Finanzbericht zur ao. Generalversammlung 19.12.2025

Warum außerordentliche Generalversammlung jetzt Ende 2024?

aus dem Protokoll_Geno vom 24_04_2025:

> ***2e Berichte / Anträge***
>
> - *Nach der Erläuterung durch den Revisor Oliver Gruber in der Generalversammlung zieht der **Vorstand den Antrag auf Feststellung des Jahresabschluss 2024 zurück** und verpflichtet sich, in einer ao Gv im Laufe des Jahres 2025 den entsprechend korrigierten Jahresabschluss von 2024 vorzulegen.*
> - *Folgerichtig wurde die **Ergebnisverwendung 2024** nicht vorgestellt und wird im Zuge dieser Korrektur ebenso bei der ao GV im Laufe des Jahres 2025 vorgelegt werden.*

Was waren die Ursachen dafür?

<u>Prinzipiell sagt der Bericht des Revisors Folgendes aus:</u>

> *4.3. Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit der Rechnungslegung*
>
> *Auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen sind uns für den Prüfungszeitraum keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die Geschäftsgebarung nicht in allen wesentlichen Belangen der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit entspricht.*
>
> *Bei unserer Prüfung haben wir keine Erkenntnisse erlangt, dass die bisherige Tätigkeit der Genossenschaft mit der Erfüllung des Förderauftrages im Widerspruch steht.*

<u>Aber er sagt auch in den Erläuterungen zu den Finanzen Folgendes aus:</u>

> *und aus 4.4.:*
>
> *Es wird außerdem empfohlen bzgl. der Buchhaltung mit der steuerlichen Vertretung abzuklären, um welche Art von Mitgliedsbeiträgen es sich handelt und welche abgabenrechtlichen Erfordernisse daran geknüpft sind. Allenfalls könnte es für die Genossenschaft bzw. ihre Mitglieder günstiger sein, alternativen Formen der Mittelaufbringung den Vorzug zu geben.*
>
> *Der Abschluss zum 31. Dezember 2024 vermittelt kein getreues Bild der Finanz- und Ertragslage, da einzelne Positionen wesentliche Fehldarstellungen enthalten.*

<u>Konkret waren damit folgende Punkte gemeint:</u>

1. Geschäftsanteil + Jahresmitgliedsbetrag, hätten auf ein anderes Buchhaltungskonto zugebucht werden müssen, womit sich die anfallende Körperschaftssteuer (KöSt) reduziert hätte.

Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG, FN 604329 w
c/o Ursula Wagner, 1170 Wien, Helblinggasse 14/9, info@woal.at, https://woal.at
Konto, IBAN: AT87 1860 0000 1010 2010

2. Unsere Mitgliederverwaltung entsprach nicht den Anforderungen des Genossenschaftsgesetzes: wir hätten 3 Gründungsmitglieder, die in der Folge nicht der Genossenschaft beigetreten sind, im Jahr 2024 dennoch in der Mitgliederliste führen müssen, da sie sich noch in der einjährigen Wartefrist zur Rückzahlung des Geschäftsanteils befanden.
3. Die Vorschreibung des Mitgliedsbeitrages sollte an jedes Mitglied mittels einer Rechnung / Zahlungsaufforderung passieren und somit nachvollziehbar und mit einem Beleg dokumentiert sein.

Bei den Finanzen ergibt sich ein Dilemma:

Wir sparen Geld an, weil wir beim Einzug bzw. Betriebsbeginn des WOAL-Hauses Geldmittel brauchen werden. Steuertechnisch ist das aber ein Gewinn, wovon Körperschaftssteuer zu zahlen ist. Da aber nicht jeder Zufluss am Konto in die Gewinn-/Verlustrechnung genommen werden muss (z.B. Geschäftsanteile, Einstiegsbeiträge), sondern als „Rücklage" bilanztechnisch direkt ins „Eigenkapital" gebucht werden kann, reduziert sich damit der KöSt-pflichtige Jahresüberschuss.

Langfristig spielt die KöSt, wenn wir gemeinnützig werden, keine Rolle mehr, weil unsere Genossenschaft dann nicht mehr KöSt-pflichtig ist.

Sollten wir die Gemeinnützigkeit nicht erreichen, dann spielt die KöSt im laufenden Betrieb auch keine so große Rolle mehr, weil wir durch unsere Gebarung einen ausgeglichenen Haushalt anstreben (d.h. möglichst keinen Jahresüberschuss produzieren).

Wie hat das Finanzteam / der Vorstand reagiert?

Nach Beratung mit unserem Buchhalter Herr Hetzer hat der Vorstand beschlossen,

- **die Rechnungsjahre 2023 und 2024 so zu belassen**, wie sie dem Finanzamt vorgelegt und auch vom Revisor anerkannt wurden,
- und die **Empfehlungen des Revisors mit dem Rechnungsjahr 2025** umzusetzen. Sich aus den Empfehlungen ergebende **Umbuchungserfordernisse das Jahr 2024** betreffend werden ebenfalls mit Sammelbuchungen im Jahr 2025 getätigt.

Warum: Die Steuererklärungen 2024 waren ja grundsätzlich korrekt und wurden dem Finanzamt bereits übermittelt. Der Aufwand für die Einreichung einer geänderten Bilanz wäre unverhältnismäßig hoch gewesen. Die für das Jahr 2024 um ca. € 950,- *) zu hoch angesetzte KöSt wird unser Buchhalter versuchen, im Zusammenhang mit der Feststellung der Gemeinnützigkeit zu berichtigen und vom Finanzamt zurückzufordern.

*) **Hintergrundinfo - Berechnung:** errechnete KöSt 23% vom Betriebsergebnis vor Steuer € 1.454,- minus € 500,- Mindest-KöSt für das Jahr 2024, die unabhängig vom Betriebsergebnis zu zahlen ist.

Jahresabschluss 2024 (siehe auch Tabelle)

Wie stellt sich der Jahresabschluss, den wir bereits im Frühjahr 2025 vorgestellt haben, dar?

- Wir haben im gesamten Jahr 2024 Einnahmen in Höhe von € 10.340,- (Mitgliedsbeiträge und Einstiegsbeträge).
- Wir haben im gesamten Jahr 2024 Ausgaben in Höhe von € 3.818,14 gehabt.

Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG, FN 604329 w
c/o Ursula Wagner, 1170 Wien, Helblinggasse 14/9, info@woal.at, https://woal.at
Konto, IBAN: AT87 1860 0000 1010 2010

- Daraus errechnet sich das positive Betriebsergebnis (vor Steuer) von € 6.312,86.
- Davon ziehen wir die beiden Beträge für die KöSt 2023 und 2024 ab, d.h. minus € 2034,- (= nach Steuern).
- Aus dem Betriebsergebnis nach Steuern von € 4.287,86 ergibt sich abzüglich der steuerlichen maximalen Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen (Gewinnrücklagen) in Höhe von € 6.500,- und dem Verlustvortrag aus dem Jahr 2023 in Höhe von € 3.481,99 € ein Bilanzverlust von € 5.694,13.

Hintergrundinfo: § 46 Bildung von Rücklagen (aus der Satzung)

(1) Es ist ein satzungsmäßiger Reservefonds zu bilden.
Sie darf nur zur Deckung eines ansonsten auszuweisenden Bilanzverlusts sowie zur Verlustabdeckung verwendet werden.
In den satzungsmäßigen Reservefonds wird eingestellt: ein Betrag, der mindestens dem zehnten Teil des um einen Verlustvortrag geminderten Jahresüberschusses entspricht, bis der Betrag insgesamt 50 % der Passiva abzüglich des Eigenkapitals erreicht hat.

(2) Die satzungsmäßige Kapitalrücklage wird gebildet durch
   1. Eintrittsgelder gemäß § 10 Z 4;
   2. Agio (Aufgeld auf Geschäftsanteile) gemäß § 10 Z 4;
   3. verfallene Geschäftsguthaben.

   Sie darf nur zur Deckung eines ansonsten auszuweisenden Bilanzverlusts sowie zur Verlustabdeckung verwendet werden.

(3) Die Generalversammlung kann neben den satzungsmäßigen Rücklagen nach Abs. 1 und Abs. 2 noch andere Rücklagen bilden, die für bestimmte Zwecke gebunden oder der freien Verfügung durch die Generalversammlung vorbehalten sind.

Was haben wir in der Buchhaltung gemacht?

1. Der Seite 7 des Berichts des Revisors ist zu entnehmen, dass *„Beitrittsgelder (Eintrittsgeld/Agio) … weder als Ertrag zu erfassen noch deren Dotierung über die Rücklagenbewegung"* darzustellen sind. Wir haben die **entsprechenden Korrekturbuchungen für die abgeschlossenen Jahre** nach Rücksprache mit dem Buchhalter vorgenommen.

   9330 / 8910 EUR 4.000,-- (2024: EUR 6.500,--) *= 9330 Satzungsmäßige Rücklagen auf 8910 = Zuweisung satzungsmäßige Rücklagen* und

   4350 / 9330 EUR 4.000,-- (2024: EUR 6.500,--). *= 4350 Einstiegsbetrag Genossenschaft auf 9330 = Satzungsmäßige Rücklagen*

   Bei der oberen Buchung stornieren wir die Rücklagendotierung, bei unterer erfassen wir die Beitrittsgelder ergebnisneutral (als Eigenkapital) und sprechen die Gewinn-/Verlust Rechnung, wie empfohlen,nicht an.

2. **Die Zahlungseingänge des laufenden Wirtschaftsjahres 2025** sind wie bisher auf den Konten 2800 / 4350 erfasst worden und werden per Jahresende mit einem kumulierten Wert auf die Konten 4350 / 9330 umgebucht werden.

Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG, FN 604329 w
c/o Ursula Wagner, 1170 Wien, Helblinggasse 14/9, info@woal.at, https://woal.at
Konto, IBAN: AT87 1860 0000 1010 2010

3. Wir haben mit Ende des 3. Quartals 2025 in der Buchhaltung aktuelle Auszüge erstellt, die die Umbuchungen bis dahin bereits enthalten. Diesen **vorläufigen Jahresabschlusses 2025** haben wir dem **Revisor zur Begutachtung** vorgelegt.
   Gesprächsnotiz mit Eugen mit Herr Gruber am 6.November:
   Die vorgenommenen Umbuchungen sind nachvollziehbar und somit ist jetzt alles für die Zukunft richtig dargestellt. In der Gewinn- und Verlustrechnung der zukünftigen Jahre sind die Einstiegsbeiträge jetzt richtig zugewiesen und somit nicht mehr in der Höhe für die Körperschaftssteuer relevant.

4. **Offen ist noch** die Umstellung des Lastschriftverfahren für die jährlichen Mitgliedsbeiträge mit einer davor ausgesendeten Rechnung an alle Genossenschaftsmitglieder. Dies ist für Dezember 2025 geplant ist.

5. **Klären konnten wir die Frage: „echte“ oder „unechte“ Mitgliedsbeiträge:**
   „Echte“ Mitgliedsbeiträge sind Beiträge, welche die Mitglieder eines Vereines nicht als Gegenleistungen für konkrete Leistungen, sondern für die Erfüllung des Gemeinschaftszwecks zu entrichten haben. Da in diesem Fall kein Leistungsaustausch vorliegt, stellen diese „echten“ Mitgliedsbeiträge kein umsatzsteuerbares Entgelt dar. Aus https://www.steuerverein.at/3-umsatzsteuer/
   → Die Mitgliedsbeiträge, die die WOAL Genossenschaft einhebt, sind eindeutig „echte“ Mitgliedsbeiträge laut Umsatzsteuergesetz.

6. Das heißt also der Geschäftsanteil von 100,- € einmalig und der laufende Mitgliedsbeitrag pro Jahr in Höhe von 120,- € sind Umsatzsteuerbefreit.

   Umsatzsteuer bezahlen wir für die Einstiegsbeitrage von 2 mal 500,- €. Das macht Sinn im Rahmen der Vorsteuerabzugsberechtigung.

Der Vorstand ersucht nach Erläuterung der Situation, nach Darlegung des Finanzberichts und nach Beantwortung eventueller Verständnisfragen, um

1) Feststellung des Jahresabschlusses 2024 und

2) Beschluss der Ergebnisverwendung des Jahresergebnisses 2024

Genossenschaft WOAL – Wohnen ohne Alterslimit im Pilotprojekt Oberlaa eG, FN 604329 w
c/o Ursula Wagner, 1170 Wien, Helblinggasse 14/9, info@woal.at, https://woal.at
Konto, IBAN: AT87 1860 0000 1010 2010