



Beschlussvorlage

Nr.: BV/198/2025 / öffentlich

Übertragung von Vermögensgegenständen der WiBeF auf die Stadt Friesoythe

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Verwaltungsausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Einvernehmen mit der Geschäftsführung der WiBeF die Abwicklung der Übertragung von Vermögensgegenständen der WiBeF per 01.01.2026 in das Eigentum der Stadt vorzunehmen entsprechend der Option 3 und die erforderlichen notariellen Verträge abzuschließen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

In vorbezeichneter Angelegenheit wird Bezug genommen auf die Vorlage WB/011/2023/1 und die Beratungen im Aufsichtsrat der WiBeF am 29.01.2025.

Die Rathäuser der Stadt Friesoythe mit Standorten Alte Mühlenstraße und Stadtmitte wurden im Jahr 2002 auf die damalige städtische Eigengesellschaft FRIESEG mbH übertragen. Diese Übertragung der jeweiligen Grundstücke und Gebäude erfolgte seinerzeit zu einem Wert von 850.000 €.

Im Jahr 2003 wurde am Standort Alte Mühlenstraße eine Rathausenerweiterung durchgeführt mit bilanzieller Aktivierung in Höhe von 1.782.000 €.

Rechtsnachfolger der damaligen Eigengesellschaft ist die WiBeF GmbH. In deren Anlagennachweis haben die Grundstücke und Gebäude der Rathäuser per 31.12.2025 einen Restbuchwert von 2,24 Mio. €.

Die WiBeF ist wegen dem Schwimmbadbetrieb dauerhaft defizitär und ein Ausgleich des jährlichen Verlustes erfolgt durch die Stadt Friesoythe aufgrund der bestehenden Patronatserklärung. Aus diesem Grunde bestehen wirtschaftliche Risiken bei den derzeitigen Eigentumsverhältnissen der Rathäuser. Grundsätzlich gehören Rathäuser in kommunale Hand und nicht ins Eigentum einer Gesellschaft. Außerdem werden die Rathäuser über das Personal des Fachbereichs 3 betreut und bewirtschaftet. Eine Rekommunalisierung dieser Grundstücke und Gebäude ist daher sinnvoll.

Für die bestehenden finanziellen Verbindungen zwischen der WiBeF und der Stadt wird aktuell eine beihilferechtliche Prüfung vorgenommen. Unter anderem resultiert aus dieser Prüfung eine textliche Änderung der Patronatserklärung, damit Einklang zum EU-Beihilferecht besteht. Dazu erfolgt Verweis auf Vorlage BV/150/2025.

Außerdem bestehen beihilferechtliche Bedenken wegen der von der WiBeF betriebenen PV-Anlagen auf den Dächern von städtischen Liegenschaften, da die Überlassung der Dachflächen kostenlos erfolgt. Damit besteht auf Seiten der Stadt ein Verzicht auf Einnahmen und somit eine Begünstigung eines Unternehmens. Hier kann eine rechtswidrige Beihilfe nicht ausgeschlossen werden.

Wegen der finanziellen Risiken und wegen der beihilferechtlichen Bedenken wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und die Übertragung von Vermögensgegenständen der WiBeF auf die Stadt vorzunehmen.

Nach aktueller Einschätzung handelt es sich im Wesentlichen um folgende Vermögensgegenstände:

- Grundstücke und Rathaus am Standort Alte Mühlenstraße
- Grundstücke und Rathaus Stadtmitte
- PV-Anlage auf den Dachflächen der Realschule
- PV-Anlage auf den Dachflächen des DGH Altenoythe
- PV-Anlage auf den Dachflächen der Feuerwehr Altenoythe
- E-Ladesäulen Rathaus am Standort Alte Mühlenstraße

Gegebenenfalls sind bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in die Abwicklung mit einzubeziehen.

Für die Übertragung der Grundstücke und Rathäuser sind notarielle Beurkundungen erforderlich. Aus diesen Verträgen werden sich Zahlungsverpflichtungen ergeben. Zum einen für die Verträge direkt, zum anderen aber auch für anfallende Grunderwerbssteuer.

Die Höhe der Grunderwerbssteuer variiert und ist abhängig von der Höhe der Werte der zu übertragenden Vermögensgegenstände. Seitens der Verwaltung bestand dabei der Grundgedanke, die Kosten der Abwicklung so gering wie möglich zu halten sowie andere entstehende Nachteile im Vorfeld zu eliminieren.

Option 1:

Sofern eine Rückübertragung vorgenommen wird zu den damaligen Werten in Höhe von 850.000 € wird eine Grunderwerbssteuer anfallen in Höhe von ca. 42.000 €.

Bei dieser Variante ergeben sich bei der WiBeF dann laufende Verluste aus Anlagenabgängen in Höhe von ca. 1,4 Mio. € (bilanzielle Restbuchwerte Grundstücke und Gebäude 2,24 Mio. € abzüglich Abgang Vermögen 0,85 Mio. €). Dies bedeutet, im Jahr der Übertragung erhöht sich der Jahresverlust der WiBeF um 1,4 Mio. € und dieser Verlust kann nicht von der Stadt über die Patronatserklärung ausgeglichen werden.

Die WiBeF hat gegenüber der Stadt unter anderem Verbindlichkeiten aus Darlehen die im Zusammenhang mit den Rathäusern stehen. Es könnte somit eine bilanzielle Verrechnung vorgenommen werden. Aus dieser Verrechnung bleibt jedoch ein Restbetrag in Höhe von 0,56 Mio. € bestehen (Restdarlehen 1,41 Mio. € abzüglich Werte Rückübertragung 0,85 Mio. €). Ein Ausgleich durch die WiBeF ist nicht möglich, da die Gesellschaft nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Diese Verbindlichkeit bestehen zu lassen ist sachlich falsch, da der Grund der Schuldübernahme entfallen ist. Somit kommt seitens der Stadt nur ein Forderungsverzicht in Betracht, der vom Finanzamt jedoch als „versteckte Kaufpreiszahlung“ gewertet werden könnte.

Außerdem werden bei dieser Option nicht die Werte für die Rathäuserweiterung berücksichtigt und es erfolgt ein „verbilligter“ Übergang auf die Stadt. Hier könnte unter Umständen vom Finanzamt eine verdeckte Gewinnausschüttung angenommen werden, die grundsätzlich eine Kapitalertragssteuer nach sich zieht.

Option 2:

Die Übertragung wird vorgenommen nach den Verkehrswerten der Grundstücke. Diese betragen unter Berücksichtigung der Grundstücksflächen und der aktuellen Bodenrichtwerte insgesamt 1.541.000 €. Es würde eine Grunderwerbssteuer anfallen in Höhe von ca. 77.000 €.

Aber auch bei dieser Option entsteht bei der WiBeF ein um 0,72 Mio. € höherer Verlust im Jahresabschluss, da auch hier die Übertragung unter den Bilanzwerten erfolgt. Wie vorstehend ausgeführt, ist ein Ausgleich durch die Stadt nicht möglich. Eine verdeckte Gewinnausschüttung mit Zahlungsverpflichtung zur Kapitalertragssteuer ist auch hier nicht auszuschließen.

Option 3:

Die Restbuchwerte per 31.12. werden zugrunde gelegt. Diese betragen per 31.12.2024 insgesamt 2,24 Mio. €. Hieraus entsteht eine Grunderwerbssteuer in Höhe von ca. 112.000 €.

Für die WiBeF entsteht dadurch kein zusätzlicher Jahresfehlbetrag. Es kann eine Verrechnung mit den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt erfolgen. Sämtliche ursprüngliche Darlehen im Zusammenhang mit den Rathäusern könnten verrechnet werden. Das Thema der verdeckten Gewinnausschüttung ist zu vernachlässigen.

Nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung ist diese Option zu favorisieren trotz der höheren Kosten.

Abschließend erfolgt der Hinweis, dass die Abwicklung der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse begleitet wird von Frau Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin Sandmann.

Finanzierung:

- ☒ Finanziellen Auswirkungen laut vorstehender Ausführungen
- ☐ Gesamtausgaben in Höhe von €
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☐ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Bürgermeister