

Oldenburg, 13. September 2019

Auswirkungen einer Auflösung der Wirtschaftsbetriebe Stadt Friesoythe GmbH (kurz „WiBeF“) i.S.v. einer Re-Kommunalisierung
Auswirkungen einer Rückübertragung der Rathausimmobilien auf die Stadt Friesoythe

Sehr geehrte Frau Hamjediers,

ich bedanke mich herzlich für Ihren Auftrag. Sie haben mich gebeten zu untersuchen, welche Konsequenzen eine Auflösung der WiBeF insgesamt nach sich ziehen würde sowie welche Folgen eine Rückübertragung von Rathausimmobilien auf die Stadt Friesoythe (kurz „Stadt“) hätte.

Die gewünschte Expertise, die ich im weitesten Sinne als eine Entscheidungsvorbereitung verstehe, ist aus juristischer, steuerlicher und wirtschaftlicher Perspektive recht komplex. Um einen groben Überblick über die Auswirkungen der (alternativ) angedachten Vorhaben zu verschaffen, fasse ich im Nachfolgenden die aufkommenden Rechts-, Steuer- und Finanzfragen zusammen, die jeweils einer eingehenden Ausarbeitung im Detail bedürfen:

Auswirkungen einer Auflösung der WiBeF i.S.v. einer Re-Kommunalisierung

- Rechtliche bzw. juristische Aspekte
 - Beihilferecht: Auch sog. Re-Kommunalisierungsvorhaben können grundsätzlich mit beihilferechtlichen Risiken behaftet sein, insbesondere wenn die betreffende Finanzierungsmaßnahme nicht marktkonform gewählt wird. Daher ist eine sorgfältige Prüfung der beihilferechtlichen Implikationen zu empfehlen.
 - Umwandlung: Die Re-Kommunalisierung der WiBeF kann grundsätzlich als Vollübertragung des Vermögens im Wege der Gesamtrechtsnachfolge als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung erfolgen (sog. Vermögensübertragung gem. §§ 175 Nr. 1, 176 UmwG). Die Vermögensübertragung setzt grundsätzlich folgendes voraus:
 - Übertragungsvertrag

- Übertragungsbericht bzw. Verzichtserklärung
 - Übertragungsprüfung (hier nicht zwingend erforderlich)
 - Übertragungsbeschluss
 - Eintragung in das Handelsregister und Bekanntmachung.
 - Notarielle Beurkundung: Es bedarf einer notariellen Beurkundung von
 - Übertragungsvertrag
 - Verzichtserklärung
 - Übertragungsbeschluss
 - Bei der Übertragung von Grundstücken sind zusätzlich entsprechende Grundbucheintragungen erforderlich.
 - Schließlich sind sämtliche langfristige Verträge, insbesondere Arbeits-, Darlehens-, Wartungs- und Beteiligungsverträge (Stichwort: KNN), vor dem Hintergrund etwaiger Barrieren oder Hemmnisse kritisch zu überprüfen.
- Steuerliche Aspekte
 - Grunderwerbsteuer
 - Grundsätzlich unterliegt die Übertragung von Immobilien (hier insbesondere Rathäuser und aquaferrum (einschl. Grundstücke)) der Grunderwerbsteuer, die derzeit 3,5 % des Kaufpreises beträgt. Die Restbuchwerte zum 31.12.2018 betragen im Wesentlichen T€ 6.164, sodass bei einer Übertragung zum Buchwert sich eine Steuerzahlung in Höhe von T€ 216 ergeben würde. Allerdings sollte beachtet werden, dass eine Übertragung zum Buchwert unter Berücksichtigung der beihilferechtkonformen Kriterien sowie vergaberechtlichen Grundsätze problematisch ist. Des Weiteren sollte der Aspekt der verdeckten Gewinnausschüttung nicht außer Acht gelassen werden.
 - Wenn allerdings die Voraussetzungen einer Vermögensübertragung nach §§ 175 Nr. 1, 176 UmwG erfüllt werden, kann die Grundstücksübertragung nach § 6a GrEStG (sog. Konzernklausel) begünstigungsfähig sein. In diesem Fall würde die Grunderwerbsteuer nicht erhoben werden. Eine verbindliche Auskunft des Finanzamtes ist an dieser Stelle ratsam.
 - Umsatzsteuer
 - Re-Kommunalisierung allgemein: Wenn die Voraussetzungen einer Vermögensübertragung nach §§ 175 Nr. 1, 176 UmwG erfüllt werden, handelt es sich in der Regel um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen, die nicht USt-bar ist (§ 1 Abs. 1a UStG).
 - Abzugsfähigkeit der Vorsteuerbeträge: Da das Schulschwimmen bei der Stadt dem hoheitlichen Bereich zuzuordnen ist, werden die Vorsteuerbe-

träge bei der Stadt im Zusammenhang mit dem Betrieb des Schwimmbades nur anteilig geltend gemacht werden können. Der nicht abzugsfähige Anteil betrug in der Vergangenheit ca. 10% der gesamten Vorsteuerbeträge. Entsprechende Überlegungen sind auch für den Bereich „PV-Anlagen“ anzustellen.

- Korrektur nach § 15a UStG: Korrespondierend zu der Abzugsfähigkeit der Vorsteuerbeträge bei der Stadt werden die im Rahmen der Herstellung des Schwimmbades von der WiBeF vereinnahmten Vorsteuerbeträge auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten grundsätzlich rückwirkend angepasst und anteilig vom Finanzamt zurückgefordert. Entsprechende Überlegungen sind auch für den Bereich „PV-Anlagen“ anzustellen.
- Körperschaft-/Gewerbsteuer: Sämtliche Verlustvträge (Ende VZ 2017: KSt T€ 5.705 bzw. GewSt T€ 4.847) gehen durch die Übertragung grundsätzlich unter.
- Wirtschaftliche Aspekte
 - Machbarkeitsstudie: Es empfiehlt sich im Allgemeinen das Re-Kommunalisierungsvorhaben anhand einer Machbarkeitsstudie zu untermauern.
 - Technische Umsetzung: Das Re-Kommunalisierungsvorhaben sollte von einer sog. Lenkungsgruppe begleitet werden, die die anstehenden Umsetzungsschritte im Einzelnen koordiniert und für die technische Umsetzung des Vorhabens insgesamt verantwortlich ist. Im Vorfeld sowie auch im weiteren Umsetzungsverlauf müssen durch den Stadtrat als zuständiges politisches Entscheidungsgremium entsprechende Beschlüsse vorbereitet, erörtert und verabschiedet werden.
 - Es muss ein Budget für
 - Wertgutachten und Machbarkeitsstudien
 - Steuerzahlungen (insb. USt, ggf. GrEST)
 - Juristische Vertragsprüfung und -gestaltung
 - Notarielle Beurkundungen
 - Handelsregister- und Grundbucheintragungen sowie Bekanntmachungen
 - Prüfungstätigkeiten (Stichworte: Beihilferecht, ggf. Übertragungsprüfung)
 - Verbindliche Auskünfte bei der Finanzverwaltung
 - Steuerliche Beratung
 - sonstige Beratungsleistungeneingepplant werden.

Auswirkungen einer Rückübertragung der Rathausimmobilien auf die Stadt

- **Rechtliche bzw. juristische Aspekte**
 - **Beihilferecht:** Auch eine Rückübertragung von Rathausimmobilien auf die Stadt kann grundsätzlich mit beihilferechtlichen Risiken behaftet sein, insbesondere wenn die betreffende Finanzierungsmaßnahme nicht marktkonform gewählt wird (sog. Private Investor Test). Daher ist eine sorgfältige Prüfung der beihilferechtlichen Implikationen zu empfehlen.
 - **Umwandlung:** Die Rückübertragung der Rathausimmobilien auf die Stadt kann grundsätzlich als Teilübertragung im Wege der partiellen Gesamtrechtsnachfolge oder Sonderrechtsnachfolge als Ganzes erfolgen (sog. Vermögensübertragung gem. §§ 175 Nr. 1, 177 UmwG). Die Vermögensübertragung setzt folgendes voraus:
 - Übertragungsvertrag
 - Übertragungsbericht bzw. Verzichtserklärung
 - Übertragungsprüfung (hier nicht zwingend erforderlich)
 - Übertragungsbeschluss
 - Eintragung in das Handelsregister.
 - **Notarielle Beurkundung:** Es bedarf einer notariellen Beurkundung von
 - Übertragungsvertrag
 - Verzichtserklärung
 - Übertragungsbeschluss
 - Bei der Übertragung von Grundstücken sind zusätzlich entsprechende Grundbucheintragungen erforderlich.
 - Außerdem sind sämtliche Verträge im Zusammenhang mit der Verwaltung von Rathäusern sowie bestehende Darlehensverträge vor dem Hintergrund etwaiger Barrieren oder Hemmnisse kritisch zu überprüfen. Das Anstellungsverhältnis mit dem Hausmeister sollte vor dem Hintergrund arbeitsrechtlicher Kriterien kurz beurteilt werden. Ggf. müssen Anpassungen von Versicherungs- oder Wartungsverträgen vorgenommen werden. Es ist durchaus sinnvoll, klärende Gespräche mit den involvierten Banken zu führen.
- **Steuerliche Aspekte**
 - **Grunderwerbsteuer**
 - Die Übertragung von Rathäusern (einschl. Grundstücke) unterliegt grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, die derzeit 3,5 % des Kaufpreises beträgt. Die Restbuchwerte zum 31.12.2018 betragen im Wesentlichen T€

2.683, sodass bei einer Übertragung zum Buchwert sich eine Steuerzahlung in Höhe von T€ 94 ergeben würde. Allerdings sollte beachtet werden, dass eine Übertragung zum Buchwert unter Berücksichtigung der beihilferechtlichen Kriterien sowie vergaberechtlichen Grundsätze problematisch ist. Des Weiteren sollte der Aspekt der verdeckten Gewinnausschüttung nicht außer Acht gelassen werden.

- Wenn allerdings die Voraussetzungen einer Vermögensübertragung nach §§ 175 Nr. 1, 177 UmwG erfüllt werden, kann die Grundstücksübertragung nach § 6a GrEStG (sog. Konzernklausel) begünstigungsfähig sein. In diesem Fall würde die Grunderwerbsteuer nicht erhoben werden. Eine verbindliche Auskunft des Finanzamtes ist an dieser Stelle ratsam.
- Umsatzsteuer
 - Wenn die Voraussetzungen einer Vermögensübertragung nach §§ 175 Nr. 1, 177 UmwG erfüllt werden, könnte es sich in der Regel um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen handeln, die nicht USt-bar ist (§ 1 Abs. 1a UStG). Eine verbindliche Auskunft des Finanzamtes ist an dieser Stelle ratsam.
 - Anderenfalls ist der Übertragungsvorgang USt-frei, da der Sachverhalt dann in den Anwendungsbereich des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) fallen würde.
- Körperschaft-/Gewerbsteuer
 - Grundsätzlich kommt es durch die Übertragung von Rathäusern zur Aufdeckung von stillen Reserven, die ggf. einer laufenden Besteuerung bei der WiBeF unterliegen.
 - Wenn allerdings die Voraussetzungen einer Vermögensübertragung nach §§ 175 Nr. 1, 177 UmwG erfüllt werden, kann die Grundstücksübertragung grundsätzlich ertragsteuerneutral erfolgen.
 - Sämtliche Verlustvorträge (Ende VZ 2017: KSt T€ 172 bzw. GewSt T€ 48) gehen durch die Übertragung grundsätzlich unter.
- Wirtschaftliche und soziale Aspekte
 - Technische Umsetzung: Die Rückübertragung sollte von einer sog. Lenkungsgruppe begleitet werden, die die anstehenden Umsetzungsschritte im Einzelnen koordiniert und für die technische Umsetzung des Vorhabens insgesamt verantwortlich ist. Im Vorfeld sowie auch im weiteren Umsetzungsverlauf müssen durch den Stadtrat als zuständiges politisches Entscheidungsgremium entsprechende Beschlüsse vorbereitet, erörtert und verabschiedet werden.

- Der Verwaltungsaufwand sowie die laufenden Aufwendungen, die nicht im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnungen weiterberechnet wurden, werden ab dem Zeitpunkt der Rückübertragung durch die Stadt getragen.
- Die entsprechenden Darlehen (Stand 31.12.2018: T€ 2.895 bei einer Zins- bzw. Tilgungsbelastung im Geschäftsjahr 2018 von T€ 92 bzw. T€ 71) sind dem städtischen Haushalt zuzuordnen.
- Die Mietzahlungen entfallen ab dem Zeitpunkt der Rückübertragung.
- Die jährliche Nebenkostenabrechnung entfällt ebenfalls ab dem Zeitpunkt der Rückübertragung.
- Daneben sind u.a. Entscheidungen bezüglich
 - der Auswirkungen auf das Anstellungsverhältnis mit dem Hausmeister,
 - der übrigen Vermögensgegenstände im Zusammenhang mit den Rathäusern, wie Betriebs- und Geschäftsausstattung, Außen- sowie Heizungs- und Klimaanlage,
 - sowie ggf. bezüglich der Verwaltung von PV-Anlagenzu treffen.
- Es muss ein Budget für
 - Wertgutachten
 - Juristische Vertragsprüfung und -gestaltung
 - Notarielle Beurkundungen
 - Handelsregister- und Grundbucheintragen sowie Bekanntmachungen
 - Prüfungstätigkeiten (Stichworte: Beihilferecht, ggf. Übertragungsprüfung)
 - Verbindliche Auskünfte bei der Finanzverwaltung
 - Steuerliche Beratung
 - sonstige Beratungsleistungeneingepplant werden.

Die stichwortartige Zusammenfassung denkbarer Aspekte soll einen Überblick über den jeweiligen Handlungsbedarf darstellen. Im nächsten Schritt sollen etwaige Umsetzungsschwierigkeiten identifiziert, Lösungswege ausgearbeitet und konkrete Vorgehensweise abgesteckt werden, anhand der das gewünschte Vorhaben angegangen werden kann.

Mit freundlichem Gruß

gez. Swetlana Sandmann
Wirtschaftsprüferin
Steuerberaterin