

# Anfrage



Kreis  
Bergstraße

**Vorlage Nr.:** 17-1139/1  
erstellt am: 10.12.2013

Abteilung: Finanz- und Rechnungswesen  
Verfasser/in: Frau Arras / Herr Medert  
Aktenzeichen: II-7/1

## **Anfrage der SPD-Fraktion vom 6. Dezember 2013 zum Thema "Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft - Zwischenbericht zum 30. September 2013"; hier: Beantwortung der Anfrage**

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Kreistag	16.12.2013	Ö	Kenntnisnahme

### **Erläuterung:**

Die Anfrage der SPD-Fraktion im Kreistag Bergstraße vom 6. Dezember 2013 zum Thema "Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft – Zwischenbericht zum 30. September 2013" wird wie folgt beantwortet:

#### **1. Welche steuerrechtliche Beurteilung des Finanzamts hat zum Wegfall der Grundsteuerbefreiung in den sale and lease back Portfolios geführt?**

Gemäß § 3 Abs. 1 GrStG wird Grundbesitz, der hoheitlich genutzt wird, von der Grundsteuer befreit. Dies gelte aber nur, wenn der Grundbesitz auch dem Nutzenden zugerechnet werde. Dies bedeute, dass der Nutzende, also der Kreis Bergstraße, auch wirtschaftlicher Eigentümer sein müsse. Wirtschaftlicher Eigentümer werde er grundsätzlich, wenn es von vornherein feststeht, dass er die Objekte zu mehr als 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nutzen wird.

Das Finanzamt legt diese Vorschrift dahingehend aus, dass der Ankauf bzw. Rückfall der Grundstücke eindeutig vereinbart sein muss. Ein Optionsrecht hierzu sei nicht ausreichend.

Hinsichtlich der Auslegung der § 3 Abs. 1 GrStG im Zusammenhang mit einem PPP Modell gibt es bisher keine Rechtsprechung. Ein Verfahren bezüglich der Auslegung des Finanzamtes ist beim hessischen Finanzgericht anhängig.

#### **2. Ab welchem Zeitpunkt ist die Steuerbefreiung weggefallen und wie hoch ist die jährlich zu zahlende Grundsteuer?**

Das Grundsteuerrisiko war bei Abschluss der Verträge in 2005 bekannt und wurde in die Leasingrate einkalkuliert. In der 1. Tranche von 2005 wurde ein jährlicher Betrag von 175.000 € bei der Leasingrate bzw. Nebenkosten und den Zinserträgen berücksichtigt. Sollten die Grundsteuerbeträge darüber hinaus gehen, trägt der Kreis maximal 25.000 €.

Bei der 2. Tranche von 2006 ist der Grundsteuerbetrag bei 80.000 € gedeckelt und bei den Erträgen mit eingerechnet. D.h. der Kreis zahlt maximal 280.000 € pro Jahr, wobei 255.000 € über die Zinserträge gedeckt sind.

Die Steuerbefreiung ist für die 1. Tranche rückwirkend ab 2006 entfallen. Der Kreis zahlte daher ab 2006 jährlich den Betrag von 200.000 €. Darüber hinaus fällig werdende Beträge gehen zu Lasten des Leasinggebers.

Für die 2. Tranche liegen mit Ausnahme von der Neckartalschule von Hirschhorn keine aktuellen Einheitswertbescheide vor. Daher werden bis zur steuerrechtlichen Klärung Rückstellungen gebildet.

### **3. Kann die Steuerbefreiung durch eine Änderung der Gesellschaftsverträge wieder in Anspruch genommen werden oder ist diese dauerhaft weggefallen?**

Wie unter Frage 2 bereits erläutert, sind lediglich 25.000 € pro Jahr nicht durch Zinserträge gedeckt.

Eine Änderung der Verträge sind zunächst nur reine Absichtserklärungen ohne dingliche Wirkung. D.h. sie führen nicht unmittelbar zu einer Rechtsänderung herbei.

Eine dingliche, d.h. eigentumsändernde Rechtswirkung tritt erst ein, wenn das Ankaufsrecht in der zwingenden Form des § 311 b BGB ausgeübt wird, d.h. durch notariell beurkundeten Vertrag zwischen den beiden Vertragsparteien und wenn dieser Vertrag im Grundbuch vollzogen ist. Der schuldrechtliche Anspruch auf Eigentumsverschaffung kann bis zum Ende der 1. Mietperiode in 2017 durch eine Vormerkung auf Eigentumsverschaffung im Grundbuch gesichert werden.

Da aber immer noch theoretische Restrisiken bis zum Leasingende verbleiben wie z.B. Zahlungseinstellung oder Insolvenz des Kreises sollte dies nicht ohne eine verbindliche Auskunft des Finanzamtes, ob die Verträge sowie Vormerkungen in Grundbuch hinsichtlich der Grundsteuerbefreiung ausreichend sind, vollzogen werden.

Der Leasinggeber konzentriert sich primär auf die anhängige Klage.

### **4. Wer muss für die Grundsteuer aufkommen und handelt es sich um einen Haftungsfall der gegenüber dem Steuerberater angezeigt werden kann?**

Die Grundsteuerrisiken waren bei Vertragsabschluss bekannt und wurden einkalkuliert. Siehe unter 2. Insofern liegt kein schadensersatzrechtlicher Haftungsfall vor.

### **5. Nach § 122 Abs. 1 Nr. 4 HGO i.V. m. 52 Abs. 1 HKO sind der Jahresabschluss und der Lagebericht bei diesen Gesellschaften entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen und zu prüfen. Welcher Ausnahmetatbestand wurde geltend gemacht, als kleine Kapitalgesellschaft behandelt zu werden?**

Die Rechnungslegung der beiden Gesellschaften Zergum Objekte Bergstraße und Zergum Strata Montana wurden gemäß § 267 Abs. 1 Ziffer 2 und 3 sowie Abs. 4 HGB (Umfang der Umsatzerlöse) nach den handelsrechtlichen Vorschriften für kleine Gesellschaften aufgestellt.

Die Bilanz, GuV sowie der Anhang der Zergum Objekte Bergstraße wird ab dem Jahr 2013 als mittelgroße Gesellschaft im Sinne des § 267 HGB aufgestellt..