

Anlage 3

Gemeinde Dettingen unter Teck
Landkreis Esslingen

Umbau und Modernisierung der Teckschule Dettingen in eine Ganztagsgrundschule – 2017 bis 2022

GESAMTFINANZIERUNGSÜBERSICHT

Der Umbau der Teckschule in eine Ganztagsgrundschule erfolgt bauabschnittsweise zwischen den Jahren 2017 und 2022.

Die Umsetzung erfolgt aufgeteilt auf insgesamt vier Bauabschnitte:

- **Bauabschnitt 2017** *bereits umgesetzt*
- **Bauabschnitt 2018** *bereits umgesetzt*
- **Bauabschnitt 2019/2020** Restarbeiten sind auchzuführen
- **Bauabschnitt 2021/2022** **April 2021 bis Juli 2022**

Mit dem Planungsprozess wurde im Jahr 2015 begonnen.

Kostenübersicht über die Bauabschnitte – **BRUTTO nach der Kostenberechnung:**

2017* <i>umgesetzt</i>	Maßnahmenpakete – Bauabschnitt 2017 (inkl. Inklusion)	
	Summe 2017 (nach Kostenberechnung):	2.244.711,16 €
2018* <i>umgesetzt</i>	Maßnahmenpaket 2018 – Nordbau – Summe: <i>nach Kostenberechnung</i>	1.002.798,85 €
2019-2020 <i>in Umsetzung</i>	Westbau/Südbau – Kostenberechnung 2018 mit Fortschreibung Baupreisentwicklung	1.495.864,65 €
2021-2022	Ostbau, Mensa, Vollküche, WC, Außenanlagen Kostenberechnung 2019 – BRUTTO OHNE Berücksichtigung anteiliger Vorsteuerabzug	3.915.997,21 €
Gesamtsumme 2017 – 2022:		8.659.371,87 €

*Eine abschließende Kostenfeststellung für die Bauabschnitte 2017 bis 2020 liegt noch nicht vor (wegen der Baunebenkosten).

Kostenübersicht über die Bauabschnitte – NETTO nach der Kostenberechnung:

2017* <i>umgesetzt</i>	Maßnahmenpakete – Bauabschnitt 2017 (inkl. Inklusion)	
	Summe 2017 (nach Kostenberechnung):	2.244.711,16 €
2018* <i>umgesetzt</i>	Maßnahmenpaket 2018 – Nordbau – Summe: <i>nach Kostenberechnung</i>	1.002.798,85 €
2019-2020 <i>in Umsetzung</i>	Westbau/Südbau – Kostenberechnung 2018 mit Fortschreibung Baupreisentwicklung	1.495.864,65 €
2021-2022**	Ostbau, Mensa, Vollküche, WC, Außenanlagen Kostenberechnung 2019 – NETTO MIT Berücksichtigung anteiliger Vorsteuerabzug	3.490.198,61 €
Gesamtsumme 2017 – 2022:		8.233.573,27 €

**** Erläuterungen zur Umsatzsteuer:**

Durch die steuerliche Optimierung, welche am 23.09.2019 vom Gemeinderat beschlossen wurde, können nach der Kostenberechnung insgesamt **425.798,60 €** eingespart werden.

In der Sitzung am 23.09.2019 hat der Dettinger Gemeinderat den finalen Bauabschnitt für die Teckschule für die Jahre 2021/2022 zur Umsetzung freigegeben. Bestandteil des letzten Bauabschnitts ist der Ostbau des Schulgebäudes mit Bau einer Mensa und einer Vollküche. Der Gemeinderat hat am 23.09.2019 des Weiteren beschlossen, die geplante **Vollküche** ausschließlich zum Betrieb an einen privaten Betreiber zu verpachten (auf Grundlage einer Ausschreibung). Nach steuerlicher Bewertung handelt es sich bei der **Vollküche** nun um einen sogenannten "Verpachtungs-BgA". Die Vermietung durch juristische Personen des öffentlichen Rechts ist steuerlich an sich eine vermögensverwaltende Tätigkeit (§ 14 AO). Als solche ist diese aufgrund der Begrifflichkeit des Betriebes "gewerblicher" Art (= BgA) der Besteuerung entzogen.

Aber:

Die Verpachtung eines BgA hingegen gilt nach dem Körperschaftsteuergesetz ebenfalls als ein Betrieb gewerblicher Art (§ 4 Abs. 4 KStG). Hierunter fällt auch diese geplante Verpachtung. Dies gilt unabhängig von § 2b UStG, welcher ab 01.01.2023 Anwendung findet.

Die "**Mensa**" wiederum stellt ein gemischt-genutztes Wirtschaftsgut dar. Für die Zeit der Verpachtung (zur Abwicklung des Mittagessens) kann ein anteiliger Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Im Rahmen eines täglich zu führenden Belegungsplanes ist zu dokumentieren, in welchem Umfang erfolgte eine Verpachtung an den privaten Betreiber und in welchem Umfang eine schulische Nutzung. Wir rechnen nach dem derzeitigen Planungsstand mit einem anteiligen Vorsteuerabzug von voraussichtlich **60 %**.

Ein Vorsteuerabzug ist dann sowohl für die Herstellungs- bzw. Umbaukosten als auch für die späteren laufenden Betriebskosten möglich.

Aufgrund der steuerlichen Optimierung setzten sich die Kosten für den finalen Bauabschnitt 2021/2022 wie folgt zusammen:

Ostbau BA 2021-2022 Teckschule Dettingen Teck - Kostenaufteilung für umsatzsteuerliche Zuordnung							
Aus Kostenübersicht 08.10.2019	Brutto	3.405.214,96 €					Netto 2.861.525,18 €
			Dach	Küche	Mensa	Schule	Außenanlage West Summe
Netto							
Gewerke KG 300 - KG700			177.474,17 €	1.522.715,09 €	613.451,78 €	450.993,14 €	96.891,00 € 2.861.525,18 €
KG 300			162.782,10 €	738.886,27 €	157.575,54 €	211.986,81 €	
KG 400				568.185,00 €	236.200,00 €	101.310,00 €	
KG 500					60.820,20 €		55.047,00 €
KG 600				6.900,00 €	41.953,00 €	91.213,00 €	
KG 700			<u>14.692,07 €</u>	<u>208.743,82 €</u>	<u>116.903,04 €</u>	<u>46.483,33 €</u>	<u>41.844,00 €</u>
Netto Prüsumme			177.474,17 €	1.522.715,09 €	613.451,78 €	450.993,14 €	96.891,00 €
15% Kostensteigerung aus KG 300-700			26.621,13 €	228.407,26 €	92.017,77 €	67.648,97 €	14.533,65 € 429.228,78 €
Netto incl. Kostensteigerung			204.095,30 €	1.751.122,35 €	705.469,55 €	518.642,11 €	111.424,65 € 3.290.753,96 €
Mwst.: 19%			<u>38.778,11 €</u>	<u>332.713,25 €</u>	<u>134.039,21 €</u>	<u>98.542,00 €</u>	<u>21.170,68 € 625.243,25 €</u>
Brutto komplett incl. Kostensteigerung 15%			242.873,40 €	2.083.835,60 €	839.508,76 €	617.184,11 €	132.595,33 € 3.915.997,21 €

Aufgestellt anw. : architekten GmbH Jochen Stüber Kirchheim den 08.10.2019

Nach dieser Kostenaufteilung erfolgt dann auch die Erstellung der Leistungsverzeichnisse, damit in der Buchhaltung eine klare Zuordnung (steuerbar, nicht steuerbar) stattfinden kann.

Berechnung des Vorsteuerabzugs:

1. Die anteiligen Kosten für das "Dach" mit Brutto 242.873,40 € werden wie folgt aufgeteilt:

a. auf die hoheitliche Nutzung "Schule" entfallen:	388,23 m ²	51,97 %
b. auf die unternehmerische Nutzung "Küche" entfallen:	167,30 m ²	22,40 %
c. auf die gemischt-wirtschaftliche Nutzung "Mensa" entfallen:	<u>191,51 m²</u>	<u>25,63 %</u>
= Summe:	747,04 m ²	100,00 %

Berechnung:	NETTO	BRUTTO	
Dach:	204.095,30 €	242.873,40 €	
davon lit. a.	106.068,33 €	126.221,31 €	inkl. 19 % Umsatzsteuer
davon lit. b.	45.717,34 €	45.717,34 €	100 % Vorsteuerabzug
davon lit. c.	<u>52.309,63 €</u>	<u>58.272,93 €</u>	60 % Vorsteuerabzug
=Summe:	204.095,30 €	230.211,58 €	

Vorsteuerersparnis: 12.661,82 €

- Für die Küche besteht ein Vorsteuerabzug mit 100 %. Hier ergibt sich nach der Kostenberechnung eine Ersparnis von voraussichtlich **332.713,25 €**.
- Für die Mensa besteht ein anteiliger Vorsteuerabzug von voraussichtlich 60 % (auf Basis des Belegungsplanes). Somit ergibt sich eine Vorsteuerersparnis von **80.423,53 €**.
- Für die verbleibenden Kosten "Schule" und "Außenanlagen West" besteht keine Vorsteuerabzugsberechtigung.

Gesamtsumme:

	12.661,82 €
	332.713,25 €
	<u>80.423,53 €</u>
= Summe:	425.798,60 € Vorsteuerersparnis

Übersicht über die bewilligten Fördermittel für die Teckschule:**Zuwendungen für die Bauabschnitte 2017 - 2020:**

Ausgleichstock 1 – Bauabschnitte 2017-2020: <i>Zuwendungsbescheid vom 04.08.2017 - AZ: 14-2237-2-Dettingen u. T. (7)-2017; hiervon wurden bisher 270.000 € abgerufen</i>	360.000,00 €
Ausgleichstock 2 – Energetische Maßnahmen 2017-2018: <i>Zuwendungsbescheid vom 04.08.2017 - AZ: 14-2237-2-Dettingen u. T. (8)-2017; bereits abgerechnet</i>	400.000,00 €
Klimaschutz-Plus – <i>bereits abgerechnet:</i>	19.058,00 €
Ersatz für Inklusionsbedingte Mehraufwendungen vom Land: <i>im Jahr 2017 erfolgten vorab Inklusionsmaßnahmen (Aufzug, motorische Eingangstüren); die Aufwendungen hierfür gehören zum "Gesamtprojekt Teckschule"; die Gelder sind im Dezember 2019 bei der Gemeinde eingegangen</i>	195.677,31 €
Schulbauförderung / Programm Chancen durch Bildung – Bauabschnitt 2017-2020 <i>Zuwendungsbescheid vom 05.12.2018; Anteil für die BAs 2017-2020:</i>	214.000,00 €
<u>Kommunaler Sanierungsfonds – Bauabschnitt 2019/2020:</u>	<u>391.000,00 €</u>
= Zuwendungen Bauabschnitte 2017-2020:	1.579.735,31 €

Zuwendungen für den Bauabschnitt 2021/2022:

Schulbauförderung / Programm Chancen durch Bildung – Bauabschnitt 2021-2022: <i>Zuwendungsbescheid vom 05.12.2018; Anteil für den BAs 2017-2020:</i>	130.000,00 €
Kommunaler Sanierungsfonds – Bauabschnitt 2021/2022: <i>Zuwendungsbescheid vom 12.04.2019</i>	137.000,00 €
Ausgleichstockantrag 2020 – Antragssumme: <i>Bewilligung erfolgte am 29.07.2020.</i>	370.000,00 €
<u>weitere Förderprogramme - KEINE</u>	<u>0,00 €</u>
= Zuwendungen Bauabschnitt 2021/2022:	637.000,00 €

Gesamtsumme – Fördermittel: **2.216.735,31 €**

Finanzierung:**Bauabschnitte 2017-2022 - Gesamt**

Gesamtkosten (mit Steueroptimierung) nach der

Kostenberechnung für die Bauabschnitte 2017-2022: 8.233.573,27 € 100,00 %

- Fördermittel: - 2.216.735,31 € 26,92 %

= Eigenanteil der Gemeinde: 6.016.837,96 € 73,08 %**Bauabschnitte 2017-2020 – Bestandteil Ausgleichstockbewilligungen 2017**

Gesamtkosten (keine Steueroptimierung möglich) nach der

Kostenberechnung für die Bauabschnitte 2017-2020: 4.743.374,66 € 100,00 %

- Fördermittel: - 1.579.735,31 € 33,30 %

= Eigenanteil der Gemeinde: 3.163.639,35 € 66,70 %**Bauabschnitte 2021/2022 – Ausgleichstockbewilligung 2020**

Gesamtkosten (mit Steueroptimierung) nach der

Kostenberechnung für die Bauabschnitte 2021-2022: 3.490.198,61 € 100,00 %

- Fördermittel: - 637.000,00 € 18,25 %

= Eigenanteil der Gemeinde: 2.853.198,61 € 81,75 %

Der Eigenanteil der Gemeinde wird durch vorhandene Eigenmittel (Liquidität) sowie durch Kreditaufnahmen finanziert.

aufgestellt, 16.08.2020

Neubauer