IWG

Grundlagen der Realisierung des Facharztzentrums und des „Gesundheitskaufhauses“ am Zentralklinikum Lörrach

Alexander Bechtler

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Medizinrecht

HFBP Rechtsanwälte & Notar

Dr. Oliver Bechtler

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Medizinrecht

HFBP Rechtsanwälte & Notar

Konzeption der Vorgehensweise

- Die Realisierung und künftige Vermietung des Facharztzentrums am neuen Zentralklinikum und des „Gesundheitskaufhauses“ erfolgt durch eine privatwirtschaftlich organisierte Projektgesellschaft, welche noch 2019 als 100%ige Tochter der Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH gegründet wird.

- Die Projektgesellschaft bekommt das zur Realisierung der Immobilien notwendige Grundstück im Wege der Erbpacht zur Verfügung gestellt. Das Rechtsverhältnis zwischen der Projektgesellschaft und den Klinken des Landkreises Lörrach werden durch den Erbpachtvertrag geregelt.

- Shareholder sollen erst zum Zeitpunkt der Projektreife in die Projektgesellschaft eintreten können.

- Die Kliniken des Landkreises Lörrach bleiben Träger der Komplementär-GmbH und mit einem gesellschaftsrechtlich notwendigen Betrag in einer Kommanditistenstellung.

- Die notwendigen Voraussetzungen zur Gründung der Projektgesellschaft soll zum Festpreis an die IWG übertragen werden, welche sodann auch die Projektrealisierung übernehmen soll.

Vorzüge einer Kommanditistengesellschaft

- Die Projektgesellschaft wird als Kommanditistengesellschaft (GmbH & Co. KG) gegründet.

- Im Außenverhältnis haftet die GmbH & Co. KG als Komplementär und Vollhafter. Die Kommanditisten haften ausschließlich mit der Kommanditeinlage.

- Bei der GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Personengesellschaft. Sie ist ideal für die Realisierung von Immobilienprojekten geeignet, an denen sich als Investoren auch Privatanleger und Familien beteiligen wollen. Des Weiteren bietet sie den Vorteil, dass nach 10 Jahren die Veräußerungsgewinne des Gesellschafters steuerfrei zu realisieren sind.

- Die Aufnahme von neuen Gesellschaftern und das Einwerben des notwendigen Eigenkapitals von Investoren kann flexibel und kostengünstig realisiert werden.

- Die GmbH & Co. KG ist darüber hinaus für die Realisierung von Immobilienprojekten ideal, da in der Bauphase den Investoren steuerliche Verlustzuweisungen zugute kommen, welche die persönliche Einkommenssteuer senken und damit steuerlich interessant sind.

Wichtige zeitliche Eckpunkte (1/5)

- **1. Schritt März/April/Mai 2019:** Information des Aufsichtsrates zur Gründung der Projektgesellschaft, der formalen und zeitlichen Abläufe bis zur Gründung und der Realisierung des Facharztzentrums und des „Gesundheitskaufhauses“ am Zentralklinikum.

- Grundsatzentscheidung zur Gründung der Projektgesellschaft (Zustimmung des AR)

- Für den Gründungsbeschluss der Gesellschaft werden dem Kreistag im Mai folgende Unterlagen vorgestellt:
  - Entwurf des Gesellschaftsvertrages
  - Begründung der gewählten Rechtsform

Wichtige zeitliche Eckpunkte (2/5)

- **2. Schritt März/April/Mai 2019**

- Gründung der Projektgesellschaft „Facharztzentrum des Landkreises Lörrach GmbH & Co. KG“

  – Die Gründung der Komplementär GmbH erfolgt als 100% Tochter der Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH mit einem Stammkapital von 25.000 EUR

  – Sowie die Gründung der „Facharztzentrum des Landkreises Lörrach GmbH & Co. KG“. Die einzige Kommanditistin ist die Klinken des Landkreises Lörrach GmbH mit einem Kommanditkapital in Höhe von 150.000 EUR

Wichtige zeitliche Eckpunkte (3/5)

- **Mai/Juni/Juli 2019:**
  - Abschluss der Anmieterklärungen inklusive der Beteiligungsklärungen mit den Mietern des Facharztzentrums
- **Juni-September 2019:**
  - Erarbeitung des Nutzungskonzeptes für das Gesundheitskaufhaus
  - Erarbeitung des Erbpachtvertrages und Abschluss des Erbpachtvertrages
- **September-November 2019:**
  - Einholung der Anmieterklärungen inklusive der Beteiligungserklärungen mit den Mietern des Gesundheitskaufhauses

Wichtige zeitliche Eckpunkte (4/5)

- **Juni 2019-Februar 2020:**

- Erarbeitung der wesentlichen Grundlagen, welche die Basis und notwendigen Voraussetzungen der Projektrealisierung des Facharztzentrums und des „Gesundheitskaufhaus“ darstellen:

  – Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen (Grundstück und Abstimmung mit Baugenehmigungsbehörden)

  – Erarbeitung der Entwurfsplanungen des Fachärztezentrums Lörrach und des „Gesundheitskaufhauses“

  – Erarbeitung der Praxis- bzw. Mietflächenplanungen (Entwurfsplanungen) mit den Mietern

  – Erarbeitung der Baubeschreibung für das Fachärztezentrum Lörrach und das „Gesundheitskaufhaus“

  – Erarbeitung der Kostenschätzung der baulichen Realisierung nach DIN 276

  – Erarbeitung des Finanzierungskonzeptes der Bauprojekte, Führung der Bankgespräche, Festlegung der Eigen- und Fremdkapitalquote

  – Erarbeitung der Businessplanung (Plan-G&V, Plan-Einnahmen, Plan-Investitionen)

Wichtige zeitliche Eckpunkte (5/5)

- **Februar-Juni 2020:**
  - Abschluss der Mietverträge
  - Akquise des für die Auszahlung des Fremdkapitals notwendigen Eigenkapitals/Kommanditkapitals/Mezzanine Kapitals
- **Bis Ende 2020:**
  - Erarbeitung der Ausführungsplanungen der Mietflächen im Auftrag der Mieter
  - Erarbeitung der Bauanträge
- **Mitte 2021:**
  - Einreichung der Bauanträge, Verhandlung des Generalunternehmervertrages, Verabschiedung der finalen Planzahlen der Businessplanung, Abschluss der Finanzierung (Forward Darlehen)
- **2022 bis Mitte 2023:**
  - Optimierung des Vorhabens und Abschluss des Generalunternehmervertrages. Baubeginn ist für Frühjahr/Mitte 2023 geplant, sodass mit der Fertigstellung 2025 zu rechnen ist.

Timeline der Realisierung des Facharztzentrums und des „Gesundheitskaufhauses“ am Zentralklinikum Lörrach

IWG

Grundsatzentscheidung zur Gründung der Projektgesellschaft:
1. Entwurf Gesellschaftervertrag
2. Wahl der Rechtsform
3. Businessplan
4. Geschäftsführung
5. Gremien der Gesellschaft
6. Grobe Organisationsstruktur

März, April, Mai 2019

Abschluss der Anmieterklärungen inklusive der Beteiligungsklärungen mit den Mietern des Facharztzentrums
Mai, Juni, Juli 2019

Einholung der Anmieterklärungen inklusive der Beteiligungserklär-ungen mit den Mietern des Gesundheitskauf-hauses
Sep.-Nov. 2019

Abschluss der Mietverträge und **Akquise** des für die Auszahlung des **Fremdkapitals** notwendigen Eigenkapitals/ Kommanditkapitals/ Mezzanine Kapitals
Feb.-Juni 2020

Optimierung des Vorhabens und Abschluss des **Generalunternehmer-vertrages**
2022 - Mitte 2023

Baubeginn
Frühjahr-Mitte 2023

04/2019 05/2019 06/2019 07/2019 08/2019 09/2019 10/2019 11/2019 12/2019 02/2020 06/2020 Ende/2020 Mitte/2021 2022 Mitte 2023 2025

Mai 2019

Gründung der Projektgesellschaft „Facharztzentrum des Landkreises Lörrach GmbH & Co. KG“

Juni-September 2019
- Erarbeitung des Nutzungskonzeptes für das Gesundheitskaufhaus
- Erarbeitung des Erbpachtvertrages und Abschluss des Erbpachtvertrages

Juni 2019-Feb. 2020
Erarbeitung der Grundlagen für die Projektrealisierung des Facharztzentrums und des „Gesundheitskaufhaus“

Bis Ende 2020
Erarbeitung der Grundlagen für die Projektrealisierung des Facharztzentrums und des „Gesundheitskaufhaus“

Mitte 2021
Einreichung der Bauanträge, Verhandlung des GU-Vertrages, Verabschiedung der finalen Planzahlen der Businessplanung, Abschluss der Finanzierung (Forward Darlehen)

Fertigstellung 2025

Warum die Rechtsform GmbH & Co. KG?

- **Da es sich bei der GmbH & Co KG um eine Personengesellschaft handelt**, ist diese wie eine solche zu führen und gut zu handhaben.

- **Im Außenverhältnis haftet die GmbH als Komplementär und Vollhafter**. Die Kommanditisten haften ausschließlich mit der Kommanditeinlage.

- **Die Geschäftsführung und damit die Steuerung der GmbH & Co KG obliegt der GmbH als Komplementärin**. Auch nach Aufnahme der Investoren als Kommanditisten ist damit die nachhaltige Steuerung der Projektgesellschaft durch die Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH gesichert.

- **Bei der GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Personengesellschaft**. Die GmbH & Co KG ist ideal für die Realisierung von Immobilienprojekten geeignet, an denen sich als Investoren auch Privatanleger oder Familien beteiligen wollen, was vorliegend der Fall ist. Die GmbH & Co KG kann als vermögensverwaltende Gesellschaft steuerlich gewidmet werden. Als solche bietet die GmbH & Co. KG den Anlegern den Vorteil, dass nach 10 Jahren die Veräußerungsgewinne des Gesellschafters (Kommanditisten=Investors) steuerfrei zu realisieren sind.

Warum die Rechtsform GmbH & Co. KG?

- **Die GmbH & Co KG bietet sich für die Immobilienfinanzierung an**, bei welcher das notwendige Eigenkapital über mehrere Investoren eingeworben wird, welche als Kommanditisten der Gesellschaft beitreten. Die GmbH & Co. KG nimmt dann selbst das Fremdkapital als Darlehen auf und stellt über das Kommanditkapital das notwendige Eigenkapital. Für die Aufnahme des Fremdkapitals haftet dann ausschließlich die GmbH & Co. KG.

- **Die GmbH & Co. KG ist sehr flexibel und kostengünstig,** was die Aufnahme von neuen Gesellschaftern und damit das Einwerben des notwendigen Eigenkapitals von Investoren betrifft. Der Beitritt von Kommanditisten, die Übertragung von Kommanditanteilen bedarf nämlich nicht der notariellen Beurkundung.

- **Die GmbH & Co. KG ist flexibel und kostengünstig,** wenn Gesellschafter wechseln, etwa weil Praxen verkauft werden oder Gesellschafter an Praxen aus diesen ausscheiden und in diesem Zuge auch die Beteiligung an der Immobilie an den Nachfolger weitergeben. Auch die Übertragung von Kommanditbeteiligungen ist nach 10 Jahren Haltedauer steuerlich attraktiv.

- **Darüber hinaus ist die GmbH & Co KG für die Realisierung von Immobilienprojekten ideal,** da in der Bauphase den Investoren steuerliche Verlustzuweisungen zugute kommen, welche die persönliche Einkommensteuer senken und damit steuerlich interessant sind, insbesondere für die Beteiligung der Gesellschafter von größeren Praxen, aber auch für juristische Personen.

Die Rechtsform GmbH & Co. KG und GmbH im Vergleich

GmbH & Co. KG	GmbH
Zwei Gesellschaften	Eine Gesellschaft
GmbH (Kapitalgesellschaft)/KG (Personengesellschaft)	GmbH (Kapitalgesellschaft)
daher ein Gesellschaftsvertrag und eine Satzung	eine Satzung
KG wird vertreten durch Komplementärin (GmbH), diese wird vertreten durch Geschäftsführer	wird vertreten durch Geschäftsführer
Zwei Jahresabschlüsse	Ein Jahresabschluss
Kapitalerhöhungsbeschlüsse, Beitritte von Kommanditisten, Verkäufe und sonstige Übertragungen von Kommanditanteilen müssen nicht notariell beurkundet werden	Erhöhung des Stammkapitals, Beitritte von Gesellschaftern, Verkäufe von Gesellschaftsanteilen sind notariell zu beurkunden, die Mitwirkung aller Gesellschafter ist hierbei erforderlich, damit ist die GmbH als Publikumsgesellschaft wenig geeignet

Die Rechtsform GmbH & Co. KG und GmbH im Vergleich

GmbH & Co. KG	GmbH
Steuerliche Gestaltung vorteilhaft, z.B.: In der Projektrealisierungsphase reduzieren hohe steuerliche Verlustzuweisungen die Liquiditätsbelastung der Investoren bei der Erbringung des notwendigen Eigenkapitals	Steuerlich ist die einem privaten, rein vermögensverwaltenden Immobilieninvestment gerecht werdende Konzeption nicht möglich. Auch nach 10 Jahren Haltefrist sind Veräußerungsgewinne der Gesellschafter steuerpflichtig
Steuerliche Widmung zur vermögensverwaltenden Personengesellschaft ist möglich, daher für Privatanleger bei Immobilien KG´s interessant, können nach 10 Jahren steuerfrei veräußern.	Der vermeintliche Vorteil einer GmbH, Gewinne in der Gesellschaft steuerlich günstig zu thesaurieren läuft leer, da die Mieten für den Kapitaldienst zur Rückführung des Fremdkapitals benötigt werden. Weil in der GmbH Gewerbesteuer und Körperschaftssteuer anfällt, wäre eine höhere Eigenkapitalquote erforderlich. Wegen des Leverage-Effekts reduziert eine hohe Eigenkapitalquote die Eigenkapitalrendite der Investoren.

Die Rechtsform GmbH & Co. KG und GmbH im Vergleich

GmbH & Co. KG	GmbH
Höhere Eigenkapitalrendite der Investoren Höhere Fungibilität der Beteiligungen der Investoren, da Kommanditanteile unkompliziert verkauft, vererbt und verschenkt werden können. Die Komplementär GmbH bleibt 100%ige Tochter der Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH. Die KG wird durch die Komplementärin und diese durch den/die Geschäftsführer vertreten. Damit liegt die Entscheidung über Bestellung der Geschäftsführung bei der Klinik und damit die Kontrolle über das Immobilienmanagement auf Dauer. Darüber hinaus bietet die Ausgestaltung des KG Vertrages die Möglichkeit der Klinik die Kontrolle über wesentliche Entscheidungen, wie Abschluss und Kündigung von Mietverträgen etc. nachhaltig zu sichern	Bei der GmbH handelt es sich um eine Kapitalgesellschaft. Das heißt, die Mehrheit des Kapitals hat das Sagen. Da zur Realisierung der Immobilien das Gross des Eigenkapitals von Investoren und nicht von den Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH eingebracht wird, würde das Klinikum/der Landkreis sehr zeitnah die Kontrolle über die Immobilien (Vermietung/Nutzung/ Entwicklung/Konkurrenzschutz/Ansiedlung von Gewerken), verlieren. Auch die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse wäre nicht steuerbar, die Mehrheit des Kapitals könnte den Verkauf der Immobilien, die Aufteilung der Immobilien in Teileigentum gegen die Stimmen des Klinikums erzwingen (gegen die gewillkürte Veräußerung könnte die Ausgestaltung des Erbpachtvertrages aber einen gewissen Schutz bieten)

Rückfragen?