

# Unternehmer bauen für Mitarbeitende

Unverbindliche Infoschrift



**Der Wirtschaftsbeirat  
im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm**



Externe Referenten:

Karola Mayer  
Abteilungsleiterin und Stellvertreterin des Landrats im Amt

Michaela Sanhieter  
Sachgebietsleiterin der Bauverwaltung des Landratsamtes

Florian Erdle  
Rechtsdirektor der Stadt Pfaffenhofen

Michael Deutscher  
Rechtsanwalt

Eduard Kellerer  
Steuerberater

Michael Zellner  
Architekt

Thomas Lange  
Vorstandsmitglied Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG

Des Weiteren haben mitgewirkt:

Franz Böhm, Max Hechinger,  
Karl Schönhuber, Walter Kolbeck,  
Matthias Scholz, Joachim Reuter,  
Elke Christian, Bernd Huber,  
Klaus Hagl, Michaela Schenk,  
Heinz Böhm, Paul Hoffmann,  
Hans Gerlsbeck, Alfred Amenda

Impressum

Herausgeber:  
Wirtschaftsbeirat des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm  
c/o Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen  
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:  
Professor Claude Herion (Vorsitzender des Wirtschaftsbeirats)



# Vorwort

Liebe Unternehmerinnen,  
liebe Unternehmer!

Der Wirtschaftsbeirat des Landkreises Pfaffenhofen hat in sechs Tagungen das Thema „Bauen für Mitarbeiter“ bearbeitet.

## Wir suchen Fachkräfte – Fachkräfte benötigen Wohnungen

**Was tun?**  
**Wie geht's?**  
**Lohnt es sich?**

Für den Wohnungsmangel von Mitarbeitern und deren Familien gab es in den 50er Jahren viele Lösungen in unserem Landkreis: Hipp-Siedlung, Stemmer-Siedlung. Unternehmer, die für Mitarbeiter und Auszubildende bauen wollen, haben in der heutigen Gesetzeswelt mit vielen Herausforderungen und Hindernissen zu kämpfen. Das Recht ist eben recht kompliziert. Mit Fachleuten in allen Bereichen ist es zu schaffen, den Zeitdruck, die Fehlerquote und das vernünftige Preis-Leistungs-Verhältnis zu beherrschen. Die Aufgabenstellung des Arbeitskreises „Wohnbau für Unternehmer“ hat sich der Aufgabe angenommen und einige wesentliche Punkte erarbeitet. Vorliegendes Werk soll eine schnelle Übersicht geben und die Aufmerksamkeit auf Chancen und Risiken lenken. Eine Vollständigkeit ist nicht gegeben. Die große Frage, ob es sich lohnt, für Mitarbeiter Wohnungen zu bauen, konnten die Arbeitskreise eindeutig mit „ja“ beantworten. Die Gestaltungsmöglichkeiten, die die Unternehmer haben, sind nach wie vor groß und die Vorteile vielfältig. Aspekte der vorgezogenen Vermögensübertragung und Diversifizierung des Geschäftsmodells sind machbar. Die Problematik zwischen dem Arbeitsrecht und Mietrecht ist lösbar. Schnelles und preisgünstiges Bauen mit vorgefertigten Modulen ermöglichen eine Kostenreduktion um rund 30 % und mehr gegenüber konventionellem Bauen, einschließlich der Zeitersparnis. Rechtzeitiges Planen und frühe Vorgespräche mit den Genehmigungsbehörden sind ein Schlüssel zum Erfolg. Die Beiträge geben die Meinung der einzelnen Verfasser wieder. Es erfolgt keine Steuer- oder Rechtsberatung oder Ähnliches. Eine individuelle Beratung ist notwendig. Für Veröffentlichungen ist die Genehmigung der Verfasser einzuholen.

Herzlichen Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Wirtschaftsbeirates sowie die externen Referenten.

Pfaffenhofen, den 1. Juni 2019

Franz-Bernd Olbrich

- 1** Rechtsanwalt Michael Deutscher:  
Rechtliche Fragestellungen,  
Mietrecht und Arbeitsrecht
- 2** Steuerberater Eduard Kellerer:  
Steuerrecht
- 3** Architekt Michael Zellner:  
Preisgünstig bauen durch serielles Bauen
- 4** Karola Mayer und Michaela Sanhieter (Landratsamt):  
Baurecht und Genehmigungsverfahren
- 5** Thomas Lange  
(Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG):  
Finanzierung und Förderung
- 6** Checklisten,  
Fördermittelfinder
- 7** Johannes Hofner (KUS):  
Wirtschaftsförderung im Landkreis
- 8** Der Wirtschaftsbeirat des  
Landkreises Pfaffenhofen



---

# Grußwort

Liebe Landkreisbürgerinnen und -bürger,

Wohnraum ist knapp in unserer heimatlichen Wirtschaftsregion zwischen Ingolstadt und München. Der Wirtschaftsbeirat des Landkreises nimmt sich seit 2012 wichtiger Fragen an, welche die Wirtschaftstreibenden im Landkreis besonders bewegen, aktuell jetzt auch der Frage, ob Unternehmen für ihre Mitarbeitenden bauen sollen.

Das Thema ist vielschichtig. Rechtsvorgaben wie Arbeitsrecht, Mietrecht und Steuerrecht sind nur ein Teil des Rechtsrahmens. Genauso wichtig sind die Fragen der Finanzierung, z. B. wie groß, welcher Baustil, wie teuer und welche Fördermöglichkeiten gibt es. Schließlich braucht es eine Baugenehmigung.

Zu all diesen Fragen nehmen unternehmerisch tätige Mitglieder des Wirtschaftsbeirates Stellung, daneben aber auch Aktive aus den Fachbranchen im Landkreis. Ihnen allen danke ich für Ihr Engagement zur guten Entwicklung unseres Landkreises. Fatal wäre es, wenn wir genügend Arbeitsplätze geschaffen hätten, aber die Arbeitnehmerinnen und -nehmer hier nicht mehr wohnen könnten.

Pfaffenhofen im Mai 2019

Martin Wolf, Landrat

# 1 Rechtsanwalt Michael Deutscher: Problemstellungen rund um die „Mitarbeiterwohnung“

## Wie kommt der Arbeitgeber an die Wohnung?

1)

Er erwirbt selbst Eigentum, indem er baut oder kauft.

Keine zivilrechtlichen Besonderheiten  
ggf. Steuerrecht beachten

Oft dürfte die Anwendbarkeit des Wohnraummietrechts für den Mieter günstiger sein als für den Vermieter.  
Achtung: Erlaubnis zu Untervermietung vereinbaren!

2)

Er mietet selbst eine Wohnung an.

Problem: Der Vertrag zur Anmietung der Wohnung kann als Geschäftsraummietvertrag anzusehen sein.

BGH VIII ZR 282/07 v. 16.07.08

Es kommt auf den Zweck an, den der Mieter mit der Anmietung verfolgt.

Wenn der Zweck von Anfang an auf eine Weitervermietung oder Überlassung an Dritte ausgerichtet ist, dann ist von Geschäftsraummietauszugehen. Dies insbesondere dann, wenn der Mieter eine juristische Person ist.

KG 8 U 192/14 v. 27.08.15

Es kann dabei aber die Anwendbarkeit des Wohnraummietrechts zwischen den Parteien vereinbart werden.

3)

Er vereinbart ein Belegrecht mit einem Wohnungseigentümer.

Nur der Belegrechtsinhaber, nicht der Wohnungseigentümer, entscheidet wer die Wohnung mietet.

Geringe Praxisrelevanz

4)

Gar nicht. Der Arbeitgeber übernimmt nur die Bürgschaft für die Miete.

Problem: zeitliche Begrenzung der Bürgschaft vom Arbeitgeber erwünscht, vom Vermieter nicht.

Vermieter ist dann der Eigentümer. Der Arbeitgeber ist nicht Teil des Mietverhältnisses.

## Wie vermietet der Arbeitgeber an den Arbeitnehmer?

Problem: Kündigungsschutz im Wohnraummietrecht

### § 573 BGB Ordentliche Kündigung des Vermieters

1. Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. (...)

2. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

2.1 der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,

2.2 der Vermieter die Räume als Wohnung für sich (...) benötigt oder

2.3 der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; (...)

3. Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. (...).

4. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Die Frage ist also: Wie lässt sich dieser Kündigungsschutz für den Mieter aushebeln, damit der Vermieter bzw. Arbeitgeber in die Lage versetzt wird, dem Mieter zu kündigen, wenn er die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer braucht.

#### 4.1

Befristetes Mietverhältnis  
(etwa für die Dauer des Arbeits-  
oder Ausbildungsvertrages)

Funktioniert nicht:

##### **§ 575 BGB Zeitmietvertrag**

(1) Ein Mietverhältnis kann auf be-  
stimmte Zeit eingegangen werden,  
wenn der Vermieter nach Ablauf der  
Mietzeit

1. die Räume als Wohnung für sich,  
seine Familienangehörigen oder  
Angehörige seines Haushalts nutzen  
will,
2. in zulässiger Weise die Räume  
beseitigen oder so wesentlich ver-  
ändern oder instand setzen will, dass  
die Maßnahmen durch eine Fortset-  
zung des Mietverhältnisses erheblich  
erschwert würden, oder
3. die Räume an einen zur Dienst-  
leistung Verpflichteten vermieten will  
und er dem Mieter den Grund der Be-  
fristung bei Vertragsschluss schrift-  
lich mitteilt. Anderenfalls gilt das  
Mietverhältnis als auf unbestimmte  
Zeit abgeschlossen.

(...)

(4) Eine zum Nachteil des Mieters  
abweichende Vereinbarung ist un-  
wirksam.

#### 4.2

Wohnung möbliert vermieten

Funktioniert nicht:

##### **§ 549 BGB Auf Wohnraummietver- hältnisse anwendbare Vorschriften (...)**

- (2) Die Vorschriften über (...) den  
Mieterschutz bei Beendigung des  
Mietverhältnisses (...) gelten nicht  
für Mietverhältnisse über  
(...)
2. Wohnraum, der Teil der vom Ver-  
mieter selbst bewohnten Wohnung  
ist und den der Vermieter überwie-  
gend mit Einrichtungsgegenständen  
auszustatten hat, sofern der Wohn-  
raum dem Mieter nicht zum dau-  
ernden Gebrauch mit seiner Familie  
oder mit Personen überlassen ist, mit  
denen er einen auf Dauer angelegten  
gemeinsamen Haushalt führt, (...)

#### 4.3

Die Wohnung zum vorübergehenden  
Gebrauch vermieten

Funktioniert nicht:

##### **§ 549 BGB Auf Wohnraummietver- hältnisse anwendbare Vorschriften (...)**

- (2) Die Vorschriften über (...) den  
Mieterschutz bei Beendigung des  
Mietverhältnisses (...) gelten nicht  
für Mietverhältnisse über (...)
1. Wohnraum, der nur zum vorüber-  
gehenden Gebrauch vermietet ist,  
(...)

Auf den ersten Blick scheint das zwar  
zu passen. Aber diese Vorschrift gilt  
nach der Rechtsprechung nur für  
Situationen, in denen ein kurzfristi-  
ger Gebrauch zu einem bestimmten  
Zweck absehbar ist, z. B. Hotelzim-  
mer, Ferienwohnung usw.



#### 4.4

Die Lösung: Eine Werkmietwohnung!

#### **§ 576 BGB Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen**

(1) Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, so kann der Vermieter nach Beendigung des Dienstverhältnisses (...) mit folgenden Fristen kündigen:

1. bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;
2. spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf dieses Monats, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Bei einem Mietvertrag für eine Werkmietwohnung handelt es sich um eine besondere gesetzliche Mietvertragsform. Eine Wohnung wird nicht bereits dann zur Werkmietwohnung, wenn der Verfasser des Mietvertrages diesen Begriff als Überschrift für seinen Mietvertrag für die Werkwohnung wählt. Eine Wohnung ist nur dann als Werkmietwohnung vermietet, wenn die im Gesetz genannten Voraussetzungen vorliegen. Ansonsten ist „normales“ Mietrecht anzuwenden, insbesondere besteht dann keine Möglichkeit des Vermieters zu einer vereinfachten Kündigung der Wohnung.

Um eine Werkmietwohnung handelt es sich dann, wenn das Bestehen eines Dienst-, Arbeits-, oder Ausbildungsverhältnisses die Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Mietvertrages war. Mit anderen Worten handelt es sich dabei also um eine Wohnung, die nur an Mitarbeiter eines bestimmten Arbeitgebers vermietet wird. Der Umfang der Tätigkeit spielt dabei keine Rolle, es kann sich nach überwiegender Ansicht

auch um Arbeitsverhältnisse mit einer geringfügigen Beschäftigung handeln.

Nicht notwendig ist, dass der Vermieter zugleich auch der Arbeitgeber (gleiche Person) ist. Der Vermieter muss jedoch in einer rechtlichen Beziehung zum Arbeitgeber stehen. (Beispiel: Der Arbeitgeber ist an der Wohnungsbaugesellschaft beteiligt, die die Wohnung vermietet). Der Vermieter kann mit dem Arbeitgeber auch durch ein Belegungsrecht verbunden sein.

Liegt ein echter Werkmietvertrag vor, so bestehen immer zwei getrennte Verträge: der Arbeitsvertrag und der Mietvertrag für die Werkmietwohnung. Eine völlige Koppelung in der Weise, dass die Kündigung des einen Vertrages automatisch auch zur Beendigung des jeweils anderen Vertrages führt, ist nicht möglich. Beide Verträge können und müssen vielmehr jeweils getrennt gekündigt werden. Während für die Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung des Arbeitsvertrages die arbeitsrechtlichen Vorschriften maßgebend sind, sind für die Kündigung des Mietvertrags für die Werkmietwohnung alleine die mietrechtlichen Vorschriften maßgebend.

Handelt es sich um einen Mietvertrag für eine Werkmietwohnung, so hat der Vermieter das Recht, die Wohnung zu kündigen, falls er die Wohnung für einen anderen Mitarbeiter benötigt. Dieses Recht besteht also dann nicht, wenn die Wohnung an einen betriebsfremden Mieter vermietet war. Die betriebliche Notwendigkeit der mietvertraglichen Kündigung muss der Vermieter bereits im Kündigungsschreiben begründen, ansonsten ist die Kündigung unwirksam.

#### 4.5

##### Spezialfall: Eine Werksdienstwohnung

Wenn es zur Entlohnung des Arbeitsverhältnisses gehört, dass der Arbeitnehmer vom Arbeitgeber eine Wohnung gestellt bekommt, z. B. der Hausmeister in der Hausmeisterwohnung oder die Pflegekraft in der Einliegerwohnung, dann kann das Mietverhältnis im Arbeitsvertrag geregelt werden. In diesem Fall gibt es also keinen eigenen Mietvertrag. Diese Gestaltung kommt deutlich weniger häufig vor als ein Werkmietverhältnis, weil wirklich Voraussetzung ist, dass die Wohnung ohne eigene Vereinbarung und ohne Mietzahlung als Teil der Entlohnung für das Arbeitsverhältnis gestellt wird.

#### 4.6

##### Sonstige Fragestellungen zum Thema

Boardinghouse: Rund um den Begriff des Boardinghouses gibt es eine Fülle von rechtlichen Problemen. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass nicht klar ist, was ein „Boardinghouse“ eigentlich ist bzw. ausmacht. Es kommt auf die konkrete Ausgestaltung und Nutzung an. Es gibt Boardinghäuser, die eher hotelähnlich geführt werden. Und andere, die eher an eine Vermietung von Wohnraum denken lassen.

Damit ergeben sich eine Menge spannender Probleme z. B. im Steuerrecht oder im Bauplanungsrecht. Ist der Boardinghousebetrieb als Wohnnutzung oder eher als gewerbliche Nutzung anzusehen?

Antwort: Es kommt auf den Einzelfall an.

Genauso ist es letztlich bei der hier behandelten Fragestellung im zivilrechtlichen Bereich. Handelt es sich eher um einen hotelähnlichen Betrieb, so geht man von vorübergehendem Gebrauch entsprechend § 549 BGB aus. Das wird sich gut vertreten lassen, wenn es einen Grund für diesen vorübergehenden Gebrauch gibt, wie beispielsweise ein konkretes Projekt, das der Arbeitnehmer auszuführen hat und nach dessen Beendigung er wieder wegzuziehen beabsichtigt.

Wenn der Mieter aber einen dauerhaften Hausstand zu begründen beabsichtigt, dann passt das nicht. Dann ergibt sich im Falle einer vermierterseitigen Kündigung

und deren gerichtlicher Überprüfung ganz schnell wieder das Eingreifen des Kündigungsschutzes für den Mieter nach § 573 BGB.

Wohngemeinschaft: Ein gutgemeinter Tipp vom Anwalt. Lassen Sie die Finger weg! Vermieten Sie nie an eine WG. Wenn es dumm läuft, werden Sie die Mieter nicht nur nie wieder los, sondern haben nicht einmal Einfluss darauf, wie, wann und in welcher Personengestaltung die WG sich zukünftig verändert.

Wohnungsgeberbestätigung: Seit 2015 ist nach dem Bundesmeldegesetz die Ausstellung einer Wohnungsgeberbestätigung Pflicht. Diese Bescheinigung ist vom Wohnungsgeber auszustellen, also von demjenigen, der dem Wohnungsnutzer letztlich erlaubt einzuziehen. Das kann, muss aber nicht, der Eigentümer der Wohnung sein. Es kann auch der Hauptmieter für den Untermieter sein, der Arbeitgeber für die Werksdienstwohnung oder der eine Kumpel für den anderen, den er bei sich einziehen lässt.

Rechtssichere Verträge: Sollte man vom Spezialisten machen lassen. Wie aufgezeigt kommt es auf Feinheiten und Formulierungen an. Gut gemeint reicht nicht. Damit die beschriebenen Rechtswirkungen eintreten, müssen in den Mietverträgen die passenden Formulierungen verwendet werden. Mit einem Formular aus dem Kaufhaus ist es nicht getan.

## Fazit

Das Thema „Mitarbeiterwohnung“ ist rechtlich beherrschbar. Es gibt gesetzliche und damit legale Gestaltungsmöglichkeiten, die den Bedürfnissen der Praxis weitgehend entgegenkommen.

Zu beachten ist aber, dass bei der Vertragsgestaltung die erforderlichen Formalismen exakt eingehalten werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass für die vorgesehene Mitarbeiterwohnung das allgemeine Mietrecht mit allen Schutzrechten für die Mieterseite Anwendung findet.



---

**MICHAEL DEUTSCHER**  
Rechtsanwalt

**Rechtsanwälte Streit & Partner**  
Hauptplatz 23  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Tel.: +49 8441 27 79 40

E-Mail: [pfaffenhofen@ich-habe-streit.de](mailto:pfaffenhofen@ich-habe-streit.de)  
[www.ich-habe-streit.de](http://www.ich-habe-streit.de)

# 2 Steuerberater Eduard Kellerer: Steuerrecht

## Arbeitskreis „Bauen für Mitarbeiter“

### Wer baut/vermietet/bezuschusst Wohnungen, die Mitarbeiter nutzen?

Themen	Einzelunternehmen
<b><u>Ertragsteuer</u></b> Privatvermögen vs. Betriebsvermögen	Zuordnung zum Betriebsvermögen (BV)/gewillkürtes Betriebsvermögen/Sonderbetriebsvermögen
Einkunftsart	ggf. erhebliche stille Reserven im Objekt (bei Realisierung – Verkauf/Entnahme – steuerpflichtig) Einkunftsart Mieteträge sind gewerbliche Einkünfte > GewStl. Hinzurechnung Entgelte für Schulden (wenn Kauf/Bau fremdfinanziert) > GewStl. Kürzung Einheitswert Grundbesitz (wenn Grundstück im Eigentum) aber: Anrechnung Gewerbesteuer § 35 EStG
Abschreibung	im BV 2 %, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG
Zuschüsse bei Bau/Modernisierung	keine öffentlichen Zuschüsse, ggf. speziell über zuständige Landratsämter Nachfragen bei Banken wegen Fördermöglichkeiten (KfW ...)
<b><u>Umsatzsteuer</u></b> bei langfristiger Vermietung an den Arbeitnehmer	umsatzsteuerfrei Option § 9 UStG nicht möglich (da Vermietung an Privatpersonen), folglich aus Baukosten kein Vorsteuerabzug

bei kurzfristiger Vermietung (< 6 Monate (ca.); entscheidend ist die Absicht des Unternehmers nicht auf Dauer zu vermieten, BFH v. 19.11.1998, V R 21/98)

steuerpflichtig gem. § 4 Nr. 12 S. 2 UStG; 7 % Vorsteuerabzug bei Baukosten

### Lohnsteuer/Sozialversicherungspflicht

geldwerter Vorteil AN bei verbilligter/unentgeltlicher Überlassung einer: Wohnung\*

ja (Ausnahme § 3 Nr. 59 EStG s.u. bzw. Auswärtstätigkeit bzw. doppelte Haushaltsführung s.u.)  
doppelte Haushaltsführung/Auswärtstätigkeit  
> geldwerter Vorteil  
steuerfrei (jeweils im Rahmen der Regelungen zur doppelten Haushaltsführung – Familienheimfahrten, Verpflegungsmehraufwendungen, Unterkunftskosten, Wege Wohnung zur Arbeit ...)

Bewertung des geldwerten Vorteils anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete\* (kann dieser nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten ermittelt werden, gelten Preise von 4,05 € (normale Wohnungen) bzw. 3,31 € (Wohnungen einfachster Art z.B. ohne Bad/Dusche) pro qm (gem. Sozialversicherungsentgeltverordnung).

Rabattfreibetrag i. H.v. 1.080 € jährlich anwendbar (R 8.2. LStR) wenn der AG mit der Wohnraumvermietung selbst Handel betreibt, d.h. Wohnungen zumindest in gleichem Umfang an Dritte wie an AN vermietet (Berechnung dann Vergleichsmiete abzgl. 4 % (§ 8 Abs. 3 EStG), abzgl. anteiliger Rabattfreibetrag). Ist der Rabattfreibetrag nicht anwendbar, dann Anwendung der Freigrenze (§ 8 Abs. 2 S.11 EStG) von 44 € mtl.; Achtung Freigrenze, d.h. bei Überschreiten voll steuer- und beitragspflichtig; Achtung: Andere steuerfreie Sachbezüge sind einzubeziehen.

geldwerter Vorteil AN bei verbilligter/unentgeltlicher Überlassung einer: Unterkunft\*

Bewertung einer Unterkunft auf Basis der amtlichen Sachbezugswerte (regelmäßig wesentlich niedriger als ortsübliche Miete)

Sonstige Förderungen durch AG

- > Mietzuschuss
- > Zuschuss für Eigenheime
- > Verkauf von Bauland
- > verbilligte Darlehen
- > Übernahme von Zinsen

als geldwerter Vorteil zu versteuern

\*Begriffsdefinitionen auf Seite 20

## Themen

## Personengesellschaft

### Ertragsteuer

Privatvermögen vs. Betriebsvermögen

Zuordnung zum Betriebsvermögen/gewillkürtes  
Betriebsvermögen/Sonderbetriebsvermögen

Hinweis Sonderbetriebsvermögen = Haftung für  
Schulden (Insolvenz) nur Gesamthandsvermögen nicht  
Sonderbetriebsvermögen der Gesellschafter

Einkunftsart

ggf. erhebliche stille Reserven im Objekt  
(bei Realisierung – Verkauf/Entnahme – steuerpflichtig)

Mieterträge sind gewerbliche Einkünfte; außer es  
handelt sich um vermögensverwaltende Personengesell-  
schaft

> GewStl. Hinzurechnung Entgelte für Schulden (wenn  
Kauf/Bau fremdfinanziert)

> GewStl. Kürzung Einheitswert Grundbesitz (wenn  
Grundstück im Eigentum)

aber: Anrechnung Gewerbesteuer § 35 EStG

Abschreibung

im BV 2%, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG

Zuschüsse bei Bau/Modernisierung

keine öffentlichen Zuschüsse, ggf. speziell über zustän-  
dige Landratsämter

Nachfragen bei Banken wegen Fördermöglichkeiten  
(KfW ...)

### Umsatzsteuer

bei langfristiger Vermietung an den Arbeitnehmer

umsatzsteuerfrei

Option § 9 UStG nicht möglich (da Vermietung an  
Privatpersonen), folglich aus Baukosten kein Vor-  
steuerabzug

bei kurzfristiger Vermietung  
(< 6 Monate (ca.); entscheidend ist die Absicht des  
Unternehmers nicht auf Dauer zu vermieten, BFH v.  
19.11.1998, V R 21/98)

steuerpflichtig gem. § 4 Nr. 12 S. 2 UStG; 7%  
Vorsteuerabzug bei Baukosten

### Lohnsteuer/Sozialversicherungspflicht

geldwerter Vorteil AN bei verbilligter/unentgeltlicher  
Überlassung einer: Wohnung\*

ja (Ausnahme § 3 Nr. 59 EStG s. u. bzw. Auswärtstätigkeit bzw. doppelte Haushaltsführung s. u.)  
doppelte Haushaltsführung/Auswärtstätigkeit  
> geldwerter Vorteil  
steuerfrei (jeweils im Rahmen der Regelungen zur doppelten Haushaltsführung – Familienheimfahrten, Verpflegungsmehraufwendungen, Unterkunftskosten, Wege Wohnung zur Arbeit ...)

---

Bewertung des geldwerten Vorteils anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete\* (kann dieser nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten ermittelt werden, gelten Preise von 4,05 € (normale Wohnungen) bzw. 3,31 € (Wohnungen einfachster Art z. B. ohne Bad/Dusche) pro qm (gem. Sozialversicherungsentgeltverordnung).

---

Rabattfreibetrag i. H. v. 1.080 € jährlich anwendbar (R 8.2. LStR) wenn der AG mit der Wohnraumvermietung selbst Handel betreibt, d. h. Wohnungen zumindest in gleichem Umfang an Dritte wie an AN vermietet (Berechnung dann Vergleichsmiete abzgl. 4 % (§ 8 Abs. 3 EStG), abzgl. anteiliger Rabattfreibetrag). Ist der Rabattfreibetrag nicht anwendbar, dann Anwendung der Freigrenze (§ 8 Abs. 2 S. 11 EStG) von 44 € mtl.; Achtung Freigrenze, d. h. bei Überschreiten voll steuer- und beitragspflichtig; Achtung: Andere steuerfreie Sachbezüge sind einzubeziehen.

---

geldwerter Vorteil AN bei verbilligter/unentgeltlicher  
Überlassung einer: Unterkunft\*

Bewertung einer Unterkunft auf Basis der amtlichen Sachbezugswerte (regelmäßig wesentlich niedriger als ortsübliche Miete)

---

Sonstige Förderungen durch AG

- > Mietzuschuss
- > Zuschuss für Eigenheime
- > Verkauf von Bauland
- > verbilligte Darlehen
- > Übernahme von Zinsen

als geldwerter Vorteil zu versteuern

Themen	Kapitalgesellschaft
<p><b><u>Ertragsteuer</u></b> Privatvermögen vs. Betriebsvermögen</p>	<p>Zuordnung zum Betriebsvermögen</p>
<p>Einkunftsart</p>	<p>ggf. erhebliche stille Reserven im Objekt (bei Realisierung – Verkauf/Entnahme – steuerpflichtig) Mieteträge sind gewerbliche Einkünfte &gt; GewStl. Hinzurechnung Entgelte für Schulden (wenn Kauf/Bau fremdfinanziert) &gt; GewStl. Kürzung Einheitswert Grundbesitz (wenn Grundstück im Eigentum)</p> <p>Keine Anrechnung bei der GewSt</p>
<p>Abschreibung</p>	<p>im BV 2%, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG</p>
<p>Zuschüsse bei Bau/Modernisierung</p>	<p>keine öffentlichen Zuschüsse, ggf. speziell über zuständigen Landratsämter Nachfragen bei Banken wegen Fördermöglichkeiten (KfW ...)</p>
<p><b><u>Umsatzsteuer</u></b></p>	
<p>bei langfristiger Vermietung an den Arbeitnehmer</p>	<p>umsatzsteuerfrei</p> <p>Option § 9 UStG nicht möglich (da Vermietung an Privatpersonen), folglich aus Baukosten kein Vorsteuerabzug</p>
<p>bei kurzfristiger Vermietung (&lt; 6 Monate (ca.); entscheidend ist die Absicht des Unternehmers nicht auf Dauer zu vermieten, BFH v. 19.11.1998, V R 21/98)</p>	<p>steuerpflichtig gem. § 4 Nr. 12 S. 2 UStG; 7% Vorsteuerabzug bei Baukosten</p>
<p><b><u>Lohnsteuer/Sozialversicherungspflicht</u></b></p>	
<p>geldwerter Vorteil AN bei <u>verbilligter/unentgeltlicher</u> Überlassung einer: Wohnung*</p>	<p>ja (<u>Ausnahme</u> § 3 Nr. 59 EStG s. u. bzw. Auswärtstätigkeit bzw. doppelte Haushaltsführung) doppelte Haushaltsführung/Auswärtstätigkeit &gt; geldwerter Vorteil steuerfrei (jeweils im Rahmen der Regelungen zur doppelten Haushaltsführung – Familienheimfahrten, Verpflegungsmehraufwendungen, Unterkunfts-kosten, Wege Wohnung zur Arbeit ...)</p>

	<p>Bewertung des geldwerten Vorteils anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete* (kann dieser nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten ermittelt werden, gelten Preise von 4,05 € (normale Wohnungen) bzw. 3,31 € (Wohnungen einfachster Art z.B. ohne Bad/Dusche) pro qm (gem. Sozialversicherungsentgeltverordnung)</p>
	<p>Rabattfreibetrag i. H. v. 1.080 € jährlich anwendbar (R 8.2. LStR) wenn der AG mit der Wohnraumvermietung selbst Handel betreibt, d.h. Wohnungen zumindest in gleichem Umfang an Dritte wie an AN vermietet (Berechnung dann Vergleichsmiete abzgl. 4% (§ 8 Abs. 3 EStG), abzgl. anteiliger Rabattfreibetrag). Ist der Rabattfreibetrag nicht anwendbar, dann Anwendung der Freigrenze (§ 8 Abs. 2 S.11 EStG) von 44 € mtl.; Achtung Freigrenze, d.h. bei Überschreiten voll steuer- und beitragspflichtig; Achtung: Andere steuerfreie Sachbezüge sind einzubeziehen.</p>
<p>geldwerter Vorteil AN bei <u>verbilligter/unentgeltlicher</u> Überlassung einer: Unterkunft*</p>	<p>Bewertung einer Unterkunft auf Basis der amtlichen Sachbezugswerte (regelmäßig wesentlich niedriger als ortsübliche Miete)</p>
<p>Verbilligte/Unentgeltliche Überlassung an Gesellschafter-Geschäftsführer</p>	<p>Verdeckte Gewinnausschüttung &gt; Zuwendung, die durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst ist; dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsleiter die Zuwendungen einer Person, die nicht Gesellschafter ist, nicht gewährt hätte (R 36 Abs. 1 Satz 1 KStR). Darunter sind insbesondere unangemessene, einem Fremdvergleich nicht standhaltende Vermögensvorteile zu Gunsten der Gesellschafter zu verstehen, welche den Gewinn der Gesellschaft (= Unterschiedsbetrag gem. § 4 Abs. 1 EStG) gemindert haben =&gt; Vergleich mit ortsüblicher Miete</p>
<p>Sonstige Förderungen durch AG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mietzuschuss</li> <li>&gt; Zuschuss für Eigenheime</li> <li>&gt; Verkauf von Bauland</li> <li>&gt; verbilligte Darlehen</li> <li>&gt; Übernahme von Zinsen</li> </ul>	<p>als geldwerter Vorteil zu versteuern</p>

\*Begriffsdefinitionen auf Seite 20

## Themen

## Eigenes Unternehmen/bzw. Eigentümer des UN (privat)

### Ertragsteuer

Privatvermögen vs. Betriebsvermögen

Zuordnung zu Privatvermögen (PV)

(außer Boardinghaus = Gewerbebetrieb – da vgl. Hotel; selbst kurzfristiges Vermieten einer Wohnung überschreitet i.d.R. nicht den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung – außer Vermieter bietet deutlich ins Gewicht fallende Sonderleistungen an, vgl. BFH Beschluss 17.3.2009, IV B 52/08)

Achtung: Betriebsaufspaltung (wenn ein Unternehmen eine wesentliche Betriebsgrundlage einer gewerblich tätigen Personen- oder Kapitalgesellschaft überlässt und das Unternehmen die andere beherrscht)

stille Reserven im Privatvermögen; steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren (Behaltensfrist)

Einkunftsart

Mieterträge – Einkünfte aus VuV; Achtung: § 21 II EStG

Überlassung mindestens 66% der ortsüblichen Miete (sonst teilweise Versagung des Werbungskostenabzugs) > keine Gewerbesteuer

Abschreibung

im PV 2%, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG

Zuschüsse bei Bau/Modernisierung

keine öffentlichen Zuschüsse, ggf. speziell über zuständige Landratsämter

Nachfragen bei Banken wegen Fördermöglichkeiten (KfW ...)

### Umsatzsteuer

bei langfristiger Vermietung an den Arbeitnehmer

umsatzsteuerfrei

Option § 9 UStG nicht möglich (da Vermietung an Privatpersonen), folglich aus Baukosten kein Vorsteuerabzug

bei kurzfristiger Vermietung (< 6 Monate (ca.); entscheidend ist die Absicht des Unternehmers nicht auf Dauer zu vermieten, BFH v. 19.11.1998, V R 21/98)

steuerpflichtig gem. § 4 Nr. 12 S. 2 UStG; 7% Vorsteuerabzug bei Baukosten

### Lohnsteuer/Sozialversicherungspflicht

geldwerter Vorteil AN bei verbilligter/unentgeltlicher Überlassung einer: Wohnung\*

Kein Arbeitsverhältnis (AG zu AN) – kein geldwerter Vorteil

Achtung Sozialversicherung: wenn Ehegatte baut und dieser Mitglied in Familienversicherung des Unternehmers > vorher Wegfall der Familienversicherung prüfen (Statusfeststellungsverfahren)

---

geldwerter Vorteil AN bei verbilligter/unentgeltlicher Überlassung einer: Unterkunft\*

---

## Sonstige Themen

Leerstand aus Gewerbebetrieb in Wohnraum wandeln

- > Änderung der genehmigten Benutzungsart/Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, d.h. Baugenehmigung erforderlich
- > für Wohnbebauung andere Bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Vorschriften als im Gewerbebau
- > ggf. gibt es Förderungen für die Umnutzung
- > ggf. Entnahme des Objekts aus dem Betriebsvermögen
- > Aufdeckung der stillen Reserven, daher Entnahme vor Umnutzung/Renovierung etc., Dokumentation der Entnahmehandlung! Entnahme ist Anschaffung § 23 Abs.1 S. 2 EStG (steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren)

---

Leerstand aus Landwirtschaft in Wohnraum wandeln

- > Änderung der genehmigten Benutzungsart/Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, d.h. Baugenehmigung erforderlich
- > für den Außenbereich, in dem landwirtschaftliche Hofstellen meistens liegen, gesonderte Vorschriften § 35 BauBG
- > ggf. gibt es Förderungen für die Umnutzung
- > ggf. Entnahme des Objekts aus dem Betriebsvermögen > Aufdeckung der stillen Reserven, daher Entnahme vor Umnutzung/Renovierung etc., Dokumentation der Entnahmehandlung! Entnahme ist Anschaffung § 23 Abs.1 S. 2 EStG (steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren)

## Begriffserklärungen

Wohnung = geschlossene Einheit von Räumen, in denen ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann. Wesentlich ist, dass eine Wasserversorgung und -entsorgung, zumindest eine einer Küche vergleichbare Kochgelegenheit sowie Toiletten vorhanden sind.

ortsübliche Miete = maßgebend ist die Miete, die für eine nach Baujahr, Art, Lage, Beschaffenheit, Größe und Ausstattung vergleichbare Wohnung üblich ist; (1) wenn AG von Dritten die Wohnung angemietet hat, ist davon auszugehen, dass die vom AG gezahlte Miete der ortsüblichen Miete entspricht (2) wenn AG auch an betriebsfremde Personen vermietet, dann ist diese als Vergleichsmiete heranzuziehen (wenn zumindest 25 % des Wohnungsbestandes an Dritte vermietet) (3) ansonsten Mietspiegel (wenn Mietpreis innerhalb der Mietpreisspanne des Mietspiegels, dann liegt kein geldwerter Vorteil vor; es gilt nicht die Abweichung vom Mittelwert als geldwerter Vorteil)

Unterkunft = wenn Wohnungsbegriff nicht erfüllt (z. B. bei nur Mitbenutzung Bad, Toilette, Küche); liegt auch dann vor, wenn der AG mehreren AN eine Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung überlässt (WG) Bewertung einer Unterkunft auf Basis der amtlichen Sachbezugswerte (regelmäßig wesentlich niedriger als ortsübliche Miete)



---

**EDUARD KELLERER**

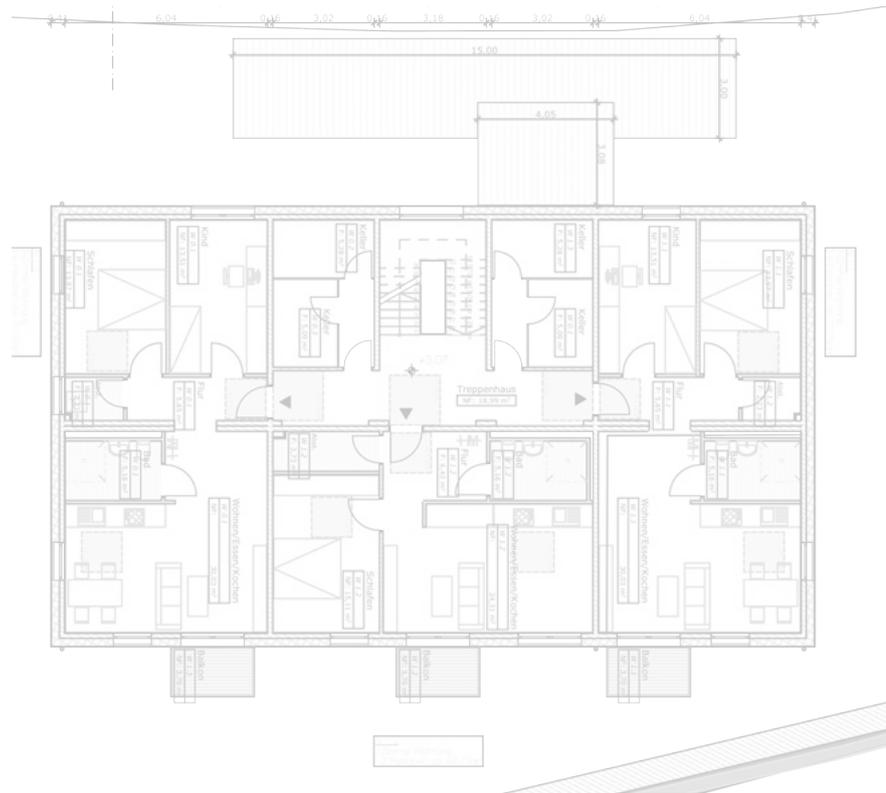
Steuerberater

**Kanzlei Kellerer**

Michael-Weingartner-Straße 5  
85276 Pfaffenhofen an der Ilm  
Tel.: +49 8441 797980

E-Mail: [info@kanzleikellerer.de](mailto:info@kanzleikellerer.de)  
[www.kanzleikellerer.de](http://www.kanzleikellerer.de)

# 3 Architekt Michael Zellner: Preisgünstig bauen durch serielles Bauen



Teil-Plan eines Wohngebäudes,  
welches in den nächsten Monaten in  
serieller Bauweise gebaut wird.

**Die Wohnungswirtschaft unterzeichnete im Mai 2018 in Berlin eine Rahmenvereinbarung für neun serielle und modulare Wohnungskonzepte (abrufbar: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)).**

Ziel war es, gemeinsam mit dem Bauministerium, der Bauindustrie und Architekten den Bau preisgünstiger Wohnungen in hoher Qualität zu beschleunigen. Bezahlbarer Wohnraum ist das zentrale Thema in Deutschland. Nun ist die Industrie 4.0 auch im Bauwesen angekommen. Neue Baukonzepte machen dies möglich.



# 4 Karola Mayer und Michaela Sanhieter (Landratsamt): Genehmigungsverfahren



**KAROLA MAYER**  
Abteilungsleiterin

**Bauen, Naturschutz**  
**Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm**  
Hauptplatz 22  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: +49 8441 27 203  
E-Mail: karola.mayer@landratsamt-paf.de  
landkreis-pfaffenhofen.de

**MICHAELA SANHIETER**  
Sachgebietsleiterin

**Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm**  
Hauptplatz 22  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: +49(0)8441 27 300  
E-Mail: Michaela.Sanhieter@landratsamt-paf.de  
landkreis-pfaffenhofen.de

---

## Einreichung bei der Gemeinde

Bauantrag oder Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids  
Wann macht ein Vorbescheidsantrag Sinn?  
Wenn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit oder andere Aspekte des Vorhabens ungeklärte Fragen aufwerfen, ist das Vorbescheidsverfahren eine kostengünstige Möglichkeit zur Klärung dieser Fragen vor Einreichung eines vollständigen Bauantrags.

## Gemeindliches Einvernehmen

Handelndes Organ: bei Geschäften der laufenden Verwaltung Bürgermeister, meist aber Bauausschuss oder Gemeinderat, d.h.: Sitzungskalender beachten!  
Wichtig: Verweigerung nur aus den sich aus §§ 30 ff. BauGB ergebenden, d.h. planungsrechtlichen Gründen. (Gestaltung, Zahl der Wohneinheiten etc. kann nur eine Rolle spielen, wenn ein Bebauungsplan gilt, der entsprechende Festsetzungen trifft.)

## Weiterleitung an Landratsamt

Hier findet erstmalig die vollumfängliche rechtliche und technische Prüfung des Vorhabens auf seine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit hin statt.

Diese kann erst beginnen, wenn vollständige Unterlagen vorliegen!

Auf die Genehmigung besteht nur dann ein Anspruch, wenn das Vorhaben mit den zu prüfenden rechtlichen Vorschriften im Einklang steht.

## Vereinfachtes Verfahren

- Bestimmte Aspekte sind aus dem Prüfprogramm ausgeklammert; z. B. Brandschutz
- Das bedeutet aber nicht, dass die entsprechenden Vorschriften nicht eingehalten werden müssen. Das ist dann Sache des Bauherrn.
- Auch darf das Landratsamt – je nachdem wie gravierend – diese prüfen, auf Unzulänglichkeiten hinweisen und schlimmstenfalls die Genehmigung sogar verweigern. Hintergrund ist, dass bei Verwirklichung eines offensichtlich nicht rechtskonformen Vorhabens dagegen nachträglich eingeschritten werden muss.

## Fachstellenbeteiligung

Das Bauamt im Landratsamt, bzw. das Landratsamt als Behörde, ist nicht in der Lage, die Einhaltung aller bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens relevanten rechtlichen Vorschriften zu prüfen. Es werden andere Fachstellen im Hause oder Externe eingebunden: Fachstelle Immissionsschutz, Untere Naturschutzbehörde, Straßenbauamt, Technischer Gewässerschutz (TW), Wasserwirtschaftsamt (WWA), Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (um die häufigsten Beteiligungen zu nennen).

Die Stellen haben nach Aufforderung einen Monat Zeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Häufig benötigen sie zur verlässlichen Beurteilung aber oftmals weitere Angaben oder Unterlagen (z. B. Betriebsbeschreibung, schalltechnische Untersuchung oder hydrologisches Gutachten) oder sind auf die Stellungnahmen anderer Stellen angewiesen (z. B. TW auf das WWA).

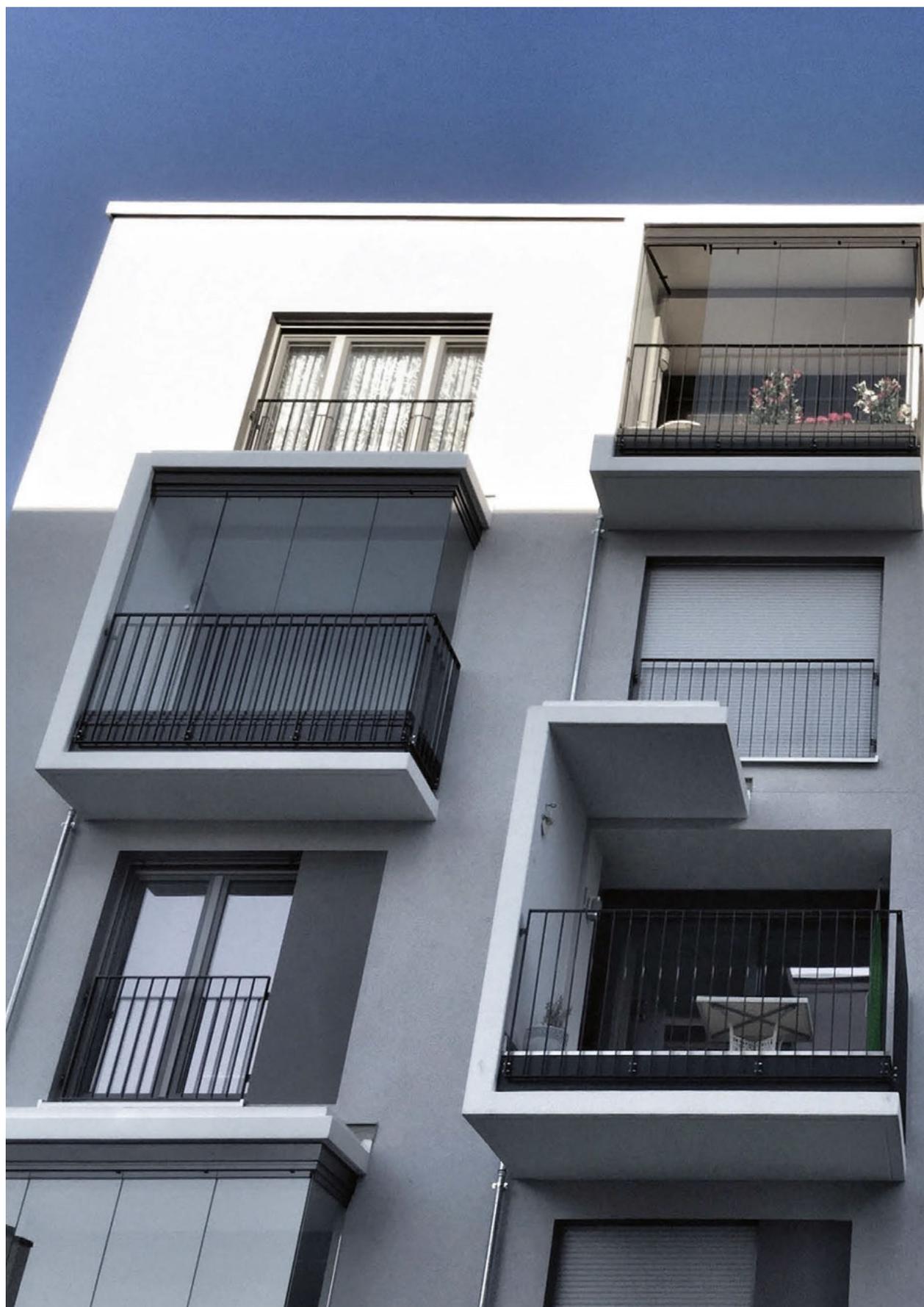
Es ist empfehlenswert, auch hier einen Zeitpuffer einzuplanen oder sich – in geeigneten Fällen – mit der jeweiligen Fachstelle vorher abzustimmen.

## Verfahrensabschließende Entscheidung des Landratsamts

Folgende Varianten sind denkbar:

- Antragsgemäße Genehmigung
- Genehmigung mit Nebenbestimmungen (Bedingung, Befristung, Auflagen, Vorbehalte)
- Ablehnung

Der Begriff der Genehmigung schließt jeweils die Erteilung des Vorbescheids mit ein.



## Wichtig!

Wenn das Landratsamt das Vorhaben als **nicht genehmigungsfähig** erachtet, wird der Bauherr darüber informiert und unter Fristsetzung zur Rücknahme des Antrags aufgefordert. Erfolgt keine Rücknahme ergeht ein Ablehnungsbescheid, gegen den geklagt werden kann.

Hinweis: Ein Widerspruch ist nicht (mehr) möglich.

Wenn das Landratsamt ein **Vorhaben genehmigt**, für das die Gemeinde ihr **Einvernehmen nicht erteilt** hat, muss es das Einvernehmen der Gemeinde mit der Genehmigung ersetzen. So eine Ersetzung darf nur dann erfolgen, wenn die Verweigerung rechtswidrig war und auf die Genehmigung ein Anspruch besteht. In diesem Fall muss auch der Gemeinde nochmals Gelegenheit gegeben werden, sich mit der Angelegenheit zu befassen und innerhalb einer gesetzten Frist über das Einvernehmen erneut zu entscheiden. Der Fall kommt dann nochmals zu dem bereits befassten Gremium (Bauausschuss oder Gemeinderat). Die Gemeinde kann aus eigenem Recht gegen die Ersetzung des Einvernehmens klagen.

## Beschleunigungspotenzial

1. Klärung des planungsrechtlichen Rahmens:  
Bebauungsplan, Außen- oder Innenbereich
2. Vollständige Bauvorlagen
3. Frühzeitige Identifizierung von Konflikten:  
Immissionsschutz (Gewerbegebiet, Außenbereich, Straße oder Bahnlinie)  
Besonderer Stellplatzbedarf  
Negative Haltung der Gemeinde  
(z. B. wegen Anzahl der Wohneinheiten)  
Hochwasser  
Einfügensproblematik bzw. Erfordernis von  
Abweichungen/Befreiungen  
Sonderbaueigenschaft (Wohnheim, Gaststätten > 40 Plätze)  
Nachbarschaft  
...

### Abhilfe

- Kontaktaufnahme mit Betroffenen und Fachstellen im Vorfeld
- ggf. Vorab-Beschaffung von zusätzlichen Unterlagen wie z.B. Betriebsbeschreibung, schalltechnisches Gutachten, zweidimensionale Wasserspiegelberechnung, ...

Realistische Abschätzung des Zeitbedarfs für die behördliche Genehmigung

# 5 Thomas Lange (Volksbank Raiffeisen Bayern Mitte eG): Finanzierung und Förderung

## Finanzierung durch die Hausbank

- feste oder variable Zinsvereinbarung
- Kondition je nach Bonität, Sicherheit und Laufzeit
- Sicherheit: Grundschuldeintragung
- Sondertilgung: Standard 5 %, gegen Zinsaufschlag 10 % Sondertilgung
- Typische Finanzierungsvariante: 10 Jahre Zinsbindung, 20 Jahre Gesamtlaufzeit bei neuem Objekt, bei älterem Objekt kürzere Laufzeit
- wichtig: Jeder Fall ist individuell (Bonität, Sicherheit, etc.)

## Finanzierung durch die Bausparkasse

- TA-Darlehen
- konstante Belastung
- 5 % Sonderzahlung möglich
- 20 Jahre fest
- Laufzeiten zwischen 10 bis 20 Jahre
- Besicherung nur über eine werthaltige Grundschuld



## THOMAS LANGE

Mitglied des Vorstands

**Volksbank Raiffeisenbank**

**Bayern Mitte eG**

Ludwigstraße 34

85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 3105-0

E-Mail: [info@vr-bayernmitte.de](mailto:info@vr-bayernmitte.de)

[www.vr-bayernmitte.de](http://www.vr-bayernmitte.de)

## KfW-Energieeffizienz- programm

### Bauen und Sanieren

- Antragsberechtigte: in- und ausländische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft
- Freiberufler und wirtschaftliche Vereine
- Contracting-Geber für Energiedienstleistungen
- Zinsgünstiges Darlehen bis i.d.R. 25 Millionen Euro pro Vorhaben
- Laufzeit maximal 20 Jahre, Zinsbindung maximal 10 Jahre
- Attraktive Tilgungszuschüsse möglich (abhängig vom Energieeffizienzstandard)
- BRSP: 0,25% beginnend 6 Monate und 2 Bankarbeitstage nach Zusage
- Bestätigung zum Kreditantrag von einem Sachverständigen erforderlich
- keine Sondertilgung möglich

## LfA-Energiekredit Gebäude

- Antragsberechtigte: kleine und mittlere gewerbliche Unternehmen
- Angehörige freier Berufe
- Attraktive Tilgungszuschüsse möglich (abhängig vom Energieeffizienzstandard)
- Laufzeit maximal 20 Jahre, Zinsbindung maximal 10 Jahre
- BSP nach 12 Monaten
- Höchstbetrag 10 Mio. Euro
- Vorhabenmindestbetrag 25.000 Euro
- Bestätigung zum Kreditantrag von einem Sachverständigen erforderlich
- nach der letzten Spruchpraxis der LfA wird eine kurzfristige Vermietung (nicht länger als ein Monat) vorausgesetzt
- keine Sondertilgung möglich

## KfW-Energieeffizient Bauen/KfW-Energie- effizient Sanieren

- Antragsberechtigte: Träger der Investitionsmaßnahme
- Ersterwerber einer neu errichteten Wohnimmobilie innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme
- wohnwirtschaftliche Nutzung steht im Vordergrund (längerfristige Vermietung)
- maximal 100.000 Euro je WE
- maximal 50.000 Euro je WE für Einzelmaßnahmen im KfW-Energieeffizient Sanieren
- Tilgungszuschüsse je nach Energieeffizienzstandard
- APL-Tilgung nur gegen VfE als Vollrückzahlung möglich
- 0,25 % p.M. BRSP ab dem 7. Monat
- Bestätigung zum Kreditantrag von einem Sachverständigen erforderlich
- keine Sondertilgung möglich

# 6 Checklisten, Fördermittelfinder



[www.bautipps.de/checklisten](http://www.bautipps.de/checklisten)

[www.bauratgeber-deutschland.de/hausbau/checklisten/](http://www.bauratgeber-deutschland.de/hausbau/checklisten/)

[www.bauen.de/checklisten-hausbau.html](http://www.bauen.de/checklisten-hausbau.html)

[www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)

[www.foerdermittel-deutschland.de](http://www.foerdermittel-deutschland.de)

[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

[www.hausfrage.de/angebote/baufinanzierung](http://www.hausfrage.de/angebote/baufinanzierung)

[www.compeon.de/foerdermittel-fuer-unternehmen](http://www.compeon.de/foerdermittel-fuer-unternehmen)

[www.drklein.de/baufinanzierung](http://www.drklein.de/baufinanzierung)



# 7 Johannes Hofner (KUS): Wirtschaftsförderung im Landkreis



**JOHANNES HOFNER**  
Vorstand

**Kommunalunternehmen  
Strukturentwicklung  
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm**  
Spitalstr. 7  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Tel.: +49 8441 40074-40

E-Mail: [vorstand@kus-pfaffenhofen.de](mailto:vorstand@kus-pfaffenhofen.de)  
[www.kus-pfaffenhofen.de](http://www.kus-pfaffenhofen.de)

Die Beschäftigungssituation im Landkreis ist optimal – es herrscht praktisch Vollbeschäftigung. Das bringt gleichzeitig die Herausforderung mit sich, den Fachkräftebedarf nachhaltig zu sichern. Mit verschiedenen Projekten möchten wir Sie dabei unterstützen:

## Stille Reserve nutzen

Jedes Jahr im November bieten wir Ihnen die Teilnahme an der Veranstaltung „Frauen zurück in das Berufsleben“ an. Viele qualifizierte Frauen, die aus verschiedenen Gründen eine Arbeitspause eingelegt haben, suchen nach Möglichkeiten einer Rückkehr in den Beruf. Hier eine Schnittstelle zu schaffen und Ihnen als Unternehmen den Zugang zu dieser „stillen Reserve“ zu erleichtern, ist das gesetzte Ziel der Veranstaltung. Über „Job-Datings“ können Sie an diesem Tag ungezwungen mit Wiedereinsteigerinnen in Kontakt treten. Sprechen Sie uns bei Interesse einfach an.

## AzubiAkademie

Als kleiner oder mittelständischer Betrieb im Landkreis Pfaffenhofen können Sie mit Ihren Auszubildenden daran teilnehmen. Von Oktober bis Juli finden in Abständen von etwa vier bis sechs Wochen die Workshops statt. Abgedeckt werden Bereiche, die keinen Schwer-

punkt in der Berufsschule bilden, den Betrieben jedoch branchenübergreifend am Herzen liegen. Mit diesem Alleinstellungsmerkmal im Personalmarketing steigern Sie Ihre Ausbildungsqualität und erreichen eine stärkere Bindung der Azubis ans Unternehmen. Weitere Informationen unter: [www.azubiakademie.kus-pfaffenhofen.de](http://www.azubiakademie.kus-pfaffenhofen.de)

## Ausbildungskompass

Wir bieten Ihnen in diesem hochwertigen Katalog die Möglichkeit, für sich als Ausbildungsbetrieb zu werben und sich als ein Teil der Wirtschaftsvielfalt im Landkreis zu präsentieren. Mehrere tausend Exemplare des Ausbildungskompasses werden über die Schulen im Landkreis an alle Schülerinnen und Schüler im ausbildungsfähigen Alter verteilt – der Katalog kommt also direkt bei der Zielgruppe an. Weitere Infos: [www.ausbildungskompass.kus-pfaffenhofen.de](http://www.ausbildungskompass.kus-pfaffenhofen.de)

## Mitarbeitergesundheit

Erfolgreiche Unternehmen bauen auf gesunden, motivierten und leistungsfähigen Mitarbeitern auf. Das Projekt GESUND LEBEN – GESUND ARBEITEN bietet eine Übersicht der vielfältigen Dienstleistungen im Bereich „Gesundheit in der Arbeitswelt“ im Landkreis Pfaffenhofen. Auf unserer speziellen Web-Plattform finden Sie mögliche Anbieter, mit deren Unterstützung die Zufriedenheit und Gesundheit der Mitarbeiter im Betrieb nachhaltig verbessert werden kann: [www.gesund-arbeiten-paf.de](http://www.gesund-arbeiten-paf.de)

## Förderprogramme

Öffentliche Förderprogramme von Bund, Land und EU spielen für Existenzgründer und etablierte Unternehmen gleichermaßen eine Rolle. Je nach Art des Vorhabens bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten. Von zinsgünstigen Darlehen, Beteiligungen oder Bürgschaften hin zu echten Zuschüssen. Wir informieren und beraten Sie gerne über die für Ihren Standort im Landkreis Pfaffenhofen in Frage kommenden Fördermöglichkeiten. Auf Wunsch vermitteln wir Kontakte zu den Ansprechpartnern der Regierung von Oberbayern, der LfA und anderer Finanzierungspartner. Die Begleitung bei Beratungsgesprächen und der Antragstellung ist für uns selbstverständlich.

# 8 Der Wirtschaftsbeirat des Landkreises Pfaffenhofen

## Geballte Kompetenz in Wirtschaftsfragen

Der Wirtschaftsbeirat des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm setzt sich aus führenden Persönlichkeiten der heimischen Unternehmen, Banken und Kammern zusammen. Seit dem Jahr 2012 ist das Gremium in der Geschäftsordnung des Kreistags verankert. Das offizielle Mandat durch die politische Vertretung des Landkreises unterstreicht den hohen Stellenwert des Wirtschaftsbeirats.

Als Bindeglied zwischen den heimischen Unternehmen und dem Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm steht der Wirtschaftsbeirat dem Landrat und dem Kreistag beratend zur Verfügung. Er unterstützt das Kommunalunternehmen Strukturentwicklung Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm bei seinen operativen Aufgaben im Interesse



der Wirtschaftsförderung (z. B. Hilfestellung bei Gewerbeansiedlungen sowie für Unternehmen in öffentlichen Belangen, Durchführung von Projekten, Zusammenarbeit mit Verbänden, Kammern und Vereinen).

Der Wirtschaftsbeirat fungiert außerdem als Dachgremium der Gewerbevereinigungen im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm. Er nimmt in dieser Funktion auch die Interessenvertretung aller Wirtschaftsunternehmen und Gewerbetreibenden wahr. Die Gewerbevereinigungen und ihre Mitglieder sind wichtige Multiplikatoren für die Netzwerkarbeit des Wirtschaftsbeirats. Ihre weitere Stärkung und Aufwertung ist dem Beirat deshalb ein wichtiges Anliegen.

## **Das breit gefächerte Aufgabenspektrum des Wirtschaftsbeirats umfasst unter anderem:**



**Kontaktpflege mit den Unternehmen und Gewerbevereinigungen im Landkreis**



**Berichterstattung über die Wirtschaftslage und über Probleme aus dem Kreis der Unternehmer**



**Anregen von Veranstaltungen und Durchführung eigener Veranstaltungen in Abstimmung mit dem Landkreis**



**Kontaktpflege zu Gremien des Landkreises und der Gemeinden sowie zu öffentlichen Stellen und Behörden**



**Einberufung von Sitzungen zu aktuellen Schwerpunktthemen im Interesse der Optimierung wirtschaftlicher Situationen/Entwicklungen**

