

Überlassung des Freibades

Veräußerung, Sacheinlage oder Erbbaurecht?

Veräußerung	Sacheinlage	Erbbaurecht
– Unterwertveräußerung bedarf grds. Genehmigung durch Kommunalaufsicht, aber genehmigungsfähig, § 79 Abs. 2, 3 BbgKVerf	– Wert der Einlage: 1.519.000 € (Teilwert)	– Bestellung von Erbbaurechten ist grds. genehmigungsfrei, § 2 Abs. 6 GenehmFV
	– Eingebrachter Wert muss sich in Unternehmensbeteiligung von Kleinmachnow widerspiegeln oder ihr müssen gegenüber Teltow und Stahnsdorf anderweitige, besondere Vorteile gewährt werden (z. B. Stimmrechte)	– geminderter Erbbauzins in Abhängigkeit vom Nutzungszweck festzulegen, hier: 3 % entsprechend gemeindlichen Erfahrungen
– Zweckbindung und Heimfall im Kaufvertrag zu sichern	– Zweckbindung und Heimfall im Übertragungsvertrag zu sichern	– Definierte Laufzeit, Zweckbindung und Heimfall im Erbbaurechtsvertrag zu sichern
– Eigentum am Grundstück (und Freibad)	– Eigentum am Grundstück (und Freibad)	– „Grundstücksgleiches Recht“, d.h. Eigentum am Freibad

Überlassung des Freibades

Veräußerung, Sacheinlage oder Erbbaurecht?

Veräußerung	Sacheinlage	Erbbaurecht
	– Erhöhte Gründungsanforderungen (Sachgründungsbericht, Werthaltigkeitsnachweis), § 5 Abs. 4 GmbHG – Sacheinlage aktivierungspflichtig	
– Notarkosten	– Notarkosten (ca. 2% Teilwert)	– Notarkosten (ca. 2% Bodenrichtwert)
– Grunderwerbsteuer (Bemessungsgrundlage: Grundstückswert)	– Grunderwerbsteuer (Bemessungsgrundlage: Wert der Einlage)	– Grunderwerbsteuer (Bemessungsgrundlage: Kapitalisierte Erbbauszinsen)

► **FAZIT:** Empfehlung „Erbpachtmodell“ (auch „Erbbaurechtsmodell“ genannt).

Grundsätzliche Ausgestaltung der Überlassungsmöglichkeiten

- ▶ **Verteilung der Gesellschaftsanteile:**
 - ▶ Kleinmachnow: 49,8%
 - ▶ Teltow: 30,2%;
 - ▶ Stahnsdorf: 20%
- ▶ **Anfänglicher Kapitalbedarf (Einlage):**
 - ▶ **Stammeinlage 1 Mio. EUR**
 - ▶ Kapitalbedarf im Erbpachtmodell: Stammeinlage + 4 Mio. EUR
 - ▶ Kapitalbedarf im Veräußerungs-Modell: Stammeinlage + 5,6 Mio. EUR (5 Mio. EUR zzgl. Grundstückswert 1,6 Mio. EUR)
 - ▶ Im Sacheinlagen-Modell: Stammeinlage + Bareinlage 4 Mio. EUR + Sacheinlage; Verringerung der Bareinlage von Kleinmachnow entsprechend dem Wert der Sacheinlage
- ▶ **Laufender Kapitalbedarf (Kapitalerhöhung):**
 - ▶ Laufende Zahlungen 353 TEUR p.a. ggf. zzgl. Erbbauzins (**47 TEUR**)

Untersuchte Gestaltungsoptionen

Umsatz- steuer / Überlassung	Erbpacht- modell	Veräußerungs- modell	Einlage- modell
Zuführung Kapital- rücklage	voller Vorsteuerabzug	voller Vorsteuerabzug	voller Vorsteuerabzug
	Bareinlage 1,0 Mio. €	Bareinlage 1,3 Mio. €	Bareinlage 1,0 Mio. €
	Zuführung Rücklage 2014-17: je 1 Mio.€ + 400 T€	Zuführung Rücklage 2014-17: je 1,3 Mio.€ + 353 T€	Zuführung Rücklage 2014-17: je 1 Mio.€ + 353 T€
	Erbpachtzins 47 T€	Kaufpreis 1,6 Mio. €	Sacheinlage 1,6 Mio. €

Cashflow-Betrachtung

Veräußerungs-Modell

Jahr	[Jahr]	2013	2014	2015	2021	2022	2026	2027
Cashflow								
Einzahlungen Gründungs- und Sanierungsphase								
Einzahlung Stammkapital	[€]	1.313.740	1.313.740	1.313.740	0	0	0	0
Zuführungen Kapitalrücklage	[€]	1.313.740	0	0	0	0	0	0
Einzahlungen Betriebsphase								
Einnahmen (indexiert)	[€]	624.421	635.162	646.100	716.061	728.480	780.475	794.075
Laufende Einzahlungen in Kapitalrücklage (indexiert)	[€]	271.421	275.102	278.839	302.465	306.612	323.831	328.299
	[€]	353.000	360.060	367.261	413.596	421.868	456.643	465.776
Auszahlungen Gründungs- und Sanierungsphase								
Erwerb Freibad	[€]	1.862.062	1.196.222	1.220.146	0	0	0	0
Instandhaltung und Sanierung Bad (indexiert)	[€]	1.568.700	0	0	0	0	0	0
	[€]	293.362	1.196.222	1.220.146	0	0	0	0
Auszahlungen Betriebsphase								
Erbpachtzins (indexiert)	[€]	753.839	677.735	692.173	694.095	708.802	771.122	787.623
KG 200 Objektmanagementkosten (indexiert)	[€]	0	0	0	0	0	0	0
KG 300 Betriebskosten (nur Sach- oder externe Kosten)	[€]	450.916	459.786	468.831	442.836	451.526	488.030	497.611
Kosten der Medienverbräuche (indexiert)	[€]	41.885	42.580	43.287	47.791	48.587	51.907	52.773
KG 400 Instandsetzungskosten (indexiert)	[€]	80.611	83.351	86.196	83.812	86.640	99.075	102.487
	[€]	180.428	92.018	93.859	119.656	122.049	132.110	134.752
Saldo Ein- und Auszahlungen	[€]	-677.740	74.946	47.522	21.966	19.678	9.352	6.452
Steuern								
Ertragssteuern	[€]	0	0	0	0	0	0	0
Grundwerbsteuer	[€]	78.435	0	0	0	0	0	0
Vorsteuer-Bereinigung	[€]							
Vorsteuerzahlung	[€]	115.631	271.074	276.690	50.456	51.651	56.770	58.140
Vorsteuererstattung (1.000)	[€]	106.548	244.342	275.954	50.370	51.562	56.670	62.127
Saldo Ein- und Auszahlungen nach Steuern	[€]	-765.257	48.214	46.786	21.879	19.589	9.252	10.439
Kasse / Cash Flow nach Steuern	[€]	-765.257	-717.044	-670.258	715.697	735.286	788.412	798.851

► Der Kassenstand am Ende des Jahres 2027 – wenn die Gesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt ist - unter den getroffenen Annahmen auf ca. 798 TEUR.

Cashflow-Betrachtung

Erbpacht-Modell

Jahr	[Jahr]	2013	2014	2015	2021	2022	2026	2027
Cashflow								
Einzahlungen Gründungs- und Sanierungsphase								
Einzahlung Stammkapital	[€]	1.000.000	1.000.000	1.000.000	0	0	0	0
Zuführungen Kapitalrücklage	[€]	1.000.000	0	0	0	0	0	0
Einzahlungen Betriebsphase								
Einnahmen (indexiert)	[€]	671.421	683.102	694.999	771.129	784.649	841.274	856.090
Laufende Einzahlungen in Kapitalrücklage (indexiert)	[€]	271.421	275.102	278.839	302.465	306.612	323.831	328.299
	[€]	400.000	408.000	416.160	468.664	478.037	517.443	527.792
Auszahlungen Gründungs- und Sanierungsphase								
Erwerb Freibad	[€]	293.362	1.196.222	1.220.146	0	0	0	0
Instandhaltung und Sanierung Bad (indexiert)	[€]	0	0	0	0	0	0	0
	[€]	293.362	1.196.222	1.220.146	0	0	0	0
Auszahlungen Betriebsphase								
Erbpachtzins (indexiert)	[€]	801.858	726.715	742.132	750.357	766.189	833.240	850.983
KG 200 Objektmanagementkosten (indexiert)	[€]	48.019	48.980	49.959	56.262	57.387	62.118	63.360
KG 300 Betriebskosten (nur Sach- oder externe Kosten)	[€]	450.916	459.786	468.831	442.836	451.526	488.030	497.611
Kosten der Medienverbräuche (indexiert)	[€]	41.885	42.580	43.287	47.791	48.587	51.907	52.773
KG 400 Instandsetzungskosten (indexiert)	[€]	80.611	83.351	86.196	83.812	86.640	99.075	102.487
	[€]	180.428	92.018	93.859	119.656	122.049	132.110	134.752
Saldo Ein- und Auszahlungen	[€]	576.201	-239.834	-267.279	20.772	18.460	8.034	5.107
Steuern								
Ertragssteuern	[€]	0	0	0	0	0	0	0
Grundwerbsteuer	[€]	74.143	0	0	0	0	0	0
Vorsteuer-Bereinigung								
Vorsteuerzahlung	[€]	115.631	271.074	276.690	50.456	51.651	56.770	58.140
Vorsteuererstattung (1.000)	[€]	106.548	244.342	275.954	50.370	51.562	56.670	62.127
Saldo Ein- und Auszahlungen nach Steuern	[€]	492.976	-266.566	-268.014	20.685	18.371	7.934	9.094
Kasse / Cash Flow nach Steuern	[€]	492.976	226.410	-41.604	710.048	728.419	776.425	785.519

Im Erbpachtmodell verändert sich das Ergebnis über den gesamten Betrachtungszeitraum um ca. 14 TEUR.

Ergebnis der Gegenüberstellung Kassenbestände im Jahr 2027

Umsatzsteuer / Überlassung	Erbpacht- modell	Veräußerungs- modell	Einlagen- modell
Zuführung Kapitalrücklage	785 T€	799 T€	799 T€

- Das Veräußerungs- und das Einlagenmodell unterscheiden sich monetär nicht, die Unterschiede zum Erbpachtmodell sind marginal.
- Zielvariante ist das Modell „Zuführung Kapitalrücklage“ (§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB). Das Geschäftsmodell ist Gegenstand einer laufenden Anfrage beim Finanzamt.
Im Falle eines negativen Ergebnisses wird die Möglichkeit einer Ausgestaltung der laufenden Zahlungen als „unechter Zuschuss mit 7%“ weiter verfolgt. Die laufenden Zahlungen in Höhe von 353 TEUR (400 TEUR) reichen aus, um auch in dieser Variante einen positiven Kassenbestand zu erreichen (ca. 332 TEUR).
Für den Fall, dass die Zahlungen als echte Zuschüsse bewertet würden, wäre der Kassenbestand unter den getroffenen Annahmen im Jahr 2027 knapp negativ (ca. -181 TEUR).

Ergebnis der Gegenüberstellung Kassenbestände im Jahr 2027 bei Kreditfinanzierung

Umsatzsteuer / Überlassung	Erbpacht- modell	Veräußerungs- modell	Einlagen- modell
Zuführung Kapitalrücklage	-138 T€	-125 T€	-125 T€

- ▶ Grundsätzlich ist eine Kreditaufnahme durch die Freibad-Gesellschaft gestaltbar:
 - ▶ Um kommunalkreditähnliche Konditionen zu erreichen, ist eine Bürgschaft erforderlich, wobei die Anforderungen der BbGKVerf zu berücksichtigen sind.
 - ▶ Bei einer „ungedeckten“, nicht weiter abgesicherten Finanzierung ist mit einem Zins von ca. 5% p.a. bei einer Laufzeit von 10 bis 15 Jahren zu rechnen, ergänzend müsste die Gesellschaft mit Kapitalpuffern ausgestattet werden.
- ▶ Gerechnet wurde eine Kreditaufnahme i.H. von 4 Mio. € durch die Gesellschaft, diese ersetzen die Zuführungen in die Kapitalrücklage in den Jahren 2014 bis 2017, kompensiert wird dies durch eine Erhöhung des jährlichen Zuschusses um ca. 267 T€ (= 4,0 Mio. € / 15).
- ▶ Aufgrund der zusätzlich zu leistenden Zinszahlungen verringern sich die Kassenbestände im Vergleich zur Variante ohne Kreditfinanzierung deutlich, Differenz beträgt 800 bis 1.000 T€.

Überlassung des Freibades

Veräußerung, Sacheinlage oder Erbbaurecht?

► FAZIT:

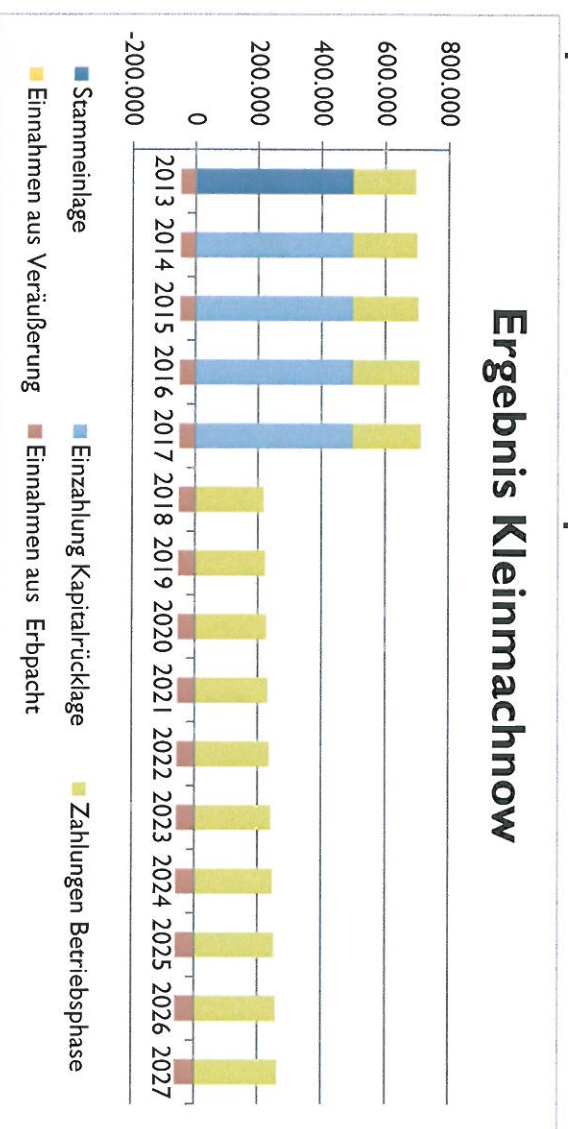
Aufgrund der höheren Dokumentations- und Nachweispflichten sollte auf die Variante Sacheinlage verzichtet werden.

Das Erbbaurechts- und das Veräußerungsmodell unterscheiden sich monetär nur marginal, so dass aufgrund der besser gestaltbaren Heimfallregelungen das **Erbpachtmodell** gewählt werden soll.

V. Finanzielle Ausstattung der Gesellschaft aus Sicht der Kommunen

Finanzielle Belastung Gemeinde Kleinmachnow

- ▶ **Stammkapital:** Bareinlage 498 T€
- ▶ **Jährliche Nachschussverpflichtung (wird indexiert):**
 - ▶ 2013-2017: 498 T€ + 199,2 T€ = 697,2 T€ p.a.
 - ▶ ab 2018: 199,2 T€ p.a.
- ▶ **Einnahmen aus Erbpachtzins** 47,1 T€ p.a.

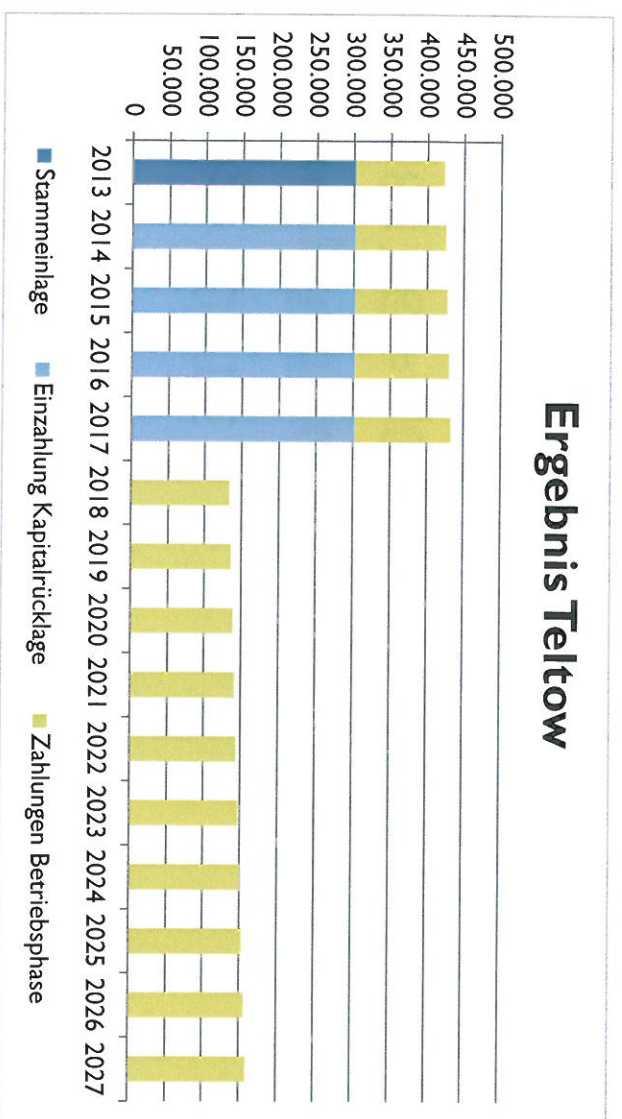


Finanzielle Ausstattung der Freibadgesellschaft

- ▶ **Grundlage der Berechnung**
 - ▶ GmbH
 - ▶ Erbpachtmodell
- ▶ **Bareinlage auf das Stammkapital und Zuführungen in die Kapitalrücklage**
 - ▶ Anteile 49,8% (Kleinnachnow) / 30,2% (Teltow) / 20% (Stahnsdorf)
 - ▶ Bareinlage im Jahr 2013: 1,0 Mio. € (Stammkapital)
 - ▶ Erhöhung Kapitalrücklage 2014-2017: je 1 Mio. + 400 T €
 - ▶ Erhöhung Kapitalrücklage ab 2018: 400 T € p.a.
 - ▶ Indexierung 400 T € mit 2% p.a. (Entwicklung der Personalkosten) ab 2014

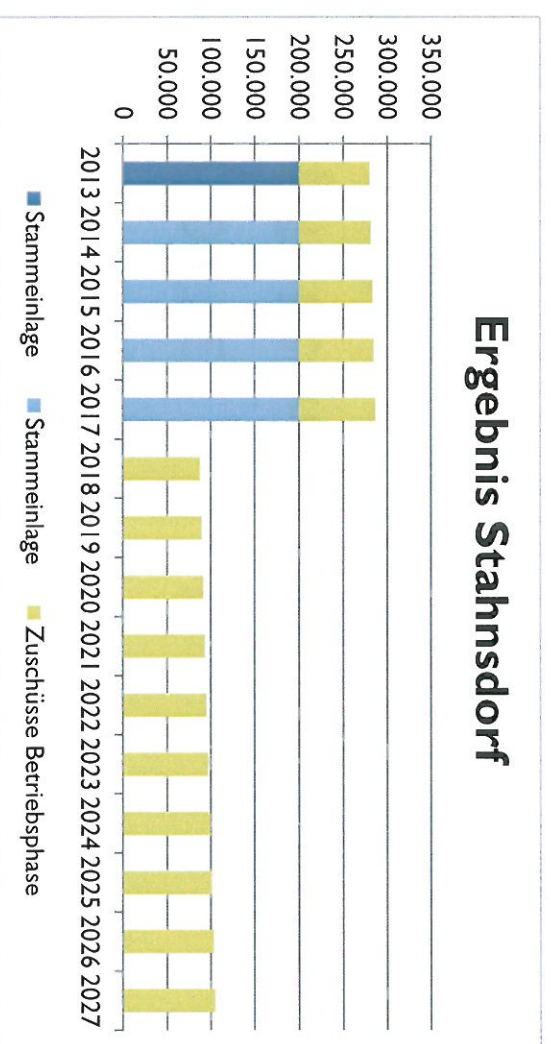
Finanzielle Belastung Stadt Teltow

- ▶ **Stammkapital:** Bareinlage 302 T€
- ▶ **Jährliche Nachschussverpflichtung (wird indexiert):**
 - ▶ 2013-2017: 302 T€ + 120,8 T€ = 422,8 T€ p.a.
 - ▶ ab 2018: 120,8 T€ p.a.



Finanzielle Belastung Gemeinde Stahnsdorf

- ▶ **Stammkapital: Bareinlage 200 T€**
- ▶ **Jährliche Nachschussverpflichtung (wird indexiert):**
 - ▶ 2013-2017: 200 T€ + 80 T€ = 280 T€ p.a.
 - ▶ ab 2018: 80 T€ p.a.



VI. Kommunalverfassungsrecht (Genehmigung, etc.)

Kommunalverfassungsrecht

- ▶ **Gründung kommunaler Eigengesellschaft** zum Freibadbesitz und -betrieb erfordert kein Interessenbekundungsverfahren nach § 92 Abs. 3 S. 1 BbgKVerf, d. h. sachverständige Wirtschaftlichkeitsanalyse ist ausreichend.
- ▶ Rechtliche Absicherung interkommunaler Zusammenarbeit durch Kooperationsvereinbarung, § 91 Abs. 2, 4 Nr. 2 BbgKVerf (Durchbrechung der „**Örtlichkeitsklausel**“ wegen „Vereinbarung betroffener Gemeinden“ zulässig).
- ▶ **Gründung des Gemeinschaftsunternehmens als kommunale Eigengesellschaft** ist nach Beschlussfassung der Gemeindevertretungen bei der Kommunalaufsicht anzuzeigen, § 100 S. 1 Nr. 1 BbgKVerf.
- ▶ Ggf. kommunalaufsichtliche Genehmigung erforderlich für **Nachschussverpflichtung** und für gemeindliche Absicherung einer **Kreditaufnahme** durch die Gesellschaft.

VII. Empfehlung, Entscheidung der Gemeinden, weiteres Vorgehen

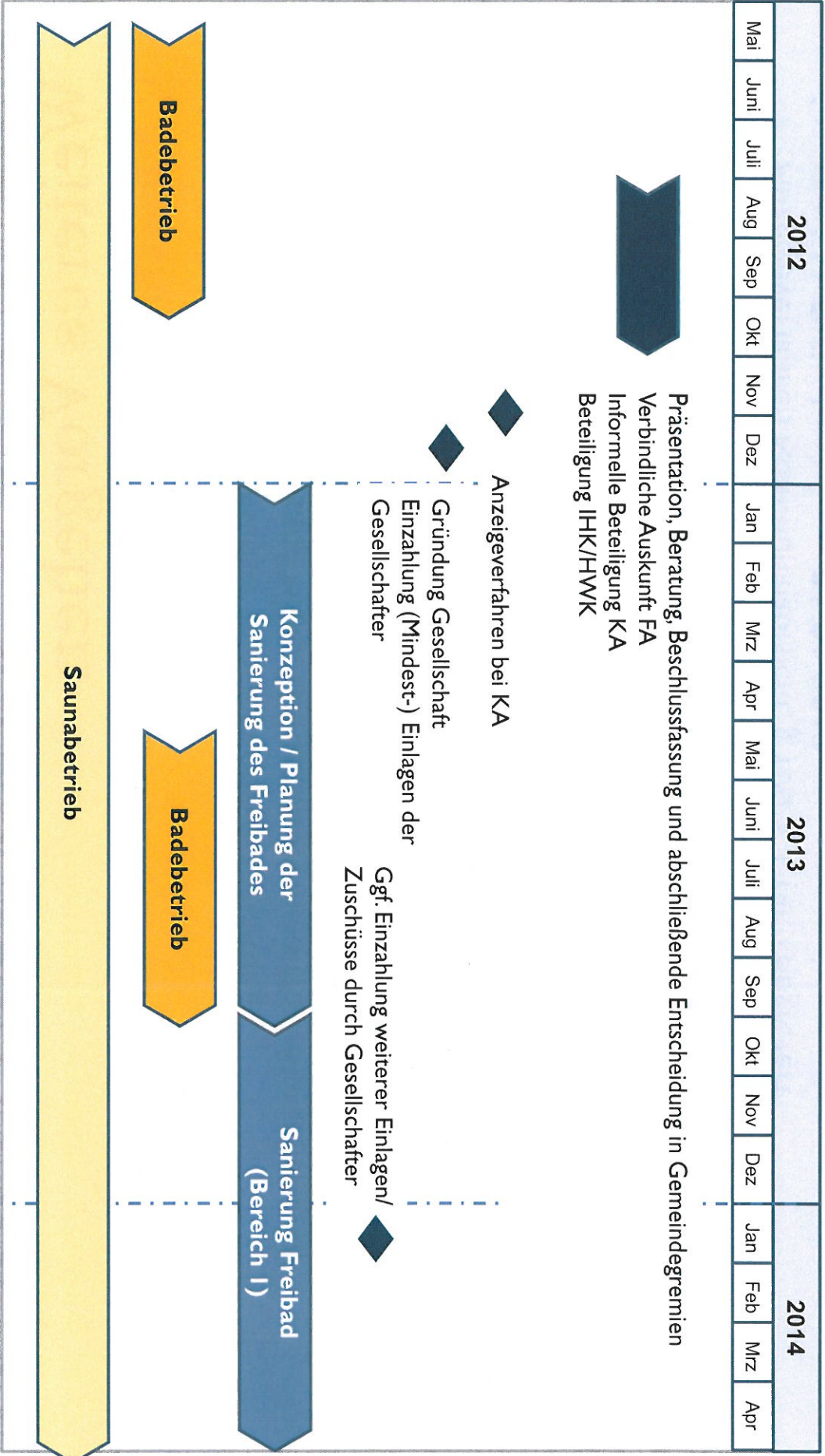
Empfehlung und Entscheidung der Gemeinden

- ▶ **Gründung** einer gemeinsamen Freibad - Besitz- und Betriebsgesellschaft:
- ▶ Rechtsform: **GmbH**
- ▶ Verteilung der **Geschäftsanteile**:
 - ▶ Kleinmachnow 49,8%
 - ▶ Teltow 30,2%, Stahnsdorf 20% (in Anlehnung an die Einwohnerzahlen)
- ▶ Überlassung des Grundstücks: **Erbpachtmodell**
- ▶ Finanzierung: **Bareinlage & Kapitalzuführungen**

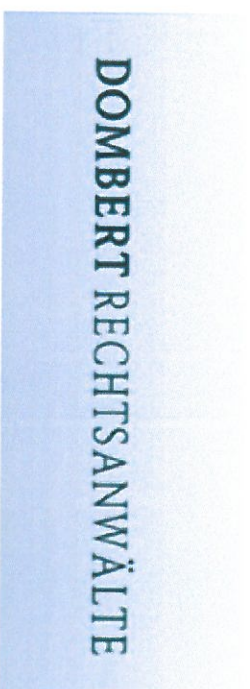
Weiteres Vorgehen

- ▶ **August bis Oktober 2012:**
 - ▶ Präsentation in gemeinsamer Informationsveranstaltung
 - ▶ Beratung/Beschlussfassung in den Gemeindegremien (Beschlussvorlagen)
 - ▶ **Abschließende Entscheidung der Gemeindevertretungen (s. Folie 49)**
- ▶ **Juli bis Oktober 2012:**
 - ▶ Einholung einer verbindlichen Auskunft des Finanzamtes
 - ▶ Informelle Beteiligung der Kommunalaufsicht
 - ▶ IHK/HWK: Einräumung der Möglichkeit zur Stellungnahme
- ▶ **November/Dezember 2012:**
 - ▶ Anzeigeverfahren Kommunalaufsicht, § 100 S. 1 Nr. 1 BbgKVerf
 - ▶ **GmbH-Gründung zum 01.01.2013**

Zeitliche Umsetzung im Zuge der Gründung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Änderungshistorie

Datum	Änderung
27.08.2012	Anpassung der laufenden Nachschussverpflichtung von 407 T€ auf 400 T€ im Erbpachtmodell, Glättung Erbpachtzins (47 TEUR) Anpassung Indexierung laufende Nachschussverpflichtung (Beginn 2014)