

---

**GEMEINSAMER BERICHT**

---

des Vorstands der  
**InCity Immobilien AG**  
und  
der Geschäftsführung der  
**IC Objekt8 Frankfurt GmbH**  
nach § 293a AktG  
zum  
Gewinnabführungsvertrag

## 1. Einleitung

Am 5. Juli 2019 haben die InCity Immobilien AG mit dem Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 90797 („**Organträgerin**“) und die IC Objekt8 Frankfurt GmbH mit dem Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 110342 („**Organgesellschaft**“) einen Gewinnabführungsvertrag („**Vertrag**“) abgeschlossen, in dem sich die Organgesellschaft zur Abführung ihres gesamten Gewinns an die Organträgerin verpflichtet. Die Organträgerin wiederum verpflichtet sich darin gegenüber der Organgesellschaft zur Verlustübernahme. Dieser Vertrag bedarf zu seiner zivilrechtlichen Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung der Organträgerin und der Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft. Die Hauptversammlung der Organträgerin wird am 28. August 2019 um ihre Zustimmung gebeten werden. Die Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft wird am 24. Juli 2019 ebenfalls um ihre Zustimmung gebeten werden.

Dieser Vertrag wird mit der Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft wirksam. Er gilt rückwirkend für die Zeit ab dem Beginn des Geschäftsjahres der Organgesellschaft, in dem der Vertrag durch Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft wirksam wird.

Zur Unterrichtung der Aktionäre bzw. Gesellschafter der beiden Gesellschaften und zur Vorbereitung ihrer jeweiligen Beschlussfassung erstatten der Vorstand der Organträgerin und die Geschäftsführung der Organgesellschaft gemeinsam nach § 293a Aktiengesetz (AktG) (analog) den folgenden Bericht.

## 2. Vertragspartner

Vertragspartner sind die InCity Immobilien AG und die IC Objekt8 Frankfurt GmbH.

### 2.1 InCity Immobilien AG

Die Organträgerin ist Obergesellschaft des InCity-Konzerns und als multidisziplinäres Immobilienunternehmen im Bereich Aufbau und Wertsteigerung von Immobilien, im Asset Management und in der Projektentwicklung tätig. Für das Bestandsportfolio fokussiert sich die Organträgerin auf die Immobilienmärkte der beiden Metropolen Berlin und Frankfurt am Main und verfolgt mit ihren Investments eine nachhaltige Strategie. Entscheidend sind die jeweilige Lage und Objektqualität sowie die langfristige Wertstabilität. Entsprechend setzt

sich das Bestandsportfolio aus hochwertigen und wertstabilen Core-Immobilien in Berlin sowie Objekten in nachhaltig attraktiven Lagen Frankfurts zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. zusammen. Der Schwerpunkt liegt auf gewerblichen Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen Wohnanteil aufweisen können. Zudem werden von vom InCity-Konzern umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte, angepasst an das jeweilige Objekt oder Portfolio, übernommen.

Daneben beteiligt sich die Organträgerin über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligt sich die Organträgerin in der Regel mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der aus Sicht der kreditgebenden Banken für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Durch dieses Geschäftsmodell, bei dem die Projektdurchführung dem mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der Organträgerin erfolgt, werden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Die Aktien der InCity Immobilien AG sind in das Basic Board, einem Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse, einbezogen.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an Projektentwicklungsgesellschaften sowie die Verwaltung und der Vertrieb von Immobilien, die Projektentwicklung und -konzeption sowie die Beratung jeglicher Art, insbesondere im Zusammenhang mit Immobilienprojekten. Die Gesellschaft tätigt keine Geschäfte, die gesetzlich einer Erlaubnis bedürfen, insbesondere nach § 34c Gewerbeordnung (GewO), dem Rechtsdienstleistungsgesetz, dem Steuerberatungsgesetz oder dem Kreditwesengesetz.

Die Mitglieder des Vorstands der Organträgerin sind die Herren Michael Freund (Vorsitzender) und Helge Hehl (Finanzvorstand).

Die Organträgerin wird gesetzlich durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Im Übrigen wird die Gesellschaft durch Prokuristen oder andere Zeichnungsberechtigte nach näherer Bestimmung des Vorstands vertreten.

Der Aufsichtsrat der Organträgerin besteht aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung bestellt werden. Dem Aufsichtsrat der Organträgerin gehören gegenwärtig die Herren Dr. Georg Oehm (Vorsitzender), Georg Glatzel (stellvertretender Vorsitzender) und Luca Pesarini an.

Das Geschäftsjahr der Organträgerin entspricht dem Kalenderjahr. Die Organträgerin ist in Deutschland unbeschränkt körperschaft- und gewerbsteuerpflichtig.

## **2.2 IC Objekt8 Frankfurt GmbH**

Die Organgesellschaft wurde mit Eintragung im Handelsregister am 7. Dezember 2017 gegründet und ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb, die Verwaltung, Vermietung, Veräußerung und sonstige Verwertung von Grundstücken und Immobilien in Deutschland. Die Gesellschaft betreibt keine Geschäfte im Sinne von § 34 c Abs. 1 Gewerbeordnung.

Die Organgesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal. Das Stammkapital der Organgesellschaft beträgt EUR 25.000,00 und ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile mit einem Nennbetrag von je EUR 1,00. Die Organträgerin hält sämtliche Geschäftsanteile der Organgesellschaft.

Die Geschäftsführer der Organgesellschaft sind Herr Frank Lehmann und Herr Alexander Haberkorn.

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Organgesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Organgesellschaft gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Alleinvertretungsbefugnis kann erteilt werden.

Das Geschäftsjahr der Organgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Die Organgesellschaft ist in Deutschland unbeschränkt körperschaft- und gewerbsteuerpflichtig.

Die Organgesellschaft hat in den letzten zwei Geschäftsjahren ausweislich der handelsrechtlichen Jahresabschlüsse jeweils zum 31. Dezember eines Jahres folgenden Jahresfehlbetrag bzw. Jahresüberschuss erwirtschaftet (gerundet):

2017: TEUR -1,1 bei einer Bilanzsumme von TEUR 327,5

2018: TEUR 22,3 bei einer Bilanzsumme von TEUR 9.763,5

### **3. Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Vertrages; Auswirkungen des Vertrages**

Die Organträgerin hält sämtliche Geschäftsanteile und Stimmrechte an der Organgesellschaft. Damit besteht durch Abschluss des Vertrages die Möglichkeit, sowohl eine körperschaftsteuerliche- als auch eine gewerbsteuerliche Organschaft zwischen der Organträgerin und der Organgesellschaft zu begründen. Aufgrund dieses Organverhältnisses werden Gewinne und Verluste der Organgesellschaft unmittelbar der Organträgerin steuerlich zugerechnet. Somit können auf Konzernebene positive und negative Ergebnisse steuerlich verrechnet werden. Dies kann je nach steuerlicher Ergebnissituation der beteiligten Unternehmen zu steuerlichen Vorteilen führen. Ohne diesen Vertrag ist eine derartige steuerliche Ergebnisverrechnung nicht möglich. Gewinne der Organgesellschaft könnten allenfalls im Wege einer Gewinnausschüttung an die Organträgerin ausgeschüttet werden. In diesem Fall unterlägen nach derzeitigem Steuerrecht 5 % der Gewinnausschüttung bei der Organgesellschaft der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Die Organgesellschaft ist nach Maßgabe von Ziffer 1 des Vertrags zur Gewinnabführung an die Organträgerin und die Organträgerin nach Maßgabe von Ziffer 2 des Vertrages zur Übernahme der Verluste der Organgesellschaft verpflichtet.

Der Abschluss des Vertrages hat keine Veränderungen der Beteiligungsquoten an den vertragsschließenden Gesellschaften zur Folge.

Für die Organgesellschaft ergeben sich aus dem Vertrag neben positiven Auswirkungen auf die geschäftliche Integration vor allem Vorteile durch die finanzielle Absicherung, da die Organträgerin verpflichtet ist, gegebenenfalls entstehende Verluste auszugleichen.

Abgesehen von der Verpflichtung zur Verlustübernahme der Organträgerin ergeben sich aus Sicht der Aktionäre der Organträgerin aus dem Vertrag keine besonderen Folgen, insbesondere, weil ein Ausgleich und eine Abfindung für außenstehende Gesellschafter nicht geschuldet werden.

#### **4. Alternativen zum Abschluss des Vertrages**

Eine wirtschaftlich vernünftige Alternative zum Abschluss des Vertrages besteht nicht.

Der Abschluss dieses Vertrages ist entsprechend § 14 Absatz 1 Satz 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG) in Verbindung mit § 17 Satz 1 KStG eine zwingende Voraussetzung für die körperschaftsteuerliche- und gewerbsteuerliche Organschaft zwischen der Organgesellschaft und der Organträgerin, so dass sich die damit verbundenen steuerlichen Vorteile (vgl. hierzu Ziffer 3) nur dadurch realisieren lassen.

Insbesondere eine formwechselnde Umwandlung der Organgesellschaft in eine Personengesellschaft führt steuerlich zu keinem vergleichbaren Ergebnis, da die Einkünfte der Organgesellschaft für Zwecke der Gewerbesteuer auf Ebene der Personengesellschaft der Besteuerung unterliegen würden, während sie im Falle der Organschaft auf Ebene der Organträgerin zu versteuern sind und dort mit negativen Einkünften der Organträgerin verrechnet werden können.

Ein Beherrschungsvertrag entsprechend § 291 Absatz 1 Satz 1 AktG sowie ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sind als Alternativen nicht angezeigt, da durch einen reinen Beherrschungsvertrag keine zusammengefasste Besteuerung der Vertragsparteien erreicht werden kann und im Übrigen eine Weisung der Organträgerin an die Geschäftsführung einer GmbH auch durch Gesellschafterbeschluss erfolgen kann.

Auch eine Verschmelzung der Organgesellschaft auf die Organträgerin ist keine vorzugswürdige Gestaltungsalternative, da die Organgesellschaft dann ihre rechtliche Eigenständigkeit verlieren würde, was jedoch nicht gewollt ist.

#### **5. Erläuterung des Vertrages**

Bei dem Vertrag handelt es sich um einen Gewinnabführungsvertrag und somit um einen Unternehmensvertrag entsprechend § 291 Absatz 1 Satz 1 AktG. Er bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung der Organträgerin und der Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft und ist in das Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft einzutragen.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Vertrages ist folgendes anzumerken:

## **Gewinnabführung (Ziffer 1)**

Ziffer 1.1 Satz 1 des Vertrages regelt die für einen Gewinnabführungsvertrag charakteristische Verpflichtung zur Abführung des gesamten Gewinns an die andere Vertragspartei. Danach verpflichtet sich die Organgesellschaft, ihren gesamten Gewinn an die Organträgerin abzuführen. Zur Wirksamkeit der steuerlichen Organshaft zwischen den Vertragsparteien ist dies entsprechend § 14 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 17 Satz 1 KStG zwingend notwendig.

Der Umfang der Gewinnabführung wird näher in Ziffer 1.2 und 1.3 des Vertrages beschrieben. Ziffer 1.1 Satz 2 des Vertrages stellt jedoch insoweit klar, dass § 301 AktG neben und vorrangig zu Ziffer 1.2 und 1.3 des Vertrages entsprechend gilt. Die Bestimmung des § 301 AktG über den Höchstbetrag der Gewinnabführung wird dabei in ihrer jeweils gültigen Fassung, d.h. durch eine dynamische Verweisung, in den Vertrag entsprechend einbezogen.

Nach Ziffer 1.2 des Vertrages kann die Organgesellschaft mit Zustimmung der Organträgerin Beträge aus dem Jahresüberschuss insoweit in andere Gewinnrücklagen gemäß § 272 Absatz 3 Handelsgesetzbuch (HGB) einstellen, als dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Es muss ein konkreter Anlass für die Bildung der Rücklage gegeben sein. Insoweit vermindert sich dann der von der Organgesellschaft an die Organträgerin abzuführende Gewinn.

Während der Dauer des Vertrages gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Absatz 3 HGB sind nach der Regelung in Ziffer 1.3 des Vertrages auf Verlangen der Organträgerin aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. Die Abführung von vorvertraglichen Kapital- und Gewinnrücklagen ist ausgeschlossen.

Insoweit handelt es sich um übliche Regelungen im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages.

Nach Ziffer 1.4 des Vertrages entsteht der Anspruch auf Gewinnabführung zum Ende des Geschäftsjahres der Organgesellschaft. Er ist mit Wertstellung zu diesem Zeitpunkt zu begleichen.

Der Anspruch auf Gewinnabführung entsteht erstmals für den gesamten Gewinn des Geschäftsjahres der Organgesellschaft, in dem der Vertrag nach Ziffer 3.2 des Vertrages wirksam wird.

### **Verlustübernahme (Ziffer 2)**

Ziffer 2 des Vertrages regelt die Verpflichtung der Organträgerin zur Übernahme der Verluste der Organgesellschaft durch eine dynamische Verweisung auf die gesetzliche Verlustausgleichspflicht in § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung.

Nach der gegenwärtigen Fassung von § 302 AktG ist die Organträgerin verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst - also ohne Berücksichtigung der Verlustausgleichspflicht - entstehenden Jahresfehlbetrag der Organgesellschaft auszugleichen. Diese Verpflichtung der Organträgerin gilt nur, soweit dieser sonst entstehende Jahresfehlbetrag nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind. Soweit also während der Vertragsdauer andere Gewinnrücklagen gebildet wurden, können sie zum Verlustausgleich in den Folgejahren aufgelöst werden, statt diesen Verlustausgleich insoweit durch Ausgleichsleistungen der Organträgerin herbeizuführen.

Damit die steuerliche Organschaft zwischen der Organgesellschaft und der Organträgerin wirksam ist, ist es steuerlich zwingend notwendig, dass sich die Organträgerin ihrerseits verpflichtet, einen etwaigen Verlust der Organgesellschaft auszugleichen (§ 17 KStG).

Insoweit handelt es sich um übliche Regelungen im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages.

Der Anspruch auf Ausgleich des sonst entstehenden Jahresfehlbetrages entsteht nach Ziffer 2.2 des Vertrages zum Ende des Geschäftsjahres der Organgesellschaft. Er ist mit Wertstellung zu diesem Zeitpunkt zu begleichen.

Die Verpflichtung zur Verlustübernahme besteht erstmals für das Geschäftsjahr der Organgesellschaft, in dem der Vertrag nach Ziffer 3.2 des Vertrages wirksam wird.



### **Wirksamkeit und Dauer (Ziffer 3)**

Ziffer 3.1 des Vertrages stellt klar, dass der Vertrag zu seiner zivilrechtlichen Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung der Organträgerin sowie der Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft bedarf.

Ziffer 3.2 Satz 1 des Vertrages stellt klar, dass der Vertrag mit der Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft wirksam wird. Der Vertrag gilt nach Ziffer 3.2 Satz 2 rückwirkend für die Zeit ab dem Beginn des Geschäftsjahres der Organgesellschaft, in dem der Vertrag durch Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft wirksam wird. Das Geschäftsjahr der Organgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Nach Ziffer 3.3 des Vertrages wird der Vertrag, soweit er nicht zuvor gesetzlich zwingend endet, auf die Dauer von fünf Zeitjahren ab dem Beginn des Geschäftsjahres der Organgesellschaft, in dem der Vertrag durch Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft wirksam wird, fest geschlossen und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ablauf eines Geschäftsjahres der Organgesellschaft von einer der Vertragsparteien gekündigt wird. Das vorgesehene Schriftformerfordernis für die Kündigung entspricht der gesetzlichen Regelung in § 297 Absatz 3 AktG.

Zur Wirksamkeit der steuerlichen Organschaft muss der Vertrag entsprechend § 14 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 17 Satz 1 KStG für die Zeitdauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen und während seiner gesamten Geltungsdauer tatsächlich durchgeführt werden.

Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes bleibt nach Ziffer 3.4 des Vertrages unberührt. Das bedeutet, dass der Vertrag im Falle eines wichtigen Grundes auch während der zuvor genannten Mindestlaufzeit von fünf Jahren fristlos gekündigt werden kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei Insolvenz, bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Vertragsverletzung, bei Betrug oder anderen gesetzwidrigen Maßnahmen einer Vertragspartei, bei Verlust der Mehrheit des Kapitals oder der Stimmrechte an der Organgesellschaft durch die Organträgerin oder bei Verschmelzung, Spaltung oder Liquidation einer der beiden Vertragsparteien. Die Inanspruchnahme der Verlustübernahmeregelung durch die Organgesellschaft stellt hingegen keinen wichtigen Grund dar.

Für den Fall, dass wider aller Erwartung die Wirksamkeit des Vertrags oder seine ordnungsgemäße Durchführung während des Fünfjahreszeitraums gemäß Ziffer 3.3 Satz 1 des Vertrages steuerlich nicht oder nicht vollständig anerkannt werden, regelt Ziffer 3.5 vorsorglich die zeitliche Verschiebung des Beginns der Mindestlaufzeit von fünf Jahren, um die Einhaltung dieser steuerlichen Wirksamkeitsvorgabe zu gewährleisten.

Da die Organträgerin alleinige Gesellschafterin der Organgesellschaft ist, bedarf es keiner Regelungen über Ausgleichszahlungen (§ 304 AktG) oder Abfindungsangebote (§ 305 AktG) für außenstehende Gesellschafter. Außerdem bedarf es weder einer Vertragsprüfung (§ 293b Abs. 1 AktG) noch der Vorlage eines Prüfungsberichts (§ 293e AktG).

#### **Schlussbestimmungen (Ziffer 4)**

Bei der Auslegung der einzelnen Bestimmungen des Vertrages sind gemäß Ziffer 4.1 des Vertrages die §§ 14 und 17 KStG in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Ziffer 4.2 des Vertrages enthält eine übliche sogenannte Salvatorische Klausel und soll die Aufrechterhaltung des Vertrages sicherstellen, falls sich einzelne Regelungen als ganz oder teilweise unwirksam, undurchführbar oder lückenhaft erweisen sollten. Sollte demnach eine Bestimmung des Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, oder sollte der Vertrag eine Lücke enthalten, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung werden die Vertragsparteien diejenige wirksame oder durchführbare Bestimmung vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt. Im Falle einer Lücke des Vertrages ist diejenige Bestimmung zu vereinbaren, die bei Kenntnis der Lücke entsprechend dem Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre.

Ziffer 4.3 des Vertrages stellt klar, dass Änderungen des Vertrages der Schriftform bedürfen und weitergehende Formerfordernisse nach § 295 AktG unberührt bleiben.


Erfüllungsort und Gerichtsstand ist nach Ziffer 4.4 des Vertrages für beide Vertragsparteien Frankfurt am Main.

Eine zusammenfassende Beurteilung des Vertrages ergibt, dass er sowohl für die Organgesellschaft als auch für die Organträgerin vorteilhaft ist.

**Vorstand der InCity Immobilien AG**

  
\_\_\_\_\_  
Michael Freund  
Vorstandsvorsitzender

Frankfurt, 15.07.19  
Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_  
Helge Hehl  
Finanzvorstand

Frankfurt 15.07.19  
Ort, Datum

**Geschäftsführung der IC Objekt8 Frankfurt GmbH**

  
\_\_\_\_\_  
Frank Lehmann  
Geschäftsführer

Frankfurt 15.07.19  
Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_  
Alexander Haberkorn  
Geschäftsführer

Frankfurt 15.07.19  
Ort, Datum