

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0249/2013

Auskunft erteilt:

Frau Dr. Janetzki

Ruf:

492 20 10

E-Mail:

JanetzkiA@stadt-muenster.de

Datum:

24.04.2013

Betrifft

Antrag der SPD-Fraktion an den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften vom 04.02.2013

Beratungsfolge

14.05.2013 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnis der Prüfung, das in der Begründung vorgestellt wird, wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Übertragung der Grundstücke und Gebäude auf die Halle Münsterland GmbH aus gesamtstädtischer Sicht keine Kostenvorteile entstehen.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der bei einer Übertragung der Grundstücke und Gebäude entstehenden erheblichen Kosten, insbesondere der Grunderwerbsteuer und der Kapitalertragsteuer, die durch die Aufdeckung der stillen Reserven des im BgA befindlichen Betriebsvermögens anfallen, eine Übertragung aus haushalterischer Sicht nicht zu empfehlen ist.

Begründung:

Mit Überlassung (Vermietung, Verpachtung) der Grundstücke und Gebäude gegen Entgelt an die Halle Münsterland GmbH, werden Betriebsgrundlagen überlassen, die für die Halle Münsterland wesentlich sind (**sachliche** Verflechtung). Darüber hinaus ist die Stadt Münster mit 92,09 % an der Halle Münsterland GmbH beteiligt und wird somit gesellschaftsrechtlich von ihr beherrscht (**personelle** Verflechtung).

Durch die vorliegenden Voraussetzungen der **personellen** und **sachlichen** Verflechtung ist steuerlich eine Betriebsaufspaltung entstanden, die die Gewerblichkeit der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei der Stadt Münster zur Folge hat. Dies führt bei der Stadt Münster zu einem Betrieb gewerblicher Art (BgA). Steuerlich stellen die vermieteten Grundstücke und Gebäude sowie der Wert der Beteiligung an der Halle Münsterland GmbH Betriebsvermögen des BgA Betriebsaufspaltung Halle Münsterland dar.

Darüber hinaus besteht mit der Halle Münsterland GmbH eine umsatzsteuerliche Organschaft, da die Gesellschaft finanziell (Stadt Münster hält 92,67 % der Anteile am Stammkapital), wirtschaftlich (Grundstücke und Gebäude sind auf das Tätigkeitsfeld der Halle Münsterland GmbH zugeschnitten = Wirtschaftliche Einheit) und organisatorisch (beherrschende Stellung der Stadt Münster im Aufsichtsrat der Gesellschaft) in den BgA eingegliedert ist.

Bei der Übertragung von Wirtschaftsgütern der Stadt Münster (Besitzgesellschaft) auf die Betriebsgesellschaft Halle Münsterland GmbH ist folgendes zu betrachten:

I. Steuerliche Betrachtung

1. Ertragsteuerliche Sicht (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer)

Grundsätzlich werden, wenn ein Wirtschaftsgut aus einem Betriebsvermögen veräußert wird, in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem Buchwert und dem Veräußerungspreis des Wirtschaftsgutes, die stillen Reserven aufgedeckt und versteuert. Ebenso sind auch die stillen Reserven aufzudecken und zu versteuern, wenn ein Wirtschaftsgut aus dem Betriebsvermögen entnommen wird und für andere „betriebsfremde“ Zwecke verwendet wird. Damit stellt der Steuergesetzgeber sicher, dass sowohl im Fall einer Entnahme zu betriebsfremden Zwecken als auch im Fall der Veräußerung von Wirtschaftsgütern die stillen Reserven besteuert werden.

- **Übertragung einzelner Grundstücke und einzelner Gebäude auf die Halle Münsterland:** Bei einer Übertragung einzelner Grundstücke und Gebäude auf die Halle Münsterland GmbH im Wege einer Einlage liegt gleichzeitig eine Entnahme von einzelnen Wirtschaftsgütern aus dem Betriebsvermögen des BgA Betriebsaufspaltung Halle Münsterland vor. Daher sind die stillen Reserven der im Betriebsvermögen enthaltenen einzelnen Wirtschaftsgüter (Messehallen, Südfoyer, Nordfoyer, Congresshalle) aufzudecken und zu versteuern. Der Wert der stillen Reserven ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag des Buchwertes zum Entnahmewert, der dem steuerlichen Teilwert gem. § 6 Abs. 1 Nr. 4 EStG (= Verkehrswert, Marktwert) entspricht. Ist der Buchwert niedriger als der Teilwert, ist der sog. Buchwertgewinn zu versteuern (Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag). Da der BgA Betriebsaufspaltung Halle Münsterland dauerdefizitär ist, entfällt aufgrund mangelnder Gewinnerzielungsabsicht die Gewerbesteuer. Mit Betrachtung der steuerlichen Verluste ab dem Kalenderjahr 2008 für diesen BgA i.H.v. ca. 4 Mio. €/jährlich könnte ein auftretender Buchwertgewinn durch Veräußerung eines einzelnen Wirtschaftsgutes bis zu einer Höhe von 4. Mio. €/jährlich sich steuerlich ggf. nicht einmal auswirken.

Hierzu sollten vor einer geplanten Veräußerung Auskünfte über die Verkehrswerte (Teilwerte) für jedes einzelne Wirtschaftsgut beim Gutachterausschuss eingeholt werden.

- **Übertragung aller Grundstücke und Gebäude bzw. aller wesentlichen Betriebsgrundlagen:** Werden der Halle Münsterland GmbH alle wesentlichen Betriebsgrundlagen übertragen, ist ggf. eine steuerneutrale Übertragung möglich. Gem. § 20 UmwStG ff. kann auf Antrag die Übertragung des gesamten Betriebsvermögens (gesamter Betrieb als Sacheinlage) des BgA zu Buchwerten gegen Gewährung von **neuen** Geschäftsanteilen an der Halle Münsterland GmbH erfolgen. Die aufnehmende Gesellschaft - hier die Halle Münsterland GmbH - kann die übertragenen Wirtschaftsgüter mit dem Buchwert (oder einem höheren Wert; Wahlrecht) ansetzen. Dieser bei der Halle Münsterland GmbH anzusetzende Wert des Betriebsvermögens gilt gleichzeitig als Übertragungspreis (Entnahmewert, Veräußerungspreis) der Sacheinlage des Einbringenden. Nur die Übernahme zu Buchwerten wirkt sich dabei steuerneutral aus.

Durch die herausgegebenen neuen Geschäftsanteile erfolgt eine Kapitalerhöhung bei der aufnehmenden Gesellschaft (Halle Münsterland GmbH). Gleichzeitig erhöhen sich die Anschaffungskosten der Beteiligung an der Halle Münsterland GmbH (Steigerung des Wertes an den Finanzanlagen um den Buchwert der Sacheinlage) bei der Stadt Münster. Die neuen Anteile an der Halle Münsterland GmbH sind allerdings sperrfristverhaftet. D. h. eine Veräußerung dieser Anteile inner-

halb von sieben Jahren nach dem Übertragungszeitpunkt der Sacheinlage führt bei Aufdeckung der stillen Reserven zu einem Gewinn und damit zu einem „neuen“ BgA der juristischen Person des öffentlichen Rechts.

Der BgA Betriebsaufspaltung endet mit der Übertragung aller wesentlichen Betriebsgrundlagen, da es nach Übertragung an der Voraussetzung einer sachlichen Verflechtung fehlt. Sämtliche Rücklagen des BgA sind damit aufzulösen. Die sperrfristbehafteten Anteile an der Halle Münsterland GmbH fallen zurück in das Hoheitsvermögen der Stadt Münster. Haushalterisch findet bei der Stadt Münster eine Erhöhung der Finanzanlagen mit gleichzeitigem Abgang des Buchwertes der Grundstücke und Gebäude statt.

2. Grunderwerbsteuer

Durch die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden an einen anderen Rechtsträger fällt Grunderwerbsteuer an. Diese beträgt 5 % des Wertes der Gegenleistung (5 % vom Buchwert lt. Steuerbilanz zum 31.12.2011: 20.175.466,00 € entspricht 1.008.775 €).

3. Umsatzsteuer

Mit der Halle Münsterland besteht eine „Umsatzsteuerliche Organschaft“, da die Halle Münsterland finanziell, organisatorisch und wirtschaftlich in den BgA Betriebsaufspaltung WBI eingegliedert ist. Mit Beendigung der Betriebsaufspaltung und Beendigung des BgA entfällt der bislang von der Stadt Münster geltend gemachte Vorsteuerabzug für Reparaturen und Instandhaltungsaufwendungen (in der Vergangenheit ca. 60 bis 70 T€/jährlich).

Aufgrund der umsatzsteuerlichen Organschaft ist der bisher von der Stadt Münster gewährte Zuschuss als nichtsteuerbarer Innenumsatz des Organkreises behandelt worden.

4. Kapitalertragsteuer

Unabhängig von der steuerneutralen Übertragung nach § 20 Umwandlungssteuergesetz und der Entlastung von Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer wird mit der Übertragung des gesamten BgA ein Tatbestand des § 20 Abs 1. Nr. 10 b S. 2 Einkommensteuergesetz ausgelöst. Es fällt demnach 15 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf den Einbringungsgewinn an, der sich hier im Unterschiedsbetrag zwischen dem gemeinen Wert (Marktwert, Verkehrswert) und dem Buchwert ergibt. **D. h. die stillen Reserven sind vor einer Übertragung aufzudecken und werden mit Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag voll belastet. Die kann zu erheblichen Steuernachzahlungen führen.**

II. Möglicher Zeitpunkt der Umsetzung

Die Kapitalerhöhung stellt grundsätzlich eine Änderung des Gesellschaftsvertrages dar und bedarf damit eines entsprechend notariell beurkundeten Gesellschafterbeschlusses, so dass eine Übertragung frühestens zum 01.01.2014 erfolgen könnte. Der zurzeit gültige Managementkontrakt hat jedoch eine Laufzeit bis zum 31.12.2015, auf dessen Basis die Wirtschaftspläne von der Halle Münsterland bereits aufgestellt wurden. Die vorzeitige Beendigung des Managementkontraktes geht dabei zu Lasten der Planungssicherheit für die Halle Münsterland GmbH. Damit wäre eine Übertragung erst zum 01.01.2016 zweckmäßig. Der bestehende Miet- und Pachtvertrag könnte im beiderseitigen Einvernehmen der Vertragspartner jederzeit aufgehoben werden.

III. Wirtschaftlichkeit/Haushaltsbelastungen

Im Falle der Übertragung aller wesentlichen Betriebsgrundlagen bzw. des gesamten Betriebsvermögens des BgA, **entfallen künftig beim Amt für Immobilienmanagement (Amt 23) die geltend gemachten Abschreibungen auf die Gebäude i.H.v. ca. 1.353 T€/jährlich** vom Kalenderjahr 2012 bis Kalenderjahr 2022 (Ende des Abschreibungszeitraumes). Der vorhandene Grund und Boden wird nicht abgeschrieben, weil er zum nicht abnutzbaren Anlagevermögen gehört. Die Stadt Münster hat des Weiteren hier von einem anteiligen Vorsteuerabzug in Höhe von 65 T€ jähr-

lich profitiert. **Durch die Übertragung der wesentlichen Betriebsgrundlagen entfallen darüber hinaus im Amt für Immobilienmanagement auch die Einnahmen aus der Vermietung i.H.v. etwa 722 T€/jährlich.** Möglicherweise reduziert sich dieser Betrag um 106.700,00 € für die Vermietung der Innenstadtfächen, wenn diese nicht als wesentliche Betriebsgrundlage angesehen werden. **Dadurch entsteht eine finanzwirksame Verringerung für den städtischen Haushalt in Höhe von insg. 566 T€ jährlich (1.353 T€ - 65 T€ - 722 T€).** Darüber hinaus entstehen im Amt für Immobilienmanagement Aufwendungen i.H.v. ca. 485 T€ die bei einer Übertragung der Grundstücke und Gebäude auf die Halle Münsterland GmbH im städtischen Haushalt künftig entfallen würden.

Die **derzeitige Belastung durch Gebäudeabschreibungen i.H.v. 1.353 T€ im Haushalt der Stadt Münster (hier: Amt 23), wird auf die Halle Münsterland GmbH verlagert.** Die Halle Münsterland hat hier jedoch die Abschreibungen der Steuerbilanz in Höhe von 1.368 T€ zu übernehmen (aufgrund der Buchwertverknüpfung nach §§ 20 UmwStG ff.) Dies bedeutet, dass die künftig erwarteten Jahresfehlbeträge der Halle Münsterland GmbH um die steuerlichen Abschreibungen steigen werden. Gleichzeitig entfallen bei der Halle Münsterland die bisher zu leistenden Mietzahlungen. Die bisherigen Aufwendungen i.H.v. 485 T€ würden nunmehr bei der Halle Münsterland GmbH anfallen und müssten durch Erhöhung des städtischen Zuschusses ausgeglichen werden.

Im Ergebnis führt dies dazu, dass der bisher an die Halle Münsterland GmbH gewährte Zuschuss um die entstehenden Fehlbeträge in Höhe von 646 T€ (1.368 T€ - 722 T€) sowie die zusätzlichen Aufwendungen i.H.v. 485 T€ (insges. 1.131 T€) zu erhöhen ist.

Insgesamt entsteht damit für den städtischen Haushalt eine Belastung in Höhe von 80 T€ pro Jahr.

Fazit:

Die zunächst durch die Übertragung der Grundstücke und Gebäude an die Halle Münsterland gewünschte Entlastung des Budgets des Amtes 23 führt gleichzeitig zu einer Verschlechterung des ohnehin defizitären Jahresergebnisses der Halle Münsterland GmbH (höhere Abschreibungen). In fast gleichlautender Höhe steigt der Zuschussbedarf der Halle Münsterland, der nach den Regelungen des Managementkontraktes von der Stadt Münster auszugleichen ist. **Insgesamt entsteht damit ein negativer Effekt für den städtischen Haushalt in Höhe von 80 T€ pro Jahr.**

Durch die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden würde zudem Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 1.008.775 € anfallen.

Zusätzlich wäre die Halle Münsterland GmbH wirtschaftlich vollständig für die Gebäudeunterhaltung verantwortlich (bisher z. T. auch durch das Amt für Immobilienmanagement). Dies würde den Wirtschaftsplan weiter belasten (gleichzeitig den städtischen Haushalt entlasten) und den Zuschussbedarf für die Halle erhöhen (und damit den städtischen Haushalt wiederum belasten).

Die Erhöhung des Kapitals bei der Halle Münsterland führt bei der Stadt Münster zu nachträglichen Anschaffungskosten der Beteiligung (Anstieg bei den Finanzanlagen), in gleicher Höhe ist der Abgang des Buchwerts der Grundstücke und Gebäude zu erfassen (Aktivtausch).

Um eine qualifizierte Aussage über die Höhe der stillen Reserven treffen zu können, müssen Auskünfte über die Verkehrswerte des gesamten Grundvermögens beim Gutachterausschuss eingeholt werden. In den bisherigen Schätzungen wurden stille Reserven i.H.v. 5 Mio. € zugrunde gelegt. **Dies würde zu einer einmaligen Kapitalertragsteuerbelastung in Höhe von ca. 800 T€ führen.**

Bisher sind die von der Stadt Münster gewährten Zuschüsse an die defizitären städtischen Gesellschaften von der Betriebsprüfung des Finanzamtes für Groß- und Konzernbetriebsprüfung Münster

unter Zugrundelegung der Managementkontrakte nicht geprüft worden. Hierzu sei angemerkt, dass das Steuerrecht für den Tatbestand eines steuerbaren unechten Zuschusses lediglich auf eine innere Verknüpfung von Leistung und Gegenleistung abstellt. D. h., ergibt sich aus dem Managementkontrakt, dass die Gesellschaft eine bestimmte Leistung zu erbringen hat und dafür ein Entgelt in Form eines „Zuschusses“ erhält, unterliegt diese Zahlung der Umsatzsteuer. Im Falle der bestehenden umsatzsteuerlichen Organschaft bleiben aber die „Zuschusszahlungen“ trotz eines bestehenden Leistungsaustauschverhältnisses nicht steuerbar, da es sich innerhalb einer Organschaft um einen nicht steuerbaren Innenumsatz zwischen zwei Betriebsbereichen desselben Unternehmens handelt. Aufgrund einer Übertragung der Grundstücke und Gebäude auf die Halle Münsterland GmbH bzw. Aufgabe des BgA entfällt auch die umsatzsteuerliche Organschaft. Ggf. könnten somit künftig die Zuschusszahlungen an die Halle Münsterland GmbH der Umsatzsteuer unterliegen, so dass die Stadt Münster die Zahlungen zuzüglich 19 % Umsatzsteuer an die Halle Münsterland GmbH zu leisten hätte.

Aufgrund der Verursachung von erheblichen Kosten, insbesondere der anfallenden Grunderwerbsteuer und der Kapitalertragsteuer, die durch die Aufdeckung der stillen Reserven des im BgA befindlichen Betriebsvermögens anfällt, ist aus haushalterischer Sicht eine Übertragung nicht zu empfehlen.

I. V.

Reinkemeier
Stadtkämmerer