

**Heidenauer Privatisierungs- und Bau-
träger GmbH, Heidenau**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember
2025 und Lagebericht für das Ge-
schäftsjahr 2025**

INHALTSVERZEICHNIS

1. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025
 - 1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2025
 - 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025
 - 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2025
2. LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025
3. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Bilanz zum 31. Dezember 2025								
AKTIVA			PASSIVA					
	EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR		EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR	
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital				
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital			102.258,38	102.258,38
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten		101.727,22	105.038,22	II. Kapitalrücklage			796.214,65	796.214,65
2. Anlagen im Bau		1.525.730,67	460.482,04	III. Gewinnvortrag			450.596,06	286.149,69
		1.627.457,89	565.520,26	IV. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)			-48.605,91	164.446,37
							1.300.463,18	1.349.069,09
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Steuerrückstellungen			0,00	105.406,00
1. Grundstücke ohne Bauten	996.354,20		1.189.140,49	2. Sonstige Rückstellungen			120.428,00	121.043,42
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	836.760,68		374.818,35				120.428,00	226.449,42
3. Erhaltene Anzahlungen	-301.150,00		0,00					
		1.531.964,88	1.563.958,84					
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten				
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		27.686,33	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			1.148.000,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		56,24	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		945,56	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung			0,00	24,63
4. Sonstige Vermögensgegenstände	507,95		2.401,10	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen			158.860,02	28.243,96
		507,95	31.089,23	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			493,76	1.446,09
III. Liquide Mittel				4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter			690.180,50	690.000,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		318.770,05	231.749,55				1.997.534,28	719.714,68
				D. Passive latente Steuern			60.275,31	97.084,69
		3.478.700,77	2.392.317,88				3.478.700,77	2.392.317,88

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	EUR	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		11.499,70	48.382,10
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken		269.156,04	20.872,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		0,00	401.995,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-1.698,92		-21.740,47
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-262.256,04		-44.249,43
		-263.954,96	-65.989,90
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		-3.311,00	-17.325,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-63.237,04	-132.126,01
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.925,93	4.783,73
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-41.545,47	-10.724,40
- davon an verbundene Unternehmen		(-6.900,00)	(-10.724,40)
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		41.514,47	-85.421,93
- davon aus der Auflösung (Vorjahr: Zuführung) latenter Steuern		(36.809,38)	(-97.084,69)
10. Sonstige Steuern		-653,58	0,00
11. Ergebnis nach Steuern =			
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-48.605,91	164.446,37

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

(1) Allgemeine Angaben

Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH hat ihren Sitz in Heidenau und ist im Handelsregister B beim Amtsgericht Dresden (HRB 9445) eingetragen.

Sie ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches eine Kleinkapitalgesellschaft. Nach den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sind für die Aufstellung des Jahresabschlusses die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden. Aufgrund des Gegenstands des Unternehmens erfolgt die Erstellung des Jahresabschlusses in Anlehnung an die ergänzenden Regelungen für Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB i. V. m. der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) aufgestellt.

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigen die handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Die gesetzlichen Gliederungsvorschriften sind eingehalten. Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich beibehalten.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken, soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren, wurde durch Bildung ausreichender Rückstellungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Im Einzelnen werden folgende Bewertungsgrundsätze angewandt:

Das **Sachanlagevermögen** ist mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – bei abnutzbaren Anlagegütern abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen – bewertet.

In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten gemäß § 255 Abs. 2 Sätze 1 und 2 HGB einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen für Geschäftsbauten werden ausschließlich nach der linearen Methode mit 3 % errechnet.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen **Grundstücke ohne Bauten** und **Grundstücke mit unfertigen Bauten** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten gemäß § 255 Abs. 2 Sätze 1, 2 und 3 HGB einbezogen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum Nennwert bewertet. Soweit Einzelwertberichtigungen erforderlich waren, wurden diese vorgenommen.

Die Bewertung der **Flüssigen Mittel** erfolgt zum Nennwert.

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** ist allen erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verbindlichkeiten angemessen und ausreichend Rechnung getragen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbelastung und -entlastung nicht abgezinst. Für zukünftige Steuereffekte, welche sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, wurden im Geschäftsjahr 2025 **passive latente Steuern** angesetzt.

(3) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Einzelheiten zur Entwicklung des **Anlagevermögens** sind im Anlagenspiegel dargestellt (Anlage zum Anhang).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen **Grundstücke ohne Bauten** und **Grundstücke mit unfertigen Bauten** sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten gemäß § 255 Abs. 2 Sätze 1, 2 und 3 HGB einbezogen.

Ausgewiesene **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** haben ausschließlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Das **Stammkapital** in Höhe von 102.258,38 EUR entspricht der Handelsregistereintragung und dem Gesellschaftsvertrag. Alle Anteile hält die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH).

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses 2025 sowie der Gewährleistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von zehn Häusern.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten aus:

	Gesamt EUR	Fälligkeit		
		innerhalb 1 Jahr EUR	größer 1 Jahr EUR	davon größer 5 Jahre EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	1.148.000,00 (0,00)	27.400,00 (0,00)	1.120.600,00 (0,00)	821.080,00 (0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	0,00 (-24,63)	0,00 (-24,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
b.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	158.860,02 (-28.243,96)	156.145,69 (-9.258,99)	2.714,33 (-18.984,97)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	493,76 (-1.446,09)	493,76 (-1.446,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahr)	690.180,50 (-690.000,00)	690.180,50 (-690.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt (Vorjahr)	1.997.534,28 (-719.714,68)	874.219,95 (-700.729,71)	1.123.314,33 (-18.984,97)	821.080,00 (0,00)

Für den komplexen Umbau eines Geschäfts- in ein Wohnhaus hat die Gesellschaft zwei Darlehensverträge mit der Volksbank Pirna eG abgeschlossen. Ein Darlehen über insgesamt 980,0 TEUR wurde im Geschäftsjahr vollständig, das zweite Darlehen über insgesamt 1.220,0 TEUR in Höhe von 168,0 TEUR abgerufen. Die Darlehen sind vollständig durch Bestellung von Grundschulden und Abtretung von Miet- und Pachtansprüchen besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stellen vollumfänglich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dar.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter stellen sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dar und betreffen einen Darlehensvertrag aus dem Jahr 2021 über 2 Mio. EUR, wobei sich der Stand zum Ende des Geschäftsjahres (690,0 TEUR) gegenüber dem Vorjahr nicht geändert hat, da

keine Tilgung vorgenommen wurde. Das Darlehen gegenüber der WVH wird entsprechend der finanziellen Leistungsfähigkeit der HPB getilgt. Die vollständige Rückzahlung der Darlehen erfolgt spätestens nach dem Verkauf des letzten Grundstücks an den Enderwerber.

Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren ausschließlich aus der Bildung einer steuerlichen Rücklage gemäß § 6 b EStG in Höhe von 316,2 TEUR. Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung von Unternehmensindividuellen Steuersätzen (15,83 % Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie 14,88 % Gewerbesteuer). Basierend auf den voraussichtlichen Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2025 ergeben sich nach § 274 Abs. 1 S. 4 HGB aktive latente Steuern in Höhe von 36,8 TEUR. In Summe ergibt sich ein Passivüberhang i.H.v. 60,3 TEUR.

Die latenten Steuern haben sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt entwickelt:

	2025 <u>TEUR</u>
Stand 1. Januar	-97,1
Aktive latente Steuern	<u>36,8</u>
Stand 31. Dezember	<u><u>-60,3</u></u>

(4) Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse wurden im Rahmen der Vermietung gewerblicher Objekte im Inland erzielt.

Der Jahresfehlbetrags in Höhe von 48,6 TEUR wird durch **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** aufgrund der Auflösung von passiven latenten Steuern und Steuererstattungen von insgesamt 41,5 TEUR positiv beeinflusst.

(5) Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 5,5 TEUR für Abschlussprüfungsleistungen.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag und einem Projektvertrag mit der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, als verbundenes Unternehmen sowie aus Bauverträgen mit Drittfirmen für den komplexen Umbau eines Geschäfts- in ein Wohnhaus in Höhe von ca. 1.062 TEUR.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 48,6 TEUR zusammen mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer war im Berichtsjahr bestellt:

- Herr Tilo Koch

Die Geschäftsführung erhält von der Gesellschaft keine Bezüge.

Mit der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Heidenau, besteht ein Geschäftsbesorgungs-, Verwaltungs- und Buchführungsvertrag.

Heidenau, 10. März 2026



Tilo Koch
(Geschäftsführer)

Anlagenspiegel

Sachanlagen

- 1. Grundstücke mit Geschäftsbauten
- 2. Anlagen im Bau

Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
Stand 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Stand 01.01.2025 EUR	Zugänge planmäßig EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Stand 31.12.2024 EUR
162.396,43	0,00	162.396,43	57.358,21	3.311,00	60.669,21	101.727,22	105.038,22
460.482,04	1.065.248,63	1.525.730,67	0,00	0,00	0,00	1.525.730,67	460.482,04
622.878,47	1.065.248,63	1.688.127,10	57.358,21	3.311,00	60.669,21	1.627.457,89	565.520,26

Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Überblick

Die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH (HPB) hat sich in den vergangenen Jahren mit dem Bewirtschaften von Gewerbeimmobilien sowie dem Bau und Verkauf von Wohnimmobilien auf dem Markt etabliert. Im Rahmen des Unternehmenskonzeptes vom 31. Juli 2018 des Unternehmensverbundes der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH (WVH) wird sich die Gesellschaft weiter als zuverlässiger Akteur im Bereich der Gewerbeimmobilien auf kommunaler Ebene entwickeln. Daneben wird zunehmend das Geschäftsfeld der Bauträgertätigkeit an Bedeutung gewinnen, da die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften weiterhin bestehen wird. Die dafür benötigten Grundstücke hat sich die HPB in den letzten Jahren gesichert.

Geschäftsverlauf

Alle erforderlichen Arbeiten der HPB wurden auf dem Wege der Geschäftsbesorgung durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH (DLG) abgewickelt. Die HPB beschäftigt kein Personal.

Im Geschäftsjahr wurde das im Eigentum der Gesellschaft befindliche Gewerbeobjekt „von-Stephan-Straße 2“ (Alte Post Heidenau) weiter zu einem Wohnhaus umgebaut und entsprechend umfangreich modernisiert. Mit den Arbeiten wurde im Dezember 2024 begonnen. Eine Übergabe an die künftigen Mieter ist für Mitte 2026 geplant.

Im Jahr 2025 wurde die aus dem 1. Bauabschnitt verbliebene Doppelhaushälfte incl. Grundstück des Bauvorhabens „Lugturmblick“ (Rudolf-Breitscheid-Straße) noch nicht verkauft und befindet sich weiterhin in der Vermarktung. Der noch nicht fertiggestellte Innenausbau wird in Absprache mit den künftigen Eigentümern vollendet. Zudem konnten vom 3. Bauabschnitt zwei weitere Grundstücke vermarktet und im November 2025 mit der Bebauung begonnen werden.

Das Jahresergebnis liegt unter den Planansätzen, da die Umsatzerlöse aufgrund fehlender Verkäufe weiterer Grundstücke des 3. Bauabschnittes nicht generiert werden konnten.

Vermögens- und Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der HPB weist im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 48,6 TEUR (Vj. Jahresüberschuss 164,4 TEUR) aus.

Die Planung des Geschäftsjahres 2025 wurde aufgrund nicht realisierter Verkäufe weiterer Grundstücke mit Einfamilienhäusern des Bauvorhabens „Lugturmblick“ nicht erreicht. Mit den damit fehlenden Umsatzerlösen konnten die entstandenen Kosten für betriebliche Aufwendungen und Zinsen nicht vollständig gedeckt werden. Daraus resultiert ein Jahresfehlbetrag von 48,6 TEUR.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 43,9 TEUR (Vj. -201,0 TEUR).

Die mit der Gesellschafterin vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen zu den gewährten Darlehen und die Umsatzerlöse aus der Stellplatzvermietung sicherten sowohl eine angemessene Ertragskraft als auch eine ausreichende Liquidität.

Die Unternehmenslage wird außerdem durch folgende Kennzahlen charakterisiert:

		2021	2022	2023	2024	2025	2025	2026
		IST	IST	IST	IST	IST	PLAN	PLAN
Investitionsdeckung	%	Keine Investition	keine Investition	13	17	0	0	4
Vermögensstruktur ¹	%	29	25	35	24	47	70	61
Fremdkapitalquote	%	72	75	66	44	63	63	70
Eigenkapitalquote	%	28	25	34	56	36	38	30
Effektivverschuldung	TEUR	485	7	8	-	8	1.380	1.294
Kurzfristige Liquidität ²	%	625	114	37	28	32	30	20
Eigenkapitalrendite	%	-1	1	23	12	-4	12	2
Gesamtkapitalrendite	%	3	3	8	7	0	6	2

Zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2025 wurde Schell & Block GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft gewählt. Die Organe der Gesellschaft sind im Anhang benannt.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2025 verbleibt eine Immobilie langfristig im Bestand der Gesellschaft, welche nach dem Umbau in ein Wohngebäude über den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH langfristig bewirtschaftet, werden kann.

¹ Buchwert Anlagevermögen*100/Bilanzsumme.

² Buchwert Liquide Mittel + kurzfristige Forderungen*100/kurzfristige Verbindlichkeiten.

Im Jahr 2016 wurde der Geschäftszweig der Bauträgertätigkeit wieder aufgenommen. Die Gesellschaft erwarb Grundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße und an der Güterbahnhofstraße (S172).

Mit der Veräußerung der weiteren Häuser „Lugturmblick“ plant die Gesellschaft die Erhöhung der Umsatzerlöse und der Jahresüberschüsse. Für den 3. Bauabschnitt gibt es bereits zahlreiche Vormerkungen in der Interessentenliste. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass trotz gestiegener Baukosten und eines in den letzten Jahren wieder angestiegenen Zinsniveaus auch die weiteren 12 Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften erfolgreich vermarktet und danach gebaut werden können. Da der Baustart für die einzelnen Häuser erst nach der notariellen Kaufvertragsunterzeichnung erfolgt, wird das Bauträgerrisiko weiter reduziert. Die zwischenzeitlichen Kostensteigerungen bei den Baukosten sind aufgrund abnehmender Auftragsbestände bei den Baufirmen wieder rückläufig.

Im weiteren Verlauf wird das Bauträgergeschäft auf die Güterbahnhofstraße (S172) ausgedehnt, wodurch auch in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können.

Geldanlagen befinden sich ausschließlich bei Einrichtungen, die dem gesetzlichen Einlagensicherungssystemen unterliegen. Es wird darauf geachtet, dass keine Einlagen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten getätigt werden, da diese seit 2023 nicht mehr geschützt sind.

Damit kann, ausgehend von der Jahresplanung 2026 und unter Berücksichtigung des geplanten 3. Bauabschnitt „Lugturmblick“ sowie der mittelfristigen Planung bis 2030, eingeschätzt werden, dass durch konstante Umsatzerlöse sowohl aus der Vermietung des Objektes „Alte Post“ sowie aus dem Verkauf von Grundstücken (2026: 1.724,6 TEUR) in den Folgejahren positive Ergebnisse erzielt werden können (2026: 26,2 TEUR, 2027: 44,5 TEUR).

Das Marktumfeld für den Erwerb von Wohneigentum hat sich nach einer schwächeren Phase im Jahr 2025 wieder verbessert. Damit kann von einer planmäßigen Umsetzung der prognostizierten Umsatzerlöse ausgegangen werden.

Heidenau, 10. März 2026



Tilo Koch
(Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers an die Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Heidenauer Privatisierungs- und Bauträger GmbH, Heidenau, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentli-

chen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

3.
Seite 4

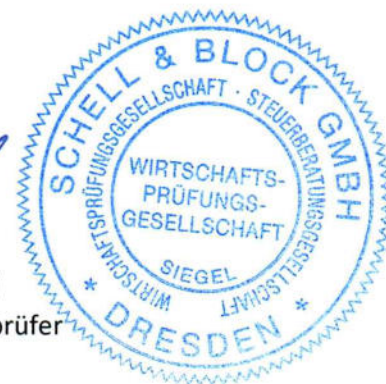
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, 11. März 2026

Schell & Block GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(Schell)
Wirtschaftsprüfer



Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, der der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkkunden oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagensatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagensatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.