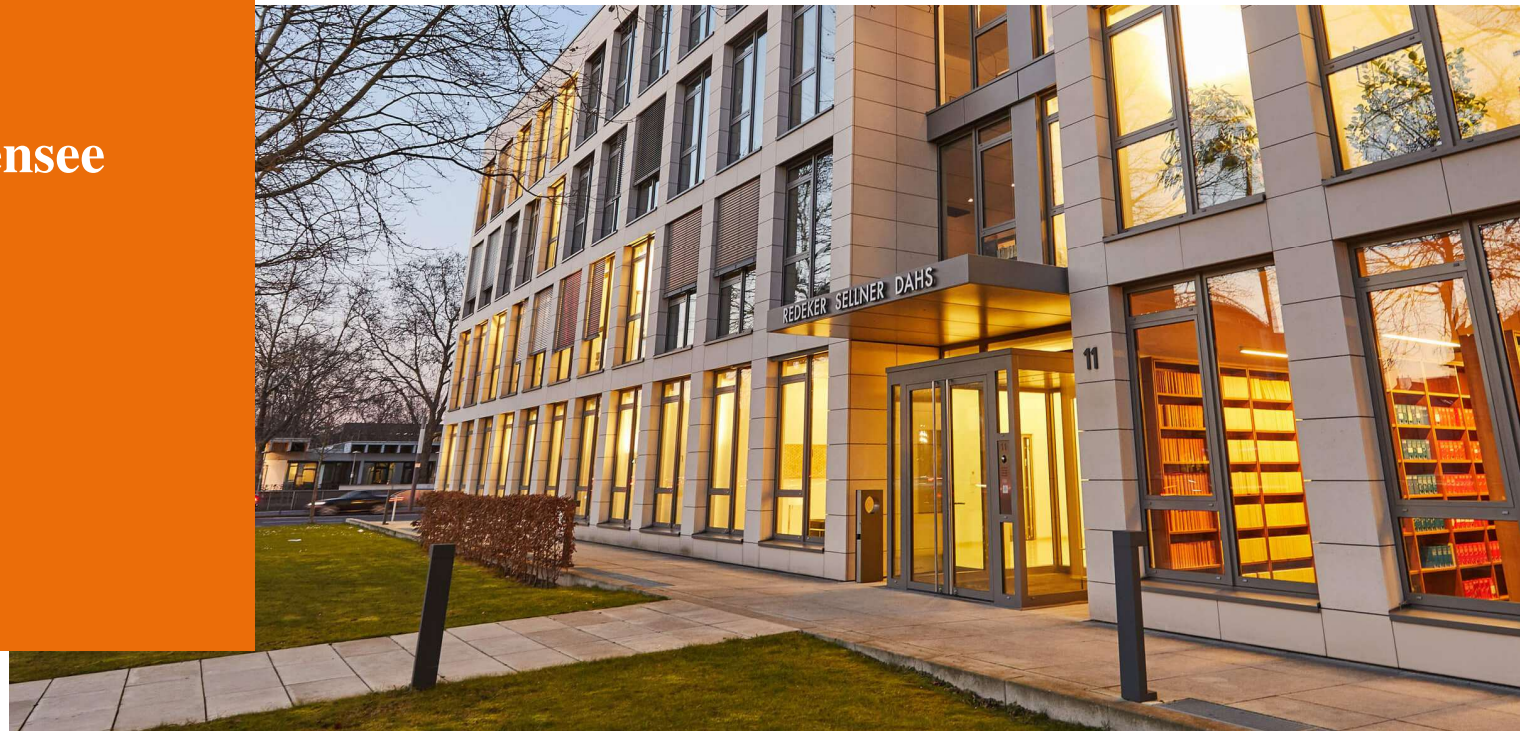


**Neugliederung der
Gesellschaft für
Gebäudewirtschaft Falkensee
mbH (gegefa)**

**Sitzung des Hauptausschusses
der Stadt Falkensee
am 14.10.2026**



1. Aktuelle Struktur der Beteiligung

➤ Stadt Falkensee

- 100% Gesellschafterin der Gesellschaft für Gebäudewirtschaft Falkensee mbH (gegefa)
- Eigentum an Immobilien (Hallenbad, Stadthalle, weitere Flächen)

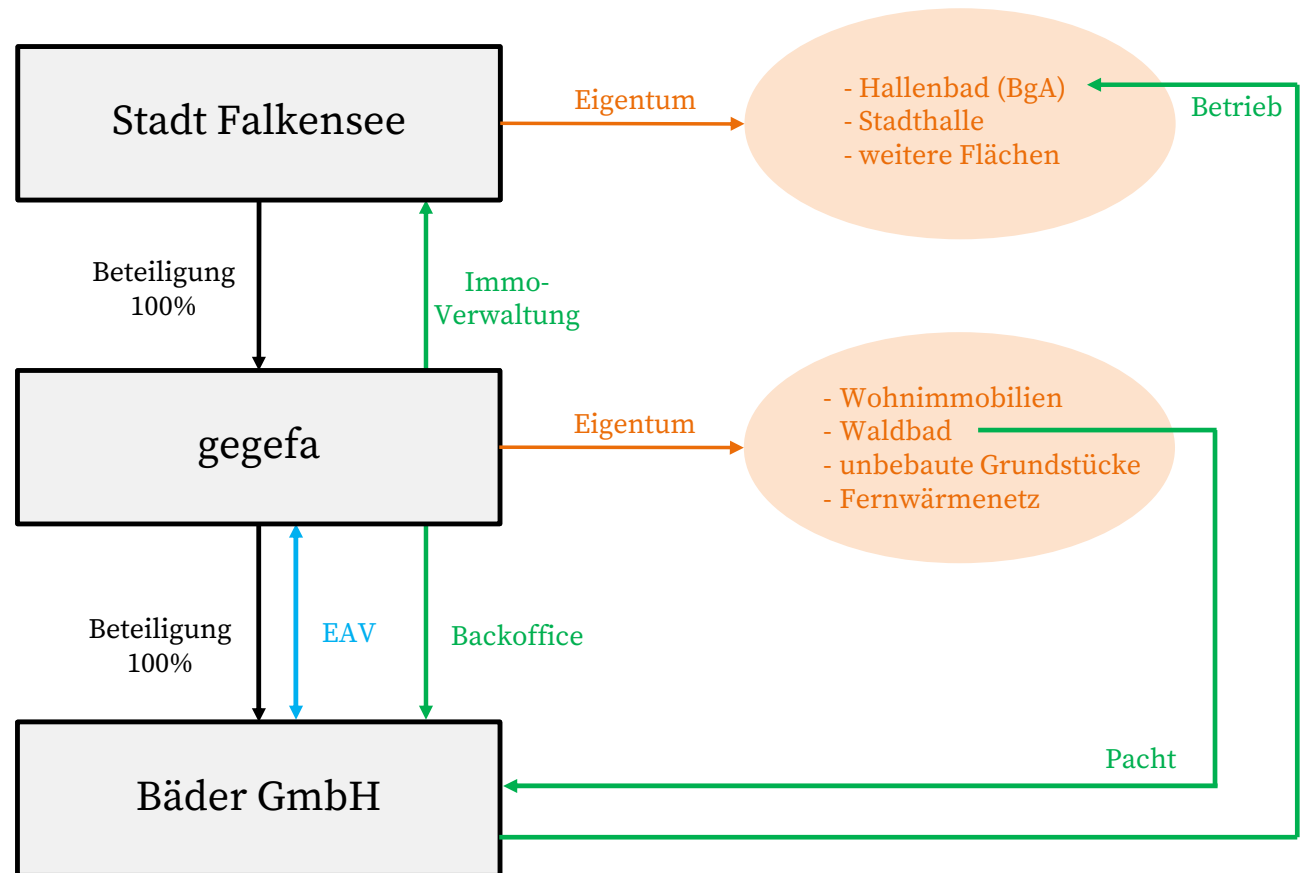
➤ gegefa

- 100% Gesellschafterin der gegefa Bäder GmbH (Bäder GmbH)
- Eigentum an ca. 700 Wohnungen, Fernwärmenetz, Waldbad und Entwicklungsflächen
- Ergebnisabführungsvertrag mit Bäder GmbH (Verlustübernahmepflicht)

➤ Bäder GmbH

- Betrieb von Hallenbad und Waldbad (Pacht von gegefa),
- kein eigenes Immobilieneigentum

2. Ist-Zustand im Überblick (Gesellschaftsrecht)



3. Zielbild (1)

➤ Stadt Falkensee

- 100% Gesellschafterin der Holding GmbH (bisherige gegefa)
- Eigentum an Immobilien (Hallenbad, Stadthalle, weitere Flächen)

➤ Holding GmbH (bisherige gegefa)

- 100% Gesellschafterin der (1) neuen Immobilien GmbH, (2) neuen Service GmbH, (3) Bäder GmbH, und (4) etwaiger neuer Projektgesellschaften (GmbH & Co. KG)
- Eigentum an Fernwärmenetz, Waldbad und Entwicklungsflächen
- erbringt Holdingdienstleistungen an die Tochtergesellschaften

➤ Bäder GmbH

- Betrieb von Hallenbad und Waldbad (Pacht von gegefa),
- kein eigenes Immobilieneigentum; kein Ergebnisabführungsvertrag mit Holding (Haftungsabschirmung)

3. Zielbild (2)

➤ neue Immobilien GmbH

- Eigentum an Wohnungen (bisher bei gegefa GmbH)
- Vermieter der Wohnungen

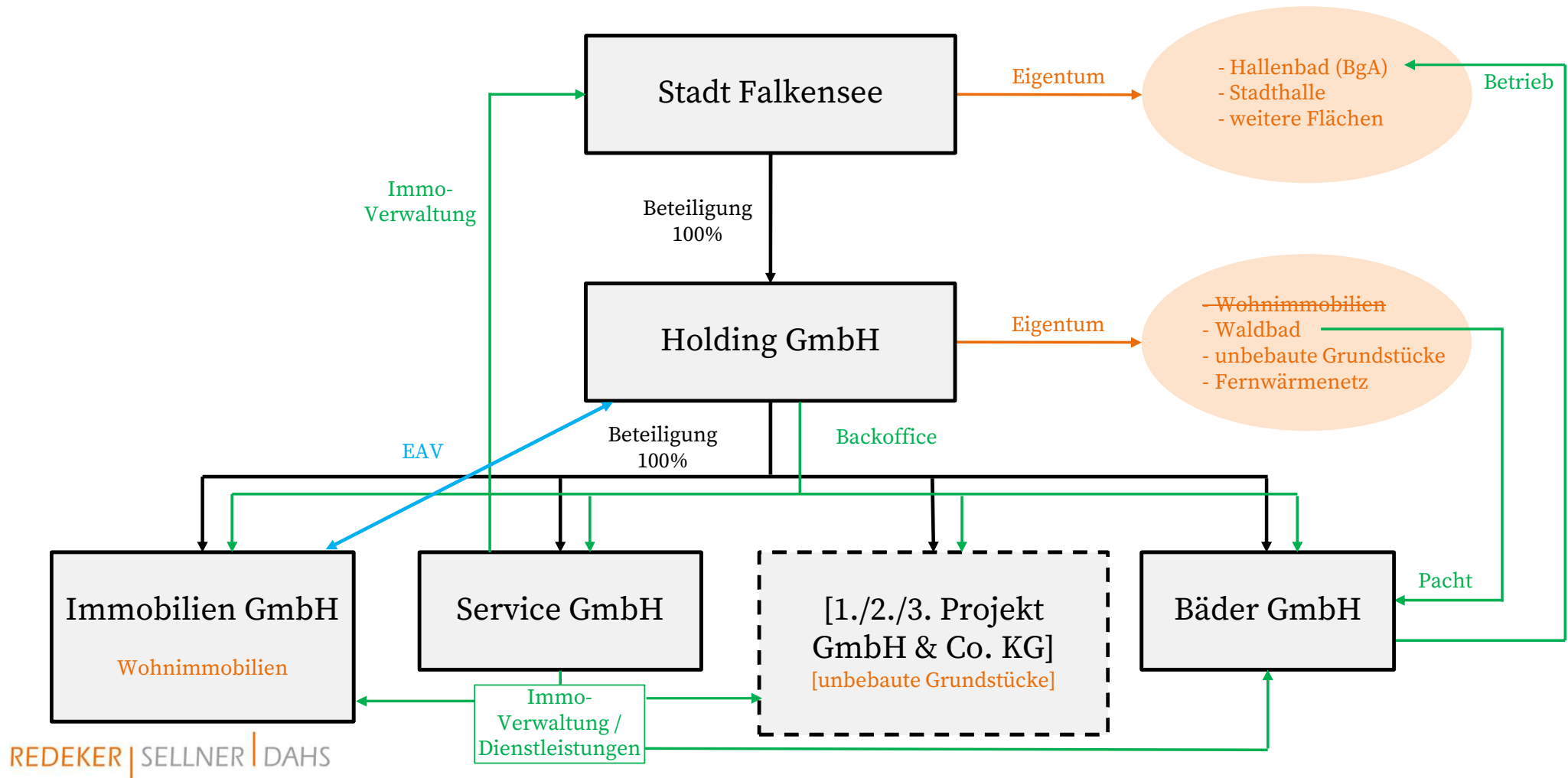
➤ neue Service GmbH

- kein Grundeigentum
- erbringt immobilienbezogene Dienstleistungen (Abwicklung Mietverträge, Immobilienverwaltung, Hausmeister- und Handwerkertätigkeiten) an Stadt Falkensee, Immobilien GmbH, Bäder GmbH, und etwaige Projektgesellschaften

➤ etwaige neue Projektgesellschaften GmbH & Co. KG

- Entwicklung von Flächen (nach Übertragung des Grundeigentums von der Holding GmbH)

3. Zielbild im Überblick (Gesellschaftsrecht)



4. Holding - Umsetzung im Detail (Gesellschaftsrecht)

➤ Maßnahmen

- Umbenennung der GeG in „Falkensee Holding GmbH“
- Anpassungen des Gesellschaftsvertrages an die Holding-Aufgabe (Unternehmensgegenstand, Befugnisse des Aufsichtsrats)
- Weitere Aktualisierungen und Anpassungen an zwischenzeitliche Gesetzesänderungen (kommunalrechtliche Anforderungen)
- Vereinfachungen (auch angesichts der Alleingesellschafterstellung der Stadt Falkensee)

➤ Umsetzung

- Die Änderungen erfolgen durch einen notariell zu beurkundenden Gesellschafterbeschluss

5. Bäder GmbH - Umsetzung im Detail (Gesellschaftsrecht)

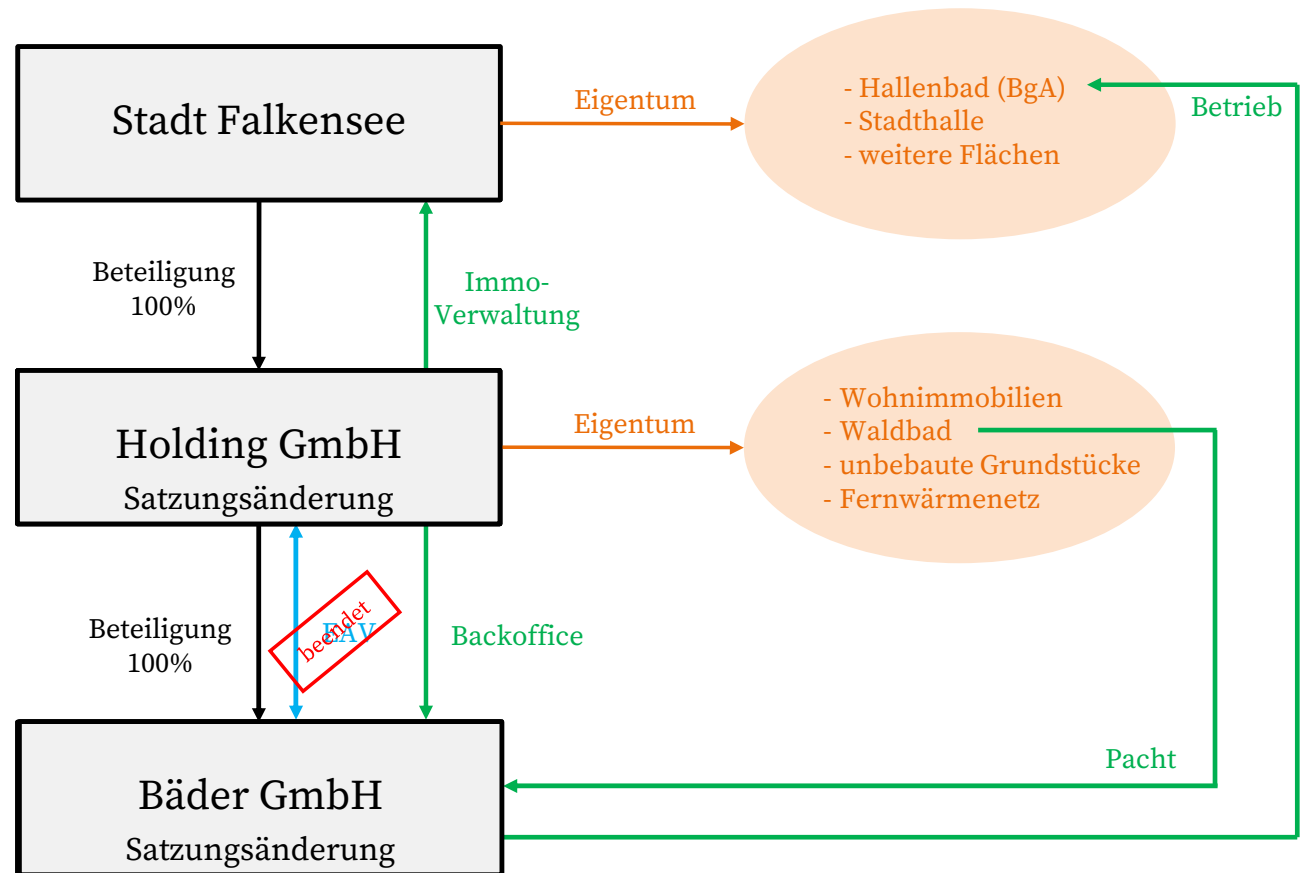
➤ Maßnahmen

- Umbenennung
- Weitere Aktualisierungen und Anpassungen des Gesellschaftsvertrages an zwischenzeitliche Gesetzesänderungen und veränderte Holding-Struktur
- Beendigung des Ergebnisabführungsvertrages (durch die gegefa / Holding GmbH)

➤ Umsetzung

- Die Änderungen des Gesellschaftsvertrages erfolgen durch einen notariell zu beurkundenden Gesellschafterbeschluss
- Beendigung des Ergebnisabführungsvertrages durch Kündigung

6. Holding und Bäder GmbH – Umsetzung (Überblick)



7. Ausgliederung Immobilien GmbH und Service GmbH - Umsetzung im Detail (Gesellschaftsrecht)

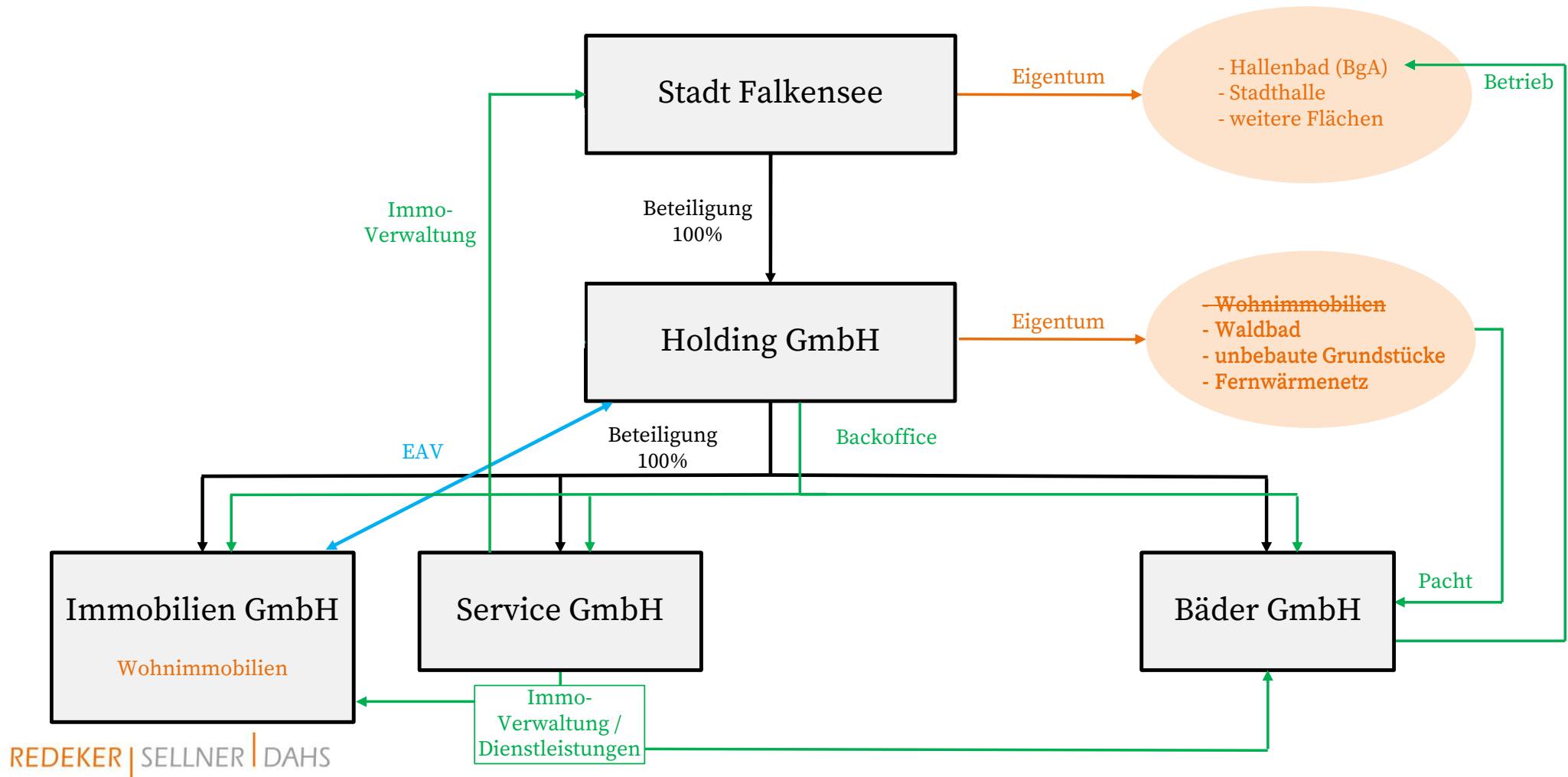
➤ Maßnahmen

- Neugründung der Immobilien GmbH und der Service GmbH jeweils durch Ausgliederung zur Neugründung nach dem UmwG
- Ausgliederung der Wohnimmobilien auf die Immobilien GmbH; Ausgliederung des Dienstleistungsbereichs auf die Service GmbH
- Ausgliederung erfolgt jeweils aus der gegefa; gegefa wird dadurch 100%-Gesellschafterin beider neuen GmbHs

➤ Umsetzung

- Ausgliederungsplan mit (u.a.) Bestimmung der jeweils auszugliedernden Vermögensgegenstände und Festlegung der GmbH-Gesellschaftsverträge der Immobilien GmbH und der Service GmbH; die Gesellschaftsverträge reflektieren die Holdingstruktur und die kommunalrechtlichen Anforderungen
- Wirksamwerden mit Eintragung im Handelsregister
- mit Wirksamwerden gehen die Wohnimmobilien von der gegefa in das Eigentum der Immobilien GmbH über

8. Ausgliederungen - Umsetzung (Übersicht)



9. Etwaige neue Projekt GmbH & Co. KG (Gesellschaftsrecht)

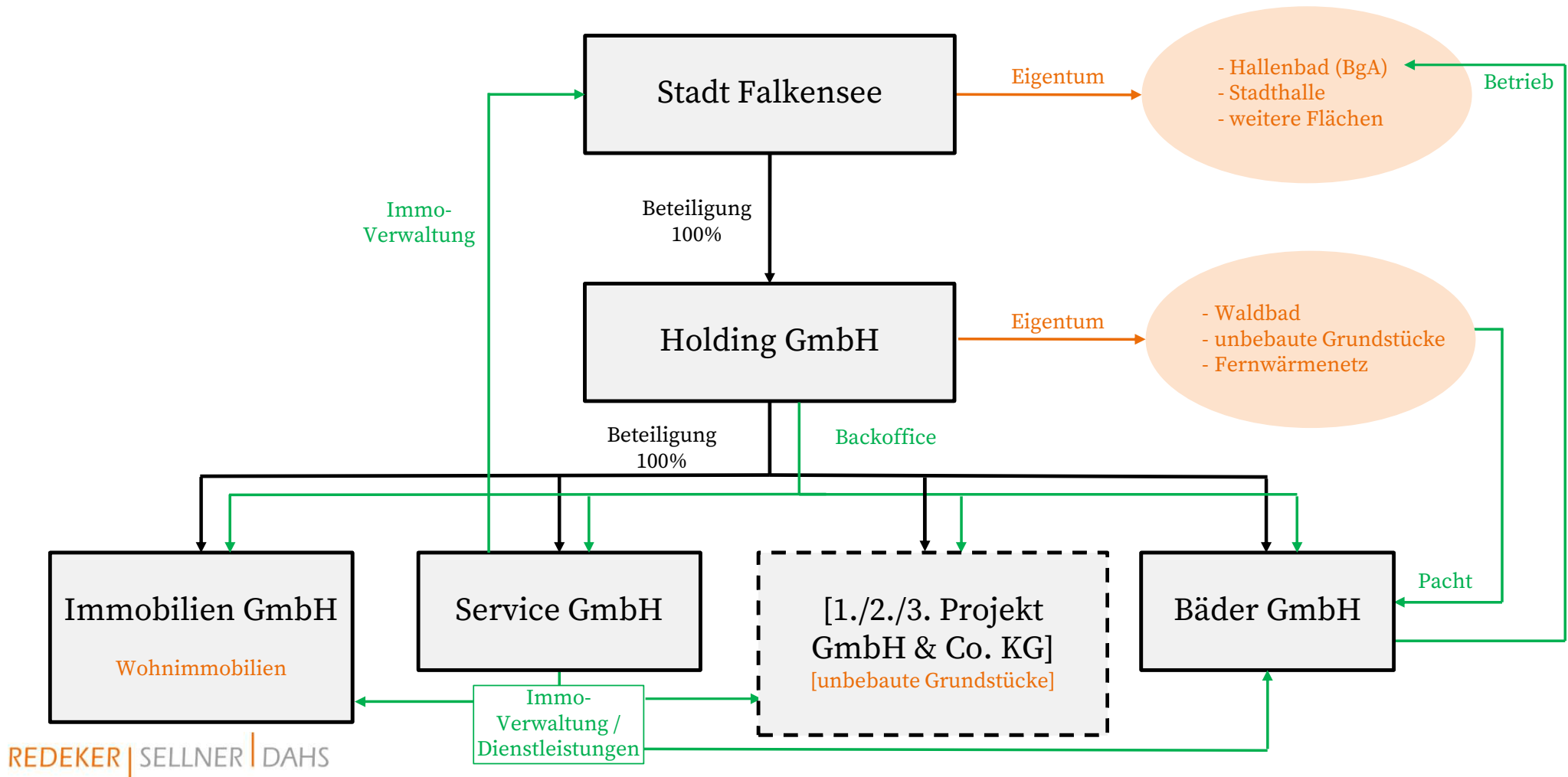
➤ Maßnahmen

- Vorbereitung der Neugründung von Projektgesellschaften zur Entwicklung von Grundstücken (die bisher und zunächst weiter von der GeGefA gehalten werden)
- Vorbereitete Gesellschaftsverträge für Gründung als GmbH & Co. KG in Form der sog. Einheitsgesellschaft
- Gründung erfolgt jeweils durch die GeGefA; GeGefA wird dadurch 100%-Gesellschafterin der neuen Projektgesellschaft(en)
- GeGefA bringt das zu entwickelnde Grundstück in die Projektgesellschaft ein

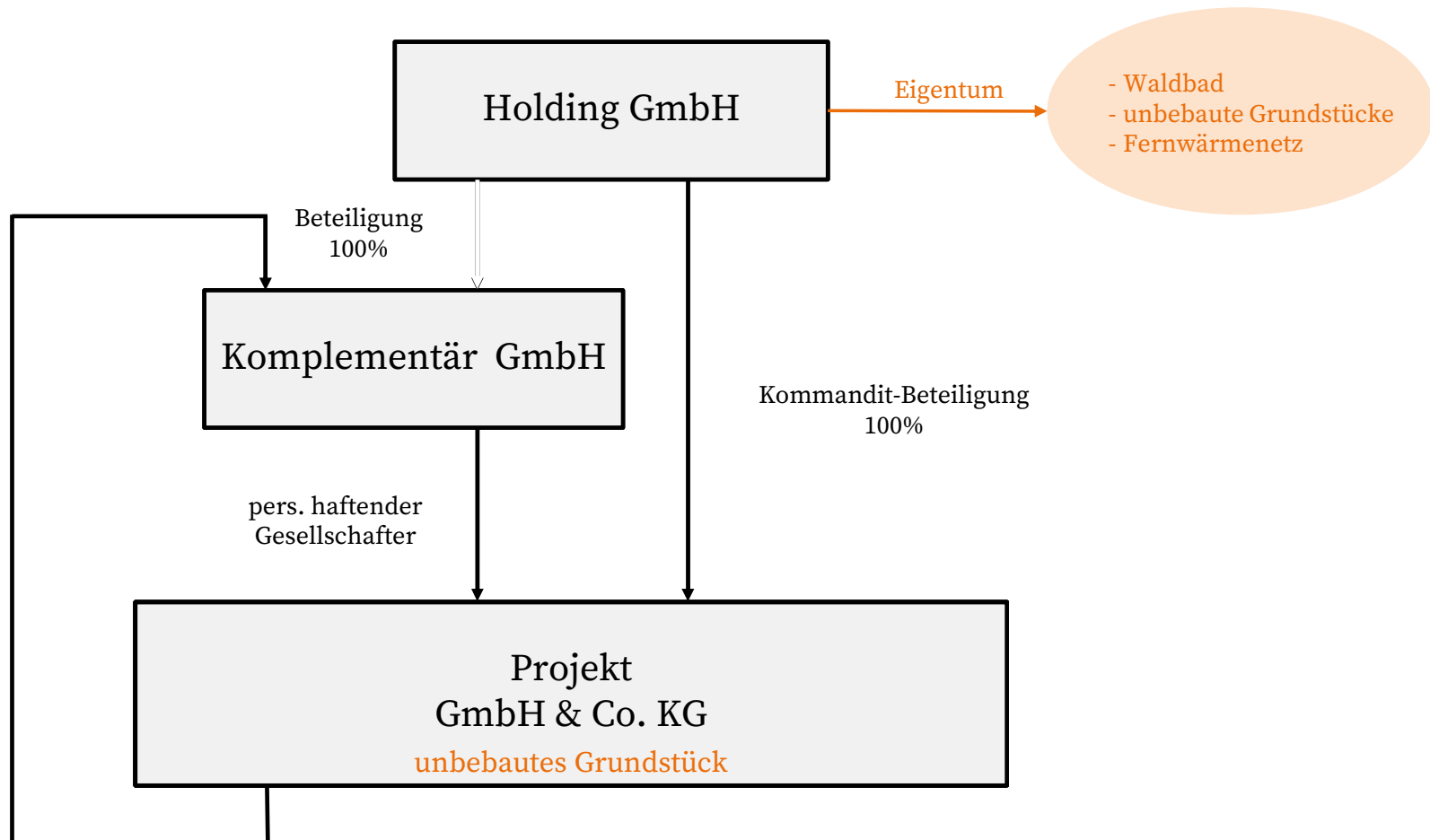
➤ Umsetzung (zukünftig)

- Genauer Weg der Gründung (Bargründung und nachträgliche Sacheinlage; Ausgliederung) bedarf der weiteren steuerlichen Betrachtung
- Festlegung des GmbH-Gesellschaftsvertrages (der Komplementär-GmbH) und des KG-Vertrages gemäß den vorbereiteten Mustern; die Muster reflektieren die Holdingstruktur und die kommunalrechtlichen Anforderungen
- Wirksamwerden und Übergang von Grundeigentum abhängig vom noch festzulegenden Weg der Gründung

10. Projektgesellschaften



11. Projektgesellschaften (Detail)



Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Falkensee

Neugliederung der Gesellschaft für Gebäudewirtschaft Falkensee mbH (gegefa)

Steuerliche Würdigung

Konstanze Koerner

Berlin | 14. Oktober 2026

Agenda

1	Ertragsteuer	3
2	Grunderwerbsteuer	5
3	Zukunft	7

Agenda

1	Ertragsteuer	3
2	Grunderwerbsteuer	5
3	Zukunft	7

Ertragsteuer

Ausgliederung des Wohnungsbestandes

- Übergang eines Teilbetriebs in die Immobilien GmbH
- Übernahme der Buchwerte des Immobilienbestandes möglich nach § 20 Abs. 2 S. 2 UmwStG
- Nutzung vorhandener Verlustviträge zur Körperschaftsteuer über EAV möglich

Ausgliederung der Hausmeister-, Reinigungs- und Wartungsdienstleistungen, wohnungswirtschaftliche Abrechnungsleistungen

- Übergang eines Teilbetriebes in die Service GmbH
- Übernahme der Geschäftsbeziehung ohne Firmenwert möglich nach § 20 Abs. 2 S. 2 UmwStG
- Nutzung von Verlustviträgen nicht maßgeblich

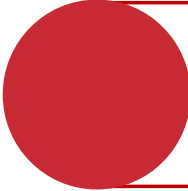
Ausgliederung der Projektgrundstücke

- einzelnes Wirtschaftsgut ist kein Teilbetrieb
- *Lösung:* Überführung in GmbH & Co KG, Übernahme zu Buchwerten möglich nach § 6 Abs. 5 S. 3 Nr. 1 EStG
- Nutzung von Verlustviträgen nicht maßgeblich

Agenda

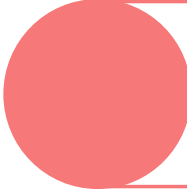
1	Ertragsteuer	3
2	Grunderwerbsteuer	5
3	Zukunft	7

Grunderwerbsteuer



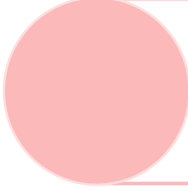
Ausgliederung des Wohnungsbestandes

- Ausgliederung zur Neugründung, steuerfrei nach § 6a GrEStG



Ausgliederung der Hausmeister-, Reinigungs- und Wartungsdienstleistungen, wohnungswirtschaftliche Abrechnungsleistungen

- kein Grundbesitz, daher keine Grunderwerbsteuer



Ausgliederung der Projektgrundstücke

- Ausgliederung zur Neugründung, steuerfrei nach § 6a GrEStG und zudem steuerfreie Übertragung auf Gesamthand nach § 5 GrEStG

Agenda

1	Ertragsteuer	3
2	Grunderwerbsteuer	5
3	Zukunft	7

Zukunft

Umsatzsteuerliche Organschaft und erweiterte Kürzung Gewerbesteuer

! **Finanzielle wirtschaftliche und organisatorische Eingliederung führt zu einer umsatzsteuerlichen Organschaft**

Vorteile

- Leistungsaustausch zwischen den Gesellschaften ist nicht steuerbar nach UStG
- Ausgangsleistungen der Wohnungsvermietung berechtigen nicht zum Vorsteuerabzug der dafür eingekauften Eingangsleistungen z. B. Handwerkerleistungen, diese können von der Immobilien GmbH auch künftig ohne Umsatzsteuer von der Servicegesellschaft berechnet werden

! **Erweiterte Kürzung für Gewerbesteuer**

Anwendung bei Immobilien GmbH

- Gewerbeertrag entsteht aus Mieterträgen
- Antrag möglich auf Freistellung von Gewerbesteuer nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG
- Im Ergebnis quasi Halbierung der Ertragsteuerbelastung

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

Kontakt



Konstanze Koerner

Steuerberaterin

Managerin

030/283 055 033

0152/546 002 96

konstanze.koerner@curacon.de

Ihr direkter Kontakt zu uns



Dr. Julian Augustin

Leipziger Platz 3, 10117 Berlin

Tel +49 30 885665-123

Fax +49 30 885665-99

augustin@redeker.de



Dr. Jakob Wulff

Willy-Brandt-Allee 11, 53113 Bonn

Tel +49 228 72625-116

Fax +49 228 72625-99

wulff@redeker.de

Berlin

Leipziger Platz 3

10117 Berlin

Tel +49 30 885665-0

Fax +49 30 885665-99

berlin@redeker.de

Leipzig

Petersstraße 39-41

04109 Leipzig

Tel +49 341 21378-0

Fax +49 341 21378-30

leipzig@redeker.de

Brüssel

172, Av. de Cortenberg

1000 Brüssel

Tel +32 2 74003-20

Fax +32 2 74003-29

bruessel@redeker.de

Bonn

Willy-Brandt-Allee 11

53113 Bonn

Tel +49 228 72625-0

Fax +49 228 72625-99

bonn@redeker.de

London

4 More London Riverside

London SE1 2AU

Tel +44 20 77882555

london@redeker.de

München

Maffeistraße 4

80333 München

Tel +49 89 2420678-0

Fax +49 89 2420678-69

muenchen@redeker.de

Disclaimer

Diese Präsentation dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Rechtsberatung dar. Obwohl alle Anstrengungen unternommen wurden, die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen sicherzustellen, übernimmt Redeker Sellner Dahs keine Verantwortung für etwaige Fehler oder Auslassungen. Für spezifische Rechtsberatung wenden Sie sich bitte direkt an unsere Kanzlei, einen qualifizierten Rechtsanwalt oder eine qualifizierte Rechtsanwältin.

Die Präsentation und deren Inhalte sind geistiges Eigentum von Redeker Sellner Dahs. Sie wird ausschließlich zu Informationszwecken im Rahmen der vorgesehenen Präsentation bereitgestellt. Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung oder anderweitige Nutzung dieses Materials, ganz oder teilweise, ohne vorherige schriftliche Genehmigung von Redeker Sellner Dahs, ist streng untersagt.

© 2024 Redeker Sellner Dahs. Alle Rechte vorbehalten.