbar zu machen, dass der Vertragspartner nicht die Gemeinde, sondern die KEG ist. Es ist sicherzustellen und zu beachten, dass im Zuge der Durchführung nur die gesetzmäßigen Organe der KEG auftreten und nicht etwa einzelne Aufträge durch den Bürgermeister oder Gemeindeorgane direkt vergeben werden. Wurden einzelne Aufträge bereits vor Gründung der KEG von der Gemeinde vergeben, ist eine Abklärung im Einzelfall vorzunehmen.
- b) Die KEG benötigt daher jedenfalls eigenes Briefpapier mit entsprechender Geschäftsadresse (kann mit dem Gemeindeamt ident sein).
- c) Die KEG benötigt ferner jedenfalls eine eigene Bankverbindung. Die Einrichtung eines Gemeindepontos reicht nicht aus.
- d) Die Mietverrechnung zwischen KEG und Gemeinde ist tatsächlich durchzuführen, dh dass die Miete monatlich tatsächlich von der Gemeinde an die KEG zu überweisen ist.
- e) Die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Zustimmungen der Gemeindeorgane sind jedenfalls einzuholen und zu dokumentieren.
- f) Am Amtsgebäude bzw im Eingangsbereich des Amtsgebäudes ist auf die Existenz der KEG durch ein entsprechendes Hinweisschild hinzuweisen.

Bei Erfüllung der genannten Erfordernisse ist nach Ansicht der Finanzverwaltung (FA Linz, Fachbereich, Schreiben vom 17.11.2005) kein Scheingeschäft anzunehmen. Wir empfehlen daher, die genannten Erfordernisse zu beachten."

Das Schreiben wird von uns an alle von uns derzeit betreuten Gemeinden versendet. Zukünftig haben wir geplant, das Schreiben nach Beschluss des KEG-Vertrages durch den Gemeinderat an die jeweilige Gemeinde zu schicken, da in diesem Zeitpunkt die Umsetzung beginnen kann bzw soll.

Freundliche Grüße

Markus Achatz  
Universitätsprofessor  
und Steuerberater

Wolfgang Lindinger  
Steuerberater

## A K T E N V E R M E R K

VON: Mag. Dietmar Huemer, LL.M. (Chicago)  
Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH

AN: Mag. Marion Haas  
Land Oberösterreich, Abteilung Gemeinden

DATUM: 13. Oktober 2006

BETREFF: **Gemeinde KEG - Änderungen durch das UGB**

Am 1. Jänner 2007 wird das neue Unternehmensgesetzbuch (UGB) in Kraft treten und das bisher in Geltung stehende Handelsgesetzbuch (HGB) ersetzen.

Die folgenden Darstellungen sollen einen Überblick über die wichtigsten dadurch bedingten Änderungen sowie deren Auswirkungen auf die Gemeinde-KEGs (zukünftige „Gemeinde-KGs“; siehe Punkt 3.1) bieten.

### **1. Überblick über wesentliche Neuerungen durch das UGB**

- 1.1 Der bisherige Begriff des „Kaufmanns“ wird aufgegeben und durch den umfassenderen Begriff des „Unternehmers“ ersetzt (siehe Punkt 2.1).
- 1.2 Es kommt zu einer Liberalisierung und Vereinfachung des Firmenrechts; insbesondere werden nach dem UGB auch Fantasiefirmen zulässig sein. Die gewählte Firma muss jedoch Kennzeichnungs- und Unterscheidungskraft besitzen und darf nicht irreführend sein.
- 1.3 Ende der eingetragenen Erwerbsgesellschaften (OEG, KEG). Zukünftig gibt es nur mehr die Offene Gesellschaft (OG) und die Kommanditgesellschaft (KG). Beide Gesellschaften können für jeden erlaubten Zweck gegründet werden. Die Eintragung dieser Gesellschaften im Firmenbuch hat konstitutiven Charakter.
- 1.4 Neufestlegung des Anwendungsbereichs der Rechnungslegungsvorschriften. Zukünftig unterliegen
  - Kapitalgesellschaften
  - unternehmerisch tätige Personengesellschaften ohne natürliche Person als unbeschränkt haftender Gesellschafter
  - alle sonstigen Unternehmer mit jährlichen Umsatzerlösen von über €400.000,-der Rechnungslegungspflicht gemäß UGB.

1.5 Durch die umfassendere Definition von „Unternehmer“ kommt es zu einem erweiterten Anwendungsbereich der Vorschriften für unternehmensbezogenen Geschäfte (Handelsgeschäfte). Im Gegenzug werden einige dieser bisher nur auf Vollkaufleute anzuwendende Bestimmungen, „entschärft“:

- Mängelrüge: Anzeige muss nur mehr innerhalb angemessener Frist erfolgen, nicht mehr „unverzüglich“
- Sonderbestimmungen über die Kaufmannsbürgschaft entfallen (auch Unternehmerbürgschaften müssen künftig schriftlich erfolgen; der bürgender Unternehmer gilt nicht mehr als Bürge und Zahler)
- Anfechtung wegen *lesio enormis* (Verkürzung über die Hälfte) ist in Zukunft auch durch den Unternehmer möglich
- Konventionalstrafen von Unternehmern unterliegen zukünftig dem richterlichen Mäßigungsrecht

## 2. Der Begriff des Unternehmers

### 2.1 Vom Kaufmann zum Unternehmer

Während sich das bisher in Geltung stehende HGB zentral am Begriff des „Kaufmannes“ orientiert, kreisen die Rechtsnormen des UGB rund um den Begriff des „Unternehmers“. Das UGB orientiert sich dabei am Konsumentenschutzgesetz (KSchG) und übernimmt dessen Unternehmerbegriff.

Unternehmer ist, wer ein Unternehmen betreibt - eine auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein. Bei der genauen Auslegung und Interpretation des Unternehmerbegriffs kann auf die von Lehre und Rechtsprechung zum KSchG entwickelten Grundsätze zurückgegriffen werden.

### 2.2 Die Gemeinde-KG als Unternehmer?

Da die Gemeinde-KEGs weder ein Grundhandelsgewerbe betreiben, noch einen nach Art und Umfang in kaufmännischer Weise eingerichteter Geschäftsbetrieb erfordern, sind Gemeinde-KEGs nicht „Kaufmann“ iSd HGB.

Im Hinblick auf die umfassende Definition des Unternehmers stellt sich jedoch die Frage, ob Gemeinde-KGs „Unternehmer“ iSd UGB sein werden.

Gemeinde-KGs treten in erster Linie als Bestandgeber in Erscheinung. Zur Frage, inwieweit Bestandgeber als Unternehmer iSd KSchG anzusehen sind, entwickelte der Oberste Gerichtshof (OGH) in seiner Rechtssprechung zum KSchG bereits feste Leitlinien. Die Unternehmereigenschaft ist laut OGH jedenfalls bei Vorliegen

- einer Mehrzahl dauernder Vertragspartner (Mehrzahl von Mietverträgen, die eine nach kaufmännischen Grundsätzen geführte Buchhaltung erfordern),

- der Einschaltung von anderen Unternehmen oder Erfüllungsgehilfen und
- der Beschäftigung dritter Personen (zB Hausbesorger) gegeben.

Als Richtzahl für die Mehrzahl von Vertragspartnern wurde angenommen, dass der Hauseigentümer (noch) als Verbraucher - und damit nicht als Unternehmer - anzusehen ist, wenn in seinem Haus nicht mehr als fünf Mietgegenstände in Bestand gegeben werden. Der Richtwert von fünf Objekten wird damit begründet, dass bei darüber hinausgehender Anzahl von Objekten ein wesentliches Anwachsen der Verwaltungsarbeit und damit des Organisationsumfangs angenommen werden kann.

Dieser Richtwert von fünf Bestandobjekten kann uE auch für die Frage der Unternehmereigenschaft einer Gemeinde-KG herangezogen werden. Gemeinde-KGs, welche mehr als fünf Bestandobjekte vermieten sind somit als Unternehmer iSd des UGB anzusehen, bei einer Vermietung von bis zu fünf Objekten ist noch keine Unternehmereigenschaft gegeben.

### 2.3 Vermeidung der Unternehmereigenschaft

Da die einschlägige Rechtsprechung des OGH hinsichtlich der Unternehmereigenschaft bei Bestandgebern insbesondere auf die Anzahl von Mietverträgen bzw. Bestandobjekten abstellt, erscheint es ratsam, die Anzahl der Bestandobjekte gering zu halten.

Bei Gebäuden mit einer Mehrfachnutzung sollten daher keine unmittelbaren Mietverträge zwischen KEG und den Endnutzern abgeschlossen, sondern soweit möglich, die Gemeinde „zwischengeschaltet“ werden.

Beispiel: In einem Gemeindezentrum sind das Amtshaus, eine Bankfiliale, das Musikheim und eine Arztpraxis untergebracht. Wird das Gemeindezentrum zur Gänze an die Gemeinde vermietet (die dann eine Untervermietung an die Bank, etc. vornimmt) handelt es sich - aus Sicht der KEG - beim Gemeindezentrum nur um ein Objekt. Würden von der KEG mit den Nutzern einzelne Verträge abgeschlossen, müsste von mehreren Bestandobjekten ausgegangen werden.

## 3. **Konkrete Auswirkungen auf die Gemeinde-KGs**

### 3.1 Firmenwortlaut

Die augenfälligste der durch das UGB verwirklichten Reformen ist die des Firmenrechts. Die neue Kommanditgesellschaft (KG) umfasst die bisherigen Kommanditgesellschaften genauso wie die Kommandit-Erwerbgesellschaften.

Alle Gemeinde-KEGs werden - unabhängig von der Unternehmereigenschaft - ipso iure mit 1. Jänner 2007 zu Gemeinde-KGs. Diese Formwandlung ist bis 1. Jänner 2010 im Firmenbuch nachzuvollziehen; die diesbezügliche Eintragung ist gebührenbefreit.

Die weiteren, im Folgenden angeführten Änderungen gelten nur für Gemeinde-KGs, die als Unternehmer iSd UGB anzusehen sind.

### 3.2 Adaptierung der Geschäftspapiere

Gemeinde-KGs, die Unternehmer sind, müssen, bis spätestens 1. Jänner 2010, ihre Geschäftspapiere adaptieren. Auf Geschäftspapieren und Bestellscheinen, aber auch auf allfälligen Webseiten müssen folgende Angaben enthalten sein: Firma, Rechtsform, Sitz sowie Firmenbuchnummer und -gericht.

Da bei Gemeinde-KGs keine natürliche Person unbeschränkt haftet, müssen Gemeinde-KGs die Unternehmer sind, auch die Daten der unbeschränkt haftenden juristischen Person, also dem Infrastrukturverein, angeben. Wir empfehlen die Angabe folgender Daten: Name, Sitz, ZVR-Zahl und zuständige Vereinsbehörde.

Gemeinde-KGs die nicht Unternehmer sind, unterliegen dieser Informationspflicht nicht.

### 3.3 Rechnungslegung

Gemeinde-KGs, die Unternehmer sind, somit unternehmerisch tätige Personengesellschaften, bei denen keine natürliche Person persönlich haftender Gesellschafter ist, unterliegen künftig der unternehmensrechtlichen Rechnungslegungspflicht. Sie sind somit ab 2007 zur doppelten Buchhaltung sowie zur Bilanzierung verpflichtet.

Gemeinde KGs, die nicht Unternehmer sind bleiben weiterhin von der Rechnungslegungspflicht gemäß UGB befreit.

### 3.4 Unternehmensbezogene Geschäfte

Auch die - durch das UGB abgeschwächten - unternehmensrechtlichen Sondervorschriften, die die allgemeinen Normen des Zivilrechts überlagern (zB Mängelrügeobligenheit, erhöhter gesetzlicher Zinssatz) finden nur auf Gemeinde-KGs, die Unternehmer sind, Anwendung. Im Hinblick auf die konkrete Geschäftstätigkeit der Gemeinde-KGs sind dadurch kaum Auswirkungen zu erwarten.

## 4. **Exkurs: Auswirkungen des UGB auf Gemeinden**

Die Sondervorschriften für unternehmensbezogene Geschäfte (vgl. Punkte 1.5 und 3.4) sind künftig, kraft expliziter gesetzlicher Anordnung, auch auf juristische Personen öffentlichen Rechts, also auch auf Gemeinden, anzuwenden.

Gemeinden werden somit insoweit „Unternehmern“ gleichgestellt, als sie im rechtsgeschäftlichen Verkehr bestimmten Sonderregelungen unterliegen, sie also beispielsweise die Obliegenheit zur Mängelrüge trifft oder der erhöhte gesetzliche Zinssatz auf sie anwendbar ist.

## 5. **Zusammenfassung**

- 5.1 Aus allen Gemeinde-KEGs werden ab 1. Jänner 2007 Gemeinde-KGs. Diese Formwandlung ist bis 1. Jänner 2010 im Firmenbuch nachzuvollziehen.



- 5.2 Weitere Änderungen durch das UGB ergeben sich nur für Gemeinde-KGs, die als „Unternehmer“ iSd UGB anzusehen sind. Von einer Unternehmereigenschaft ist ab der Verwaltung von mehr als fünf Bestandobjekten auszugehen.
- 5.3 Für Gemeinde-KGs, die Unternehmer sind, gelten zukünftig die Rechnungslegungsvorschriften des UGB; sie sind zur doppelten Buchhaltung verpflichtet. Darüber hinaus müssen Gemeinde-KGs, die Unternehmer sind, bestimmte Daten auf den Geschäftspapieren angeben und unterliegen den Sondervorschriften für unternehmensbezogene Geschäfte.
- 5.4 Für Gemeinde-KGs, die nicht Unternehmer sind (bei der Verwaltung von bis zu fünf Objekten) ergeben sich - mit Ausnahme der Umwandlung in KGs - keine weiteren Änderungen durch das UGB.
- 5.5 Um die Anzahl der vermieteten Objekte möglichst gering zu halten, sollte bei der Vermietung von gemischt genutzten Objekten eine Gesamtvermietung an die Gemeinde und in der Folge eine Untervermietung an die Endnutzer erfolgen.
- 5.6 Die Sondervorschriften für unternehmensbezogene Geschäfte gelten künftig auch für Gemeinden.



## E-Mail

An Mag. Marion Haas  
Amt der Oberösterreichischen Landesregierung  
[marion.haas@ooe.gv.at](mailto:marion.haas@ooe.gv.at)

Von Dietmar Huemer  
Tel.: +43/1/9050100-140  
Fax: +43/1/9050100-100  
E-Mail: [d.huemer@scwp.at](mailto:d.huemer@scwp.at)

Datum 28. März 2007

Seiten 3

AZ 00656/04/17-hudi/V-drso

Dr. Eduard Saxinger  
Dr. Peter Baumann  
Dr. Ernst Chalupsky, M.B.L.-HSG  
Dr. Maximilian Gumpoldsberger, M.B.L.-HSG  
Dr. Wolfgang Lauss<sup>1</sup>  
Dr. Franz Mittendorfer, Mag.rer.soc.oec., LL.M. (EMORY)  
Dr. Gerald Schmidberger, M.B.L.-HSG  
Dr. Hella Ranner, [Mag.rer.soc.oec.](mailto:Mag.rer.soc.oec.), MAS. Mediation  
Dr. Alexander Anderle<sup>3</sup>  
Mag. Johannes Michael Blätterbinder  
Mag. Dietmar Huemer, LL.M. (CHICAGO)  
Dr. Günther Schmied  
Dr. Reinhard Paulitsch<sup>1</sup>  
Dr. Alexander Wöb  
Dr. Karl Weinhäupl, M.B.L.  
Mag. Wolfgang Denkmaier  
Mag. Alois Hutterer, LL.M. (LONDON)<sup>1</sup>  
Dr. Markus L. Nußbaumer  
Ing. Mag. Franz Waldl  
Dr. Susanne Fürst  
MMag. Werner Minihold, Steuerberater  
Dr. MariaLang  
Mag. Anna Lechner  
Mag. Alexander Hüttner, LL.M. (NYU)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> auch in der Tschechischen Republik zugelassen  
<sup>2</sup> auch in New York zugelassen<sup>3</sup>  
<sup>3</sup> auch in der Bundesrepublik Deutschland  
zugelassen

Diese Mitteilung ist vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt.  
Weitergabe oder Vervielfältigung durch andere als den Adressaten ist verboten.  
Wenn Sie die Sendung irrtümlich erhalten, verständigen Sie bitte unverzüglich  
den Absender.

Name \_\_\_\_\_ E-Mail \_\_\_\_\_  
CC

## Firmenbucheintragen, Bilanzstichtag

Sehr geehrte Frau Mag. Haas!

Im Zusammenhang mit der Neueinführung des Unternehmensgesetzbuches (UGB) ist bei den Firmenbucheintragen betreffend die Gemeinde-KGs die Frage aufgetaucht, ob auch ein Bilanzstichtag einzutragen ist und ob die KGs jährlich zur Vorlage eines Jahresabschlusses durch das Firmenbuchgericht aufgefordert werden.

1. Rechtlicher Hintergrund: Die Verpflichtungen im Unternehmensgesetzbuch zur Aufstellung eines Jahresabschlusses (Rechnungslegungspflicht), sowie ferner zur Vorlage des Jahresabschlusses beim Firmenbuchgericht und demgemäß zur Eintragung eines Bilanzstichtages, treffen nur unternehmerisch tätige KGs. Für nicht unternehmerische KGs, das ist die Mehrzahl der Gemeinde-KGs, bestehen diese Verpflichtungen nicht. Für das Firmenbuch ist aber nicht ohne weiteres ersichtlich, ob eine KG unternehmerisch tätig ist oder nicht.

A-1060 WIEN  
Linke Wienzelle 4/II/2  
T: +43/1/9050100  
F: +43/1/9050100-100  
[vienna@scwp.at](mailto:vienna@scwp.at)

A-4020 LINZ  
Europaplatz 7  
T: +43/732/603030  
F: +43/732/603030-500  
[linz@scwp.at](mailto:linz@scwp.at)

A-4600 WELS  
WDZ III, Bauernstraße 9  
T: +43/7242/65290  
F: +43/7242/65290-333  
[wels@scwp.at](mailto:wels@scwp.at)

A-8010 GRAZ  
Am Eisernen Tor 3  
T: +43/316/822280  
F: +43/316/822280-410  
[graz@scwp.at](mailto:graz@scwp.at)

FN 185084 h LG Linz  
DVR: 0623695  
UID-Nr.: ATU 47507201  
ADVN: P 034120

Saxinger Chalupsky  
& Partner v.o.s.  
Mgr. Monika Wetzlerová  
Dr. Martina Jankovská  
CZ-120 00 PRAG  
Jiráskovo náměstí 6  
T: +420/29 650 22 70  
F: +420/29 650 22 73  
[prag@scwp.cz](mailto:prag@scwp.cz)

CZ-301 00 PILSEN  
Bedřicha Smetany 2  
T: +420/37 733 01 63  
F: +420/37 733 01 66  
[pilsen@scwp.cz](mailto:pilsen@scwp.cz)

2. Die Firmenbuchgerichte im Sprengel des Oberlandesgerichtes Linz (das betrifft die Bundesländer Oberösterreich und Salzburg) haben daher nach Auskunft des Firmenbuchgerichtes in Linz folgende einheitliche Vorgangsweise festgelegt:

### **Neueintragung einer KG**

Bei der Neueintragung einer KG verlangen die Firmenbuchgerichte künftig konkrete Angaben darüber, ob die KG unternehmerisch tätig ist oder nicht (die konkrete Tätigkeit ist darzustellen). Sollten diese Angaben nicht schon im Firmenbuchantrag enthalten sein, ergeht eine Aufforderung, entsprechende Informationen vorzulegen.

Wir werden daher künftig bereits im Firmenbuchantrag Angaben zur Tätigkeit der KG machen, wenn diese nicht unternehmerisch tätig ist.

### **Anträge auf Firmenwortlautänderung**

Bei den Anträgen auf Firmenwortlautänderung (KEG auf KG) erfolgt keine weitere Prüfung der Tätigkeit der KG. Die bisher in Einzelfällen geübte Praxis, einen Bilanzstichtag von Amts wegen einzutragen, wird beendet.

### **Jährliche Aufforderung zur Vorlage von Jahresabschlüssen**

Wie bei allen anderen Gesellschaften ergeht jährlich die Aufforderung zur Vorlage von Jahresabschlüssen, und zwar auch an alle KGs (unabhängig davon, ob sie unternehmerisch tätig sind oder nicht). Nicht unternehmerisch tätige KGs haben aus Anlass dieser Aufforderung aktualisierte Angaben über ihren Tätigkeitsbereich zu geben und darzulegen, dass sie nach wie vor nicht unternehmerisch tätig sind. Unternehmerisch tätige KGs haben den Jahresabschluss vorzulegen.

3. Die KGs haben daher künftig folgendes zu beachten:

### **Nicht unternehmerisch tätige KGs**

Bei Neueintragung ist darzulegen, dass die KG nicht unternehmerisch tätig ist. Ein Bilanzstichtag ist nicht einzutragen.

Bei der Firmenwortlautänderung von KEG auf KG sollte sich kein zusätzlicher Handlungsbedarf ergeben.

Die KG wird jährlich eine Aufforderung von Jahresabschlüssen erhalten. Sofern die KG weiterhin nicht unternehmerisch tätig ist, hat die KG dem Firmenbuch darzulegen, warum sie (weiterhin) nicht unternehmerisch tätig ist.

### **Unternehmerisch tätige KGs**

Unternehmerisch tätige KGs haben bei Neueintragung auch den Bilanzstichtag mit einzutragen.

Bei der Firmenwortlautänderung KEG auf KG ergibt sich kein zusätzlicher Handlungsbedarf.

Die KG hat (unaufgefordert, spätestens aber nach Aufforderung) jährlich den Jahresabschluss beim Firmenbuchgericht einzureichen.

Sollte eine nicht unternehmerische KG ihren Tätigkeitsbereich erweitern, sodass sie künftig als unternehmerisch tätige KG zu qualifizieren ist, ist die Eintragung des Bilanzstichtages zu beantragen und es gelten die Verpflichtungen der unternehmerisch tätigen KG.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Hinweisen gedient zu haben. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dietmar Huemer

**Rz 274 und 275 der UStR 2000, GZ 09 4501/58-IV/9/00 idF GZ BMF-010219/0277-VI/4/2009 vom 10. November 2009:**

### **2.3.6.1. Vermietung von Grundstücken durch ausgegliederte Rechtsträger von Gebietskörperschaften**

274

Werden Liegenschaften einschließlich der als Einheit dazu gehörenden Betriebsvorrichtungen von Gemeinden, Gemeindeverbänden (oder anderen Gebietskörperschaften) in einen eigenen Rechtsträger des Privatrechts (zB KG, KEG, GmbH) ausgegliedert und wieder an die jeweilige Gebietskörperschaft oder an einen Dritten vermietet oder verpachtet, wird ein Miet-(Pacht-) Verhältnis zwischen dem ausgegliederten Rechtsträger und der Gebietskörperschaft oder dem Dritten nur unter folgenden Voraussetzungen anerkannt:

Die Gebietskörperschaft ist am ausgegliederten Rechtsträger zu mehr als 50% beteiligt;  
im Rahmen der Ausgliederung wird die Liegenschaft in das Eigentum des ausgegliederten Rechtsträgers übertragen;  
das Entgelt übersteigt die Betriebskosten im Umfang der §§ 21 bis 24 MRG zuzüglich einer jährlichen AfA-Komponente.

AfA-Bemessungsgrundlage:

Als AfA-Komponente pro Jahr sind mindestens 1,5% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes und der dazugehörigen Betriebsvorrichtungen einschließlich aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen anzusetzen.

Bei der Übertragung (Ausgliederung) eines bereits bestehenden Gebäudes (einschließlich Betriebsvorrichtung) sind pro Jahr mindestens 1,5% des Wertes anzusetzen, der einkommensteuerrechtlich (ohne § 3 Abs. 1 Z 6 EStG 1988) als AfA-Bemessungsgrundlage gilt. Soweit für die übertragene Liegenschaft kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden konnte, ist mindestens der gesamte Einheitswert der übertragenen Liegenschaft anzusetzen. Bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen, die dem Erwerber für diese übertragenen Gebäude entstehen, ist zusätzlich eine AfA-Tangente pro Jahr von mindestens 1,5% dieser Kosten bzw. Aufwendungen anzusetzen.

Soweit ein Gebäude nur teilweise zum Vorsteuerabzug berechtigt hat (Gebäude beherbergt hoheitliche Volksschule und vorsteuerabzugsberechtigten Kindergarten), ist bei der Ermittlung des für die Berechnung der AfA-Komponente maßgeblichen Wertes eine Aufteilung vorzunehmen (soweit ein Vorsteuerabzug nicht vorgenommen werden konnte: Ansatz des anteiligen Einheitswertes; soweit ein Vorsteuerabzug in Anspruch genommen werden konnte: Ansatz des anteiligen einkommensteuerlich maßgeblichen Wertes).

Eigenleistungen des Mieters oder Pächters (Gebietskörperschaft) anlässlich der Errichtung oder Sanierung des Gebäudes sind in die Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen.

Von den auf diese Weise ermittelten Beträgen dürfen ausgegliederte Rechtsträger von Gemeinden neben den Bedarfzuweisungen der Länder nach § 12 Abs. 1 Finanzausgleichgesetz 2001 bzw. § 11 Abs. 1 Finanzausgleichgesetz 2005, die von den Gemeinden an die ausgegliederten Rechtsträger weitergeleitet werden, alle anderen öffentlichen Förderungen (Zuschüsse), die von den Ländern, vom Bund oder von der EU für ein bestimmtes Bauvorhaben gewährt werden, abziehen.

Weitervermietung:

Die Weitervermietung eines vom ausgegliederten Rechtsträger angemieteten Grundstückes an die jeweilige Gebietskörperschaft ist steuerrechtlich nur dann anzuerkennen, wenn die dem ausgegliederten Rechtsträger entstandenen Kosten zur Gänze weiterverrechnet werden.

Baurecht:

- Die Einräumung eines Baurechtes durch die Gebietskörperschaft an den ausgegliederten Rechtsträger ans mit anschließender Rückmiete oder -Verpachtung wird steuerrechtlich nicht anerkannt.
- Die Einräumung eines Baurechtes durch einen Dritten an den ausgegliederten Rechtsträger und die anschließende Vermietung bzw. Verpachtung an die jeweilige Gebietskörperschaft ist zu einem kostendeckenden Entgelt zulässig.

Betriebsvorrichtung:

Werden vom ausgegliederten Rechtsträger Gebäude samt Betriebsvorrichtungen (vgl. Rz 780) neu errichtet bzw. angeschafft und in der Folge an die Gebietskörperschaft vermietet, können die auf die Betriebsvorrichtungen entfallenden Vorsteuerbeträge nur abgezogen werden, wenn diese eine wirtschaftliche Einheit mit dem vermieteten Grundstück bilden (zB Hauptschule mit im Freien befindlicher Sportanlage, Schulpark und internem Parkplatz für den Lehrkörper). Soweit sonstige öffentliche Flächen davon betroffen sind (zB öffentliche Zufahrtsstraßen oder Parkplätze) ist für diese ein Vorsteuerabzug nicht zulässig, außer sie sind unverzichtbarer Teil eines Gesamtkomplexes (zB Gemeindeamt mit dazugehörigem Parkplatz auf Gemeindegrund).

Die bei einer Vermietung des Grundstücks auf die Betriebsvorrichtungen entfallenden Entgeltsteile fallen nicht unter die Steuerbefreiung des § 6 Abs. 1 Z 16 UStG 1994 (zwingend Normalsteuersatz).

Auf die Errichtung und Überlassung von öffentlichen Straßen, Plätzen, Kreisverkehre, Ortsbildgestaltungen und ähnliches ist Rz 274 nicht anwendbar.

Entspricht ein bereits bestehendes Miet- (Pacht-)Verhältnis nicht den Erfordernissen dieser geänderten Regelung, ist es dennoch anzuerkennen, wenn eine Anpassung an die aufgestellten Kriterien bis zum Ablauf des Jahres 2007 erfolgt.

Rz 274 ist sinngemäß auch auf Fälle anzuwenden, in denen an der Gesellschaft mehrere Gebietskörperschaften zu insgesamt mehr als 50% beteiligt sind (interkommunale Zusammenarbeit).

### **2.3.7. Vermietung von beweglichen körperlichen Gegenständen durch ausgegliederte Rechtsträger von Körperschaften des öffentlichen Rechts**

275

Im Falle der Vermietung bzw. entgeltlichen Nutzungsüberlassung von beweglichen körperlichen Gegenständen durch den ausgegliederten Rechtsträger (zB Fahrzeuge, EDV-Anlagen, Mobiliar, Schuleinrichtung usw.) ist die Unternehmereigenschaft bzw. der Vorsteuerabzug ganz allgemein danach zu beurteilen, ob eine "gewerbliche oder berufliche" Tätigkeit vorliegt. Wesentlich dafür ist somit, ob die Vermietung des beweglichen Anlagevermögens auf Einnahmenerzielung gerichtet ist. Dies kann angenommen werden, wenn das (jährliche) Mietentgelt zumindest jene AfA-Komponente erreicht, welche sich aus der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer im Sinne der §§ 7 und 8 EStG 1988 ergibt (siehe EStR 2000 Rz 3101 ff). Allfällige Zuschüsse bzw. Gesellschaftereinlagen sind bei der Kalkulation des Mietentgelts nicht zu berücksichtigen (Kostenkalkulation auf Basis der ungekürzten Anschaffungskosten).















## Impressum

**Medieninhaber und Herausgeber:** Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Inneres und Kommunales, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz • **Fotos:** Josef Madlmayr, Fotolia.com, Land OÖ • **Layout:** Abteilung Presse/ DTP-Center, C. Wolfsteiner [2010319] • **Druck:** Friedrich VDV, Linz • **DVR:** 0069264