

Beschlussvorlage

Abt. 2/089/2017/1

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	03.07.2018	öffentlich

Top Nr. 9

Neubau Hallenbad, steuerliche Auswirkungen der Standortverlagerung

Anlagen:

- 2018-02-10 Assmann - Stellungnahme 1 zur Steuerthematik Schwimmbad - nichtöffentlich
- 2018-03-08 Assmann - Stellungnahme 2 zur Steuerthematik Schwimmbad - nichtöffentlich
- 2018-05-02 B+G - Stellungnahme Verlegung Freizeitbad

Im Nachgang zur Präsentation der Kanzlei Küffner am 28.11.2017 hat die Finanzverwaltung die beiden Kanzleien Berndt & Greska und Assmann um weitere Stellungnahmen zu den steuerlichen Konsequenzen aus der Standortverlagerung des Freizeitbades gebeten.

Beide Kanzleien kommen zu dem Ergebnis, dass

- a) die Beendigung der Nutzung als Badgrundstück zwingend die Entnahme des Grundstücks aus dem BgA Freizeitbad und dessen Überführung in den hoheitlichen Bereich zur Folge hat,
- b) damit auch die Folgen einer (ggf. verdeckten) Gewinnausschüttung an die Gemeinde zu berücksichtigen sind und
- c) dies zu einer Besteuerung der (Grundstücks-)Wertdifferenz zwischen Einlagdatum und Entnahmedatum mit Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag von derzeit 26,375 % führen würde.

Dieser steuerlichen Belastung stehen folgende Überlegungen entgegen:

- a) Auf Grund der laufenden Betriebsverluste von ca. 1 Mio. Euro p.a. wird der rückwirkend ab 2009 festgestellte Verlustvortrag von 8,7 Mio. Euro bis zu einer tatsächlichen Betriebsverlagerung noch deutlich anwachsen und damit zu einer Reduzierung bzw. im (steuerlich) besten Fall einer vollständigen Verrechnungsmöglichkeit des Entnahmegewinns führen.

- b) Die tatsächliche Höhe des Entnahmegewinns wird durch eine Wertermittlung des Finanzamts bestimmt, die sich aber auf eine gutachterliche Stellungnahme eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen stützen kann. Dieses Gutachten sollte wegen der allgemeinen Entwicklung der Grundstückspreise von Seiten der Gemeinde erst beauftragt werden, sobald ein verbindlicher Termin für die Inbetriebnahme des neuen Bades fest steht.
- c) Bei der steuerlichen Wertermittlung werden wohl nicht die allgemeinen Bodenrichtwerte als Maßstab herangezogen werden können, sondern Abschläge für die bisherige und künftige Nutzung zu berücksichtigen sein. Herr StB Assmann hat hierzu umfangreiche Aussagen getroffen und Berechnungen vorgelegt, nach denen der (aktuelle) Bodenwert des Badgrundstücks zwischen 130 Euro/m² und 600 Euro/m² liegen könnte. Selbst diesen Maximalwert ansetzend käme man zu einem Grundstückswert von 12,8 Mio. Euro, so dass die Verlustvorträge im Jahr 2021 ausreichend sein dürften, um den Wertzuwachs auszugleichen.
- d) Beide Kanzleien zeigen neben der Nutzung des Verlustvortrags auch die Möglichkeit der Bildung einer sog. „6b-Rücklage“ auf, bei der vereinfacht dargestellt der Gewinn aus der „Veräußerung“ des einen Grundstücks auf die Anschaffungskosten des anderen Grundstücks angerechnet wird. Auch für diese Gestaltungsmöglichkeit wird es auf aktuelle Wertgutachten ankommen, die zu gegebener Zeit zu erstellen sind.
- e) Beide Kanzleien empfehlen, die Nutzung dieser Rücklagenbildung im Rahmen einer verbindlichen Auskunft mit dem Finanzamt abzustimmen. Dies kann nach Rücksprache mit Berndt & Greska auch ohne konkrete Wertermittlung erfolgen, sollte jedoch auf Grund der ständigen Weiterentwicklung des Steuerrechts ebenfalls bis zu einer weiteren Konkretisierung der zeitlichen Planung zurückgestellt werden.

Fazit:

Aus steuerlicher Sicht kann für den weiteren Projektfortgang des Freizeitbadneubaus „Entwarnung“ gegeben werden.

Zum einen stellen sich die steuerlichen Konsequenzen in ihrer Höhe bei weitem nicht so dramatisch dar, wie dies bislang zu befürchten war, und zum anderen lässt sich das steuerliche Risiko durch die Nutzung der anwachsenden Verlustvorträge und die Möglichkeit der „6b-Rücklage“ weiter deutlich reduzieren.

In jedem Fall werden – sobald die Terminplanung hinreichend konkretisiert ist – Wertgutachten zu beiden Grundstücken zu beauftragen und ggf. eine verbindliche Auskunft beim Finanzamt einzuholen sein.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin