

## Deutsches Substanzsteuer-Leasing

I.

### 1. Auftrag

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.11.2002 die Verwaltung beauftragt, eine Grundsatzentscheidung zur Einleitung einer Substanzsteuer-Lease-Transaktion zu prüfen und vorzubereiten.

### 2.. Grundzüge derartiger Rechtsgeschäfte

Verschiedene Kommunen planen, mit vermögenden Privatpersonen oder Stiftungen Investorenmodelle zu vereinbaren, bei denen einerseits die Kommunen ihr Vermögenswerte nutzen und andererseits Privaten die Möglichkeit einzuräumen, ihre Steuerlast zu senken. Für Transaktionen auf diesem Gebiet – die anders als früher praktizierte Sale-and-lease-back-Geschäfte nicht ertragsteuerlich sondern erbschaftssteuerlich motiviert sind – kommen insbesondere kommunale Immobilien wie Verwaltungsgebäude, Theater, Museen und Schulen in Betracht.

Bei erfolgreichem Abschluss eines Substanzsteuer-lease erhält eine Kommune regelmäßig eine einmalige Geldzahlung, die in Abhängigkeit vom Wert der Transaktionsgegenstände bemessen wird, den sogenannten Barwertvorteil. Dieser beläuft sich bei Bestandsimmobilien auf 3 – 5 % des Transaktionsvolumens.

Bei einem Substanzsteuer-lease werden kommunale Immobilien auf eine eigens hierfür gegründete Objektgesellschaft (Personengesellschaft), an der die Kommune wesentlich beteiligt ist, übertragen („sale“). Die Übertragung ist grunderwerbsteuerfrei. Diese Gesellschaft schließt mit der Übertragung einen Mietvertrag („lease back“) mit dem ursprünglichen Anlageneigentümer (Kommune) ab und gewährt diesem eine Ankaufsoption, regelmäßig nach 10 Jahren, desweiteren wird eine Andienungsoption der Objektgesellschaft nach 20 oder 25 Jahren vereinbart. Das Gebäudeeigentum wird im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages übertragen; Grund und Boden bleiben in der Regel im Vermögen der Kommunen.

An der Objektgesellschaft (GmbH & Co. KG) beteiligen sich neben der Kommune (als Kommanditist) Investoren (vermögende Privatpersonen oder Stiftungen) in der Regel im Rahmen einer atypisch stillen Beteiligung. Als Komplementär (und für die Geschäftsführung) fungiert meist eine von einem Leasing-Unternehmen bereitgestellte Gesellschaft. Die Objektgesellschaft wird sowohl durch Eigenkapital als auch durch Fremdkapital finanziert, d.h. neben den von den atypisch stillen Beteiligten bereitgestellten Eigenkapital werden Bankdarlehen und gegebenenfalls auch Mieterdarlehen aufgenommen. Die Investoren werden durch ihr Engagement steuerliche Unternehmer (Gewerbebetrieb) und können entstehende negative Kapitalkonten substanzsteuerlich geltend machen.

Die Objektgesellschaft erwirbt das Eigentum und zahlt den hierfür vereinbarten Kaufpreis. Die Gesellschaft schuldet der Kommune den Erbbauszins, die Kommune der Objektgesellschaft den Mietzins sowie den im voraus vereinbarten Ankaufspreis, soweit die Kommune von ihrer Kaufoption Gebrauch macht. Häufig werden sämtliche Zahlungsverpflichtungen bereits am Tag des Vertragsabschluss unter Einbeziehung von Banken hinterlegt.

Den Kommunen bleibt das alleinige und umfassende Nutzungsrecht an den Immobilien erhalten. Sie haben im Rahmen der abzuschließenden Verträge grundsätzlich alle Immobilienlasten weiterhin zu tragen.

Der wesentliche steuerliche Effekt für die Investoren ergibt sich im Bereich der Substanzsteuern (Erbschafts-/Schenkungssteuer). Stiftungen müssen alle 30 Jahre ihr gesamtes Vermögen einer sogenannten Ersatzerbschaftssteuer unterwerfen. Das zu versteuernde Vermögen wird an Hand einer Vermögensaufstellung ermittelt. Dabei werden die Grundstücke nach Maßgabe des Bewertungsgesetzes erfasst und nicht mit den Steuerbilanzwerten zum Ansatz gebracht. Der Anreiz für den privaten Investor, sein zuvor in Finanzanlagen und dgl. gebundenes Vermögen nun gerade in ältere Immobilien umzuschichten, ist auch darin begründet, dass – hinsichtlich der steuerlichen Bemessungsgrundlagen für die Erbschaft-/Schenkungssteuer – bei Altimmobilen ein Abschlag von 0,5 % für jedes Jahr, höchstens aber 25,0 % Prozent, gewährt wird. Daher sind für das Substanzsteuer-lease insbesondere Immobilien interessant, die mindestens 50 Jahre alt sind. Der so ermittelte Grundstückswert kann im Einzelfall deutlich unter dem Verkehrswert liegen, sodass für Zwecke der Ersatzerbschaftssteuer die Beteiligung an der Objektgesellschaft mit einem geringen Wert anzusetzen ist. Die gleichen Effekte ergeben sich, soweit schenkungsweise oder von Todes wegen Vermögen von Privaten übertragen wird. In beiden Fällen können vorteilhafte Steuereffekte erzielt werden, wenn sich in dem jeweiligen Vermögen eine Beteiligung an einer entsprechenden Objektgesellschaft, die Immobilienbesitz hält, befindet.

Die Vorbereitungen für den Abschluss einer Transaktion sind mit nicht unerheblichem Aufwand (wenn auch geringer gegenüber einer US-Cross-Border-Transaktion) verbunden. Regelmäßig ist Voraussetzung für ein derartiges Geschäft ein europaweit durchgeführter Teilnahmewettbewerb (so wie ihn die Stadt Nürnberg vor kurzem durchgeführt hat).

Wesentlich ist bei der Vorbereitung einer Transaktion die Klärung mit den staatlichen Zuschussstellen, ob das Geschäft die Rückforderung staatlicher Zuschüsse auslöst. Zu den förderrechtlichen Fragen hat das Bayerische Staatsministerium der Finanzen im Zusammenhang mit ähnlichen Fragen bei US-Cross-Border-Geschäften Stellung genommen und grundsätzlich die Rückforderung von staatlichen Zuwendungen postuliert.

Eine Sale-and-lease-back-Transaktion kann der rechtsaufsichtlichen Genehmigung gem. Art. 72 Abs. 1 GO (= kreditähnliches Rechtsgeschäft) unterliegen. Hier kommt es auf die jeweilige Vertragsgestaltung an. Eine Genehmigung dürfte dann unproblematisch sein, wenn keine besonderen Risiken aus der Transaktion erwachsen, die die dauernde Leistungsfähigkeit einer Kommune beeinträchtigen.

Der Freistaat Bayern steht neuerdings derartigen Rechtsgeschäften sehr kritisch gegenüber. Die Bayerische Staatsregierung hat – Presseveröffentlichungen zu Folge – inzwischen ihre Finanzbehörden angewiesen, bei Anfragen von Städten und Gemeinden keine „verbindliche Auskünfte“ mehr hinsichtlich erforderlicher steuerlicher Fragen zu erteilen. Die Regierung von Mittelfranken hat die Stadt Fürth mit Schreiben vom 05.12.2002 (Anlage 1) zudem davon unterrichtet, dass die Staatsregierung prüfen lässt, inwieweit Sale-and-Lease-Back-Geschäfte, Cross-Border-Leasing-Geschäfte und ähnliche Finanzierungsmodelle nicht gesetzlich unterbunden werden können. Die Regierungen wurden deshalb durch das Bayerische Staatsministerium des Innern ausdrücklich darum ersucht, keine Genehmigungen nach Art. 72 GO mehr zu erteilen.

Der Bundesfinanzhof hat mit Beschluss vom 22.05.2002 dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob die Tarifvorschrift des § 19 Abs. 1 Erbschaftsteuergesetz in Verbindung mit den Vorschriften über die Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs wegen des Verstoßes gegen den

Gleichheitssatz verfassungswidrig ist. Eine Entscheidung über diese Frage kann Auswirkungen auf die Durchführbarkeit derartiger Transaktionen haben. Sie wird allerdings erst in einigen Jahren erwartet.

Erfahrungen aus anderen Städte hinsichtlich eines realisierten Barwertes aus einem Substanzsteuer-Lease gibt es nach Informationen von Käm offenbar noch nicht. Die Stadt Nürnberg bahnt derzeit ein solches Geschäft an.

## 2. Weiteres Vorgehen Stadt Fürth

2.1. Die Stadt Fürth ist dem Grunde nach im Besitz geeigneter Objekte für eine Transaktion (siehe Anlage 2) Allerdings wird die Zuschussfrage für alle aufgeführten Schulobjekte sowie das Rathaus bei der Frage der weiteren Eignung als Transaktionsobjekte von großer Bedeutung sein, da hier die 25-jährige Bindungsfrist auf jeden Fall greift. Die aufgeführten Schulobjekte wurden unter dem Aspekt erfasst, dass nach einer ersten groben Prüfung förderrechtliche Probleme in nennenswerter Größe nicht zu erwarten sind. Allerdings muss bei einer endgültigen Auswahl beachtet werden, dass sich die Stadt künftige Fördermöglichkeiten für Schulbauten durch die Leasing-Transaktion nicht verbaut (für den Bau und die Sanierung von Rathäusern ist die Förderung bereits seit Jahren ausgesetzt). Eine Klärung ist mit der Regierung von Mittelfranken bzw. dem Freistaat Bayern noch nicht erfolgt und wird im Hinblick auf die restriktive Haltung des Freistaats gegenüber derartigen Rechtsgeschäften (siehe oben) nicht einfach.

2.2. Transaktionen können dem Grunde nach auch Objekte aus einem Wohnungsbestand einbezogen werden (auch die der WBG). Erfahrungen auf diesem Sektor gibt es allerdings in der kommunaler Praxis offenbar noch keine. Die förderrechtlichen Belange sind hier ebenfalls nicht unerheblich. Ebenfalls geeignet sind auch U-Bahnanlagen (Tunnelstrecken, Verteilergeschosse, Bahnhöfe). Dem Vernehmen nach untersucht die Stadt Nürnberg bzw. die VAG die Geeignetheit der U-Bahnstrecke U 1 für eine Sale-and-lease-back-Transaktion. Da der Streckenabschnitt der U 1 nach Fürth noch zu den „jüngeren“ Abschnitten zählt, dürfte die Zuschussproblematik insbesondere im Hinblick auf die sehr hohe Förderung beim U-Bahn-Bau nach Einschätzung der Verwaltung gegen die Einbeziehung von Anlagen der U 1 auf Fürther Gebiet sprechen.

2.3. Es wird vorgeschlagen, ungeachtet der Haltung des Freistaats Bayern die „Machbarkeit“ eines Finanzierungsmodells „Deutsches Substanzsteuer-Leasing) weiter zu prüfen. Die für eine Transaktion letztlich auch unter förderrechtlichen Aspekten geeigneten Objekte sollen dem Stadtrat gesondert zur Entscheidung vorgelegt werden (möglichst zur Stadtratssitzung am 29.01.2003). Danach wird vorgeschlagen, einen europaweiten Teilnahmewettbewerb zur Auswahl geeigneter Leasinggesellschaften zu starten. Die Entscheidung . welche Leasinggesellschaften zur Abgabe konkreter Angebote aufgefordert werden sollen, soll der Stadtrat zu gegebener Zeit treffen.

Zur Vorbereitung des Teilnahmewettbewerbes und zur weiteren fachlichen Beratung bedarf die Stadt Fürth der Unterstützung. Es wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung hierzu die Fa. Ernst & Young (Nürnberg) beauftragt. Die Fa. Ernst & Young hat ihre Dienstleistungen für die Phase bis zur Beauftragung geeigneter Investoren mit einem Honorar von 15 000 € (zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer) angeboten.

## 3. Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Machbarkeit des Finanzierungsmodells „Deutsches Substanzsteuerleasing“ unter Einbeziehung kommunaler Immobilien zu überprüfen. Die für eine

Transaktion in Frage kommenden Objekte sind dem Stadtrat noch gesondert endgültig zur Entscheidung vorzulegen.

2. Soweit die Überprüfung zu dem Ergebnis führt, dass eine entsprechende Transaktion nach geltender Gesetzeslage grundsätzlich möglich ist, wird die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Vorbereitungen für die Einleitung des Auswahlverfahrens für eine hierzu geeignete Leasinggesellschaft (einschließlich Maßnahmen in Form eines europaweiten Teilnahmewettbewerbs) zu treffen und dem Stadtrat hierüber zu berichten.

3. Die Angebotsaufforderung an geeignete Leasinggesellschaften bedarf der erneuten Beschlussfassung durch den Stadtrat.

II. Zur Stadtratssitzung am 18.12.2002

Fürth, 09.12.2002

Ref. II