



KWP · Lietzenburger Straße 46 · 10789 Berlin

Persönlich / Vertraulich
 Stadtwerke Hennigsdorf GmbH
 Geschäftsleitung
 Rathenastr. 4
 16761 Hennigsdorf

KWP
 GmbH & Co. KG
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
 Steuerberatungsgesellschaft
 Lietzenburger Straße 46
 10789 Berlin
 Telefon: 030 / 885 72 60
 Telefax: 030 / 881 26 98
 Mail: info@kwp.de
 Web: www.kwp.de

Datum	Unser Zeichen	Mandanten-Nr.	Dokumenten-Nr.
23.03.2022	sf	40416	#415217#

Übertragung der Anteile an der ABS auf die Oberhavelholding sowie der vorausgehenden Herauslösung der PuR gGmbH

Sehr geehrter Herr Schneider,
 sehr geehrter Herr Urbich,

Sie baten uns um die steuerliche Begutachtung der von der Stadt Hennigsdorf auf Beschluss der SVV umzusetzenden Übertragung der Anteile an der PuR gGmbH und eines von der PuR gGmbH genutzten Grundstücks im Zusammenhang mit der anschließenden Veräußerung der Anteile an der ABS (Eigentümerin der Anteile und des Vermietungsobjekts).

Gemäß Beschluss der SVV und der Stadt Hennigsdorf als alleinige Gesellschafterin sollten die Anteile an der PuR gGmbH an die BBG abgetreten werden und das Eigentum an dem vermieteten Grundstück in Stolpe Süd auf die HWB übertragen werden.

Gegenstand der steuerlichen Begutachtung waren die Benennung und Beurteilung steuerlicher Risiken, mögliche Steuerbelastungen und Wertansätze bei allen beteiligten Unternehmen (HWB, ABS, PuR, BBG).

Darüber hinaus sollte auch auf Themen wie Anfall möglicher Schenkungsteuer aufgrund der unentgeltlichen Übertragung sowie auf mögliche Risiken in Bezug auf den Verlust der Gemeinnützigkeit der PuR gGmbH eingegangen werden.

Weiterhin sollte auch eine Handlungsempfehlung vorgenommen werden, die steuerlich für alle Beteiligten Unternehmen das geringste Risiko gemäß der beschlossenen Umsetzung darstellt.

Über die Ergebnisse unserer Begutachtung haben wir am 02.11.2021 berichtet.

Mit Auftrag vom 11.03.2022 baten Sie aufgrund des neuen Verhandlungsstandes mit dem Landkreis Oberhavel zur Übertragung der Anteile der ABS, um Aktualisierung unseres Gutachtens vom 02.11.2021.

Weiterhin bitten Sie um Ergänzung bzw. Erweiterung hinsichtlich folgender Punkte:

- a) Darstellung und Erläuterung der Alternative „teilentgeltlicher“ Grundstücksverkauf (Grunderwerbsteuer)
- b) Ermittlung des Kaufpreises zum 31.12.2021 für die Anteile an der ABS gemäß Schema Unternehmenswertermittlung zum 31.12.2020 (Gutachten)
- c) Darstellung und Erläuterung der bilanziellen Auswirkungen aller Beteiligten einschließlich Stadt
- d) Ermittlung der Kostenschätzung für die Übertragung (Notar- und Rechtsanwaltskosten)
- e) Darstellung der Umsetzungsschritte für Sachausschüttungen (Zeitschiene)

Der Auftrag umfasst keine Rechtsberatung (z. B. Entwurf Übertragungsvertrag, beihilferechtliche Prüfung) und unsere Schätzung der Grundstückswerte erfüllen nicht die Voraussetzung eines Sachverständigengutachtens nach dem BauGB.

Unsere Stellungnahme erfolgt an unseren Auftraggeber, der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH, im Rahmen des bestehenden Beratervertrages.

Sachverhaltsdarstellung / Gegenstand der Untersuchung

Die Stadt Hennigsdorf steht in Verhandlungen mit dem Landkreis Oberhavel über den Verkauf sämtlicher Geschäftsanteile an der ABS. Vor Übertragung der Anteile sollen die nicht dem Kernbereich der Arbeitsmarktförderung dienende Vermögensgegenstände der ABS, wie die Beteiligung an der gemeinnützigen PuR GmbH sowie das Grundstück Hirschwechsel 4 im Ortsteil Stolpe-Süd, und nunmehr auch die teilweise eigenbetrieblich genutzte Mit- und Sondereigentumsanteile am Grundstück Fabrikstraße 10 in Hennigsdorf veräußert bzw. auf andere Gesellschaften der Stadt Hennigsdorf übertragen werden.

Nach derzeitigem Stand der Überlegungen der Stadt, soll

- die Beteiligung an der PuR GmbH auf die BBG
- das Grundstück Stolpe-Süd auf die HWB und
- die Mit- und Sondereigentumsanteile Fabrikstraße 10 auf die PuR

übertragen werden.

Dieser Stand soll auftragsgemäß unserer Begutachtung zugrunde gelegt werden.

Seitens unserer Auftraggeberin wurden uns folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

ABS

- Testierter Jahresabschluss zum 31.12.2020
- Steuerbescheide für 2020 vom 31.01.2022 über
 - Körperschaftsteuer,
 - Verlustvortrag zum 31.12.2020 zur Körperschaftsteuer (ohne Anlagen ÖHK)
 - Feststellung des steuerlichen Einlagenkontos zum 31.12.2020
 - Feststellung des vortragsfähigen Gewerbeerlusts zum 31.12.2020 (ohne Anlagen ÖHG)
 - Gewerbesteuermessbetrag 2020 (Abweichungen zur eingereichten StE!; ohne Anlage ÖHG)
- Steuererklärungen 2020 vom 24.09.2021
 - Umsatzsteuer 2020
 - Körperschaftsteuer 2020, einschließlich steuerliches Einlagenkonto, Anlage ÖHK
 - Gewerbesteuer 2020, Anlage ÖHG
- Verkehrswertgutachten über Mit- und Sondereigentumsanteile Fabrikstraße 10, KG, 1. OG und 3. OG, erstellt durch Dipl.-Ing. Edda Schlumbach am 12.10.2021 (Stichtag 05.08.2021)
- Quartalsbericht 4. Quartal 2021 vom 23.02.2022

PuR

- Jahresabschluss 2020 (Offenlegung)
- Angaben zum Grundbesitz

Stadt

- Schreiben der Oberhavel Holding vom 14.02.2022 (Entwurf Steuerklausel; Anpassung Kaufpreis)
- Auskünfte zur Entwicklung der Anschaffungskosten der Anteile an der ABS, BBG und HWB zum 31.12.2021
- Unternehmenswertermittlung ABS, erstellt durch Göken Pollak und Partner vom 31.08.2021

Im Folgenden werden die steuerlichen Risiken je Beteiligten benannt und beurteilt sowie mögliche Steuerbelastungen und Wertansätze bei allen beteiligten Unternehmen sowie der Stadt auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen geschätzt. Der Aufbau des Gutachtens orientiert sich an unser Gutachten vom 02.11.2021 ergänzt um die Erweiterungen unseres Auftrags.

Inhaltsverzeichnis

1	ABS.....	6
1.1	Gesellschaftsrecht / Bilanzierung Vermögensabgang.....	6
1.2	Ertragssteuerecht.....	8
1.3	Kapitalertragsteuer.....	15
1.4	Grunderwerbsteuer / Schenkungssteuer.....	17
1.5	Umsatzsteuer.....	19
2	BBG.....	21
2.1	Bilanzierung Anteile PuR.....	21
2.2	Steuerbelastung.....	21
3	PuR.....	22
3.1	Steuerbelastung / Gemeinnützigkeit.....	22
3.2	Bilanzierung.....	28
4	HWB.....	30
4.1	Steuerbelastung.....	30
4.2	Bilanzierung.....	32
5	Stadt Hennigsdorf.....	32
5.1	Steuerbelastungen.....	32
5.2	Kaufpreis Anteile ABS.....	33
5.3	Bilanzierung.....	36
6	Zusammenfassung / Handlungsempfehlungen.....	40
7	Umsetzung.....	44
7.1	Zeitplanung.....	44
7.2	Kostenschätzung.....	45

1 ABS

1.1 Gesellschaftsrecht / Bilanzierung Vermögensabgang

Die unentgeltlichen Eigentumsübertragungen bedürfen eines Beschlusses der Generalversammlung als Anweisung an die Geschäftsführung der ABS. Die Kapitalerhaltungsvorschriften des § 30 GmbHG sind dabei zu beachten.

Gemäß Jahresabschluss 2020 verfügt die ABS über ausreichend freies Vermögen für die Auskehrung des Vermögens zu den bilanzierten Buchwerten.

Eigenkapital ABS

(Quelle: Jahresabschluss 2020, Quartalsbericht 2021)

31.12.2021

Eigenkapital 31.12.2020	1.771.671,09 €
Ergebnis 2021	- 26.213,00 €
./. Stammkapital	516.000,00 €
frei verfügbares Vermögen	<u>1.229.458,09 €</u>
Buchwerte	
Anteile PuR	176.000,00 €
Grundstück Fabrikstr.	477.481,76 €
Grundstück Stolpe	<u>237.015,74 €</u>
 verbleibendes freies Vermögen	 338.960,58 €

Im Jahr des Vermögensabgangs entsteht handelsrechtlich ein Verlust aus dem Abgang der Gegenstände in Höhe der Restbuchwerte (geschätzt zum 31.12.2021: 891 T€).

Bewertung Anteile PuR

Gemäß den veröffentlichten Jahresabschlüssen und den uns erteilten Auskünften werden die Anteile an der PuR zu Anschaffungskosten in der Handelsbilanz bilanziert. Neben dem Nennwert des Stammkapitals (26.000 €) erfolgte 2010 noch eine Zahlung in die Kapitalrücklage.

Bis 2014 hat die ABS der PuR Zuwendungen in Form einer Fehlbedarfsfinanzierung für einzelne Projekte gewährt. Diese Zuwendungen waren handelsrechtlich nicht als Anschaffungskosten der Anteile zu aktivieren, da sie nach den Ausführungen in den Jahresabschlüssen der beiden Gesellschaften auf schuldrechtlicher Grundlage (Zuwendungsvertrag) erfolgten und außerdem als Verlustausgleich nicht den inneren Wert der Beteiligungen erhöhten.

Die PuR ist als gemeinnützige Gesellschaft anerkannt. Nach § 55 Absatz 1 Nummer 1 Satz 2 und Nummer 2 AO dürfen die Gesellschafter einer steuerbegünstigten, gemeinnützigen Zwecks verfolgenden Körperschaft keine Gewinnanteile oder sonstigen Zuwendungen aus Mitteln der Körperschaft erhalten und bei ihrem Ausscheiden oder bei Auflösung oder Aufhebung der Körperschaft nicht mehr als ihre eingezahlten Kapitalanteile und den gemeinen Wert ihrer geleisteten Sacheinlagen zurückerhalten (vgl. Umsetzung in Mustersatzung für gemeinnützige Kapitalgesellschaften Anlage 1 zur Abgabenordnung).

Die in § 55 Abs. 1 Nrn. 2 AO genannten Sacheinlagen sind Einlagen i.S.d. Handelsrechts, für die dem Mitglied Gesellschaftsrechte eingeräumt worden sind. Unentgeltlich zur Verfügung gestellte Vermögensgegenstände, für die keine Gesellschaftsrechte eingeräumt sind (Leihgaben, Sachspenden), fallen nicht unter § 55 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 AO. Soweit Kapitalanteile und Sacheinlagen von der Vermögensbindung ausgenommen werden, kann von dem Gesellschafter nicht die Spendenbegünstigung des § 10b EStG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 KStG) in Anspruch genommen werden. Eingezahlte Kapitalanteile i.S.d. § 55 Abs. 1 Nr. 2 und 4 AO liegen nicht vor, soweit für die Kapitalerhöhung Gesellschaftsmittel verwendet wurden (AO-Anwendungserlass zu § 55 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 AO).

Danach beschränkt sich der Verkehrswert der Anteile auf den erwarteten Rückfluss des Stammkapitals (Kapitalanteil).

Grundstück Stolpe Süd

Gemäß der uns zur Verfügung gestellten Inventarübersicht zum 31.12.2020 vom 15.02.2021 wurde das Grundstück in Stolpe Süd im Juni 2009 für rund 316 T€ erworben. Die ursprünglich geschätzte Nutzungsdauer von 10 Jahren wurde auskunftsgemäß auf 33 Jahre verlängert. Zum 01.01.2020 erfolgte entsprechend eine Zuschreibung von rund 139 T€.

Eine Inventarübersicht, die mit den testierten Jahresabschluss 2020 übereinstimmt, liegt uns nicht vor. Die Buchwerte wurden von uns anhand der uns gemachten Angaben eigenständig ermittelt.

Mit- und Sondereigentumsanteile Fabrikstraße 10

Nach dem Verkauf des Erdgeschosses im Jahr 2020 an die PuR GmbH ist die ABS noch Eigentümerin des ersten und dritten Obergeschosses, des Kellergeschosses (Sondereigentumsanteile) sowie der Stellplätze und Außenanlagen. Der Miteigentumsanteil am Grundstück und den Gemeinschaftsflächen beträgt 564,03 / 1000.

Die Buchwerte zum 31.12.2020 ergeben sich aus den Jahresabschluss 2020 abzgl. des Buchwerts des Grundstück Stolpe Süd und der von uns geschätzten Abschreibungen 2021.

Die anzusetzenden Restbuchwerte für das Grundvermögen ergeben sich aus der Inventarübersicht zum 31.12.2021 (Kaufpreisermittlung) bzw. zum Abgangszeitpunkt 2022.

1.2 Ertragssteuerrecht

Der Verlust aus der unentgeltlichen Eigentumsübertragung (890 T€, vgl. 1.1) ist außerbilanziell um die als (verdeckte) Sachausschüttung an die Stadt Hennigsdorf zu beurteilende gesellschaftsrechtlich veranlasste Vermögenminderung zu korrigieren und erhöht den Gesamtbetrag der Einkünfte und den Gewerbeertrag der ABS im Jahr der Vermögensübertragung (2022).

Eine ausdrückliche Vorschrift über die Bewertung der (verdeckten) Gewinnausschüttungen fehlt im Körperschaftsteuergesetz. Daher ist nach §§ 1, 9 BewG der gemeine Wert zugrunde zu legen.

Die gesellschaftsrechtlich veranlasste Vermögenminderung ist die Differenz des Verkehrswerts (gemeiner Wert) des Wirtschaftsguts und der erhaltenen Gegenleistung.

Überschlägige Ermittlung des gemeinen Werts der Anteile PuR

Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 2 BewG).

Der gemeine Wert von nicht börsennotierten Anteilen an Kapitalgesellschaften ist

- aus Verkäufen unter fremden Dritten der letzten 12 Monate vor dem Bewertungstichtag abzuleiten oder
- unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten der Kapitalgesellschaft oder einer anderen anerkannten, auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nichtsteuerliche Zwecke üblichen Methode zu ermitteln, dabei ist die Methode anzuwenden, die ein Erwerber der Bemessung des Kaufpreises zugrunde legen würde.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Kaufpreis von Unternehmen als Zukunftserfolgswert ermittelt. Der Wert der Anteile wird durch die zukünftigen finanziellen Rückflüsse in Form von Dividenden, Gewinnanteilen und Liquidationserlösen bestimmt.

Als **Mindestwert** (Wertuntergrenze) sieht § 11 (2) Satz 3 BewG allerdings den Substanzwert, als Summe der gemeinen Werte der zum Betriebsvermögen gehörenden Wirtschaftsgüter und Schulden, vor. Die Wertuntergrenze des Bewertungsgesetzes gilt grundsätzlich auch für ertragsteuerliche Zwecke (§ 1 BewG).

Der Ansatz des Substanzwerts als Wertuntergrenze führt insbesondere in den Fällen der Bewertung von Anteilen an gemeinnützigen Kapitalgesellschaften sowie bei anderen Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen von Erträgen und Substanz zu offensichtlich unangemessenen Ergebnissen.

Der Begriff des gemeinen Werts nach dem Bewertungsgesetz gilt jedoch nach Auffassung des BFH nicht uneingeschränkt (BFH Urteil vom 27.11.1974, I-R-250/72, BStBl-1975-II-0306). Die Einschränkungen ergeben sich laut BFH aus dem Begriff der verdeckten Gewinnausschüttung. Die Höhe der verdeckten Gewinnausschüttung (Vorteilgewährung) ergibt sich im Rahmen des Fremdvergleichs mit der Vergütung, die ein ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsleiter von einem Nichtgesellschafter gefordert und erhalten hätte. Soweit § 9 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BewG, vorschreibt, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Verfügungsbeschränkungen) nicht zu berücksichtigen sind, gilt dies bei der Bewertung der verdeckten Gewinnausschüttung einschränkend nicht, wenn sie ein ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsleiter bei dem Geschäft mit einem Nichtgesellschafter in Betracht gezogen hätte (BFH Urteil vom 27.11.1974, I-R-250/72, BStBl-1975-II-0306).

Nach unserer Auffassung ist die Sachausschüttung mit dem Nennwert der Gesellschaftsanteile an der PuR als gemeiner Wert nach §§ 9 Abs. 2 Sätze 1 und 2 i. V. m. 11 Abs. 2 Satz 2 BewG zu bewerten. Diese Auffassung hat auch der BFH im Urteil vom 12.10.2010, I-R-59/09, BStBl-2012-II-0226 vertreten.

Nach dieser Definition beträgt der **Wert der Anteile maximal 26.000 €**, welche den finanziellen Rückflüssen gemäß den Satzungsbestimmungen der PuR entsprechen (so auch BFH, Urteil vom 12.10.2010, I-R-59/09, BStBl-2012-II-0226). Was für die Bewertung der verdeckten Gewinnausschüttung gilt, hat auch für eine Sachausschüttung nach § 8 Abs. 3 KStG Gültigkeit.

Ob die Finanzverwaltung oder letztlich das Finanzgericht unserer Rechtsauffassung folgt ist nur schwer vorhersehbar. Aufgrund unserer Erfahrungen verbleibt ein Restrisiko, dass der Substanzwert als gemeiner Wert für die Anteile angesetzt wird, insbesondere, da die Stadt Hennigsdorf als (mittelbarer) Anteilseigner, begünstigter lt. Satzung der PuR ist.

Trotz gegenteiliger Rechtsauffassung sollen auftragsgemäß die steuerlichen Risiken, steuerlichen Wertansätze und Belastungen bei Ansatz des Substanzwerts dargestellt werden.

Ausgehend von den Buchwerten zum 31.12.2020 der in der Handelsbilanz der PuR angesetzten Vermögensgegenstände und Schulden ergibt sich ein Substanzwert der PuR von rd. 1,4 Mio. €.

Stille Reserven sind insbesondere im Grundvermögen, bestehend aus dem Mit- und Sonderrechtseigentum Fabrikstraße 10 und des Grundstücks Friedhofstraße 3, Hennigsdorf, vorhanden.

Der Verkehrswert (gemeine Wert) des Grundvermögens Fabrikstraße 10 wurde vereinfachend in Höhe des gutachterlichen Ertragswertes von 881 T€ der Mit- und Sondereigentumsanteile der ABS am gleichen Grundstück (vgl. Verkehrswertgutachten über Mit- und Sondereigentumsanteile Fabrikstraße 10, KG, 1. OG und 3. OG, erstellt durch Dipl.-Ing. Edda Schlumbach am 12.10.2021) angesetzt.

Das Grundstück Friedhofstraße 3 wurde nach den Angaben der PuR mit Kaufvertrag vom 11.05.2010 von der Stadt Hennigsdorf erworben.

Als weitere Angaben wurde uns mitgeteilt:

Grundstück: AHK: 69.000 €, Buchwert zum 31.12.2021: 74.701 €, Grundstücksfläche 939 m²
Gebäude: AHK-Datum: 11.05.2010, AHK: 83.000 €, Buchwert zum 31.12.2021: 0 €, Nutzfläche: 299 m²

Auf der Grundlage der Eckdaten des Grundstücks haben wir eine Abschätzung des Verkehrswertes vorgenommen. Das Grundstück liegt nach unserer Recherche in der Bodenrichtwertzone „Zentrum“. Der vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 festgestellte Bodenrichtwert beträgt 615 € / m² (Quelle: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>). Aufgrund der Besonderheit der Nutzung des Grundstücks wurde hier ein Abschlag von 50% vorgenommen.

Friedhofstraße 3 (Hekze)	Flächen in qm	Vergleichswerte	
		pro qm	Verkehrswert
Gebäude Nutzfläche	299	1.500,00 €	448.500,00 €
Grundstücksfläche	939	300,00 €	281.700,00 €
			<u>730.200,00 €</u>

Unsere Berechnung ersetzt kein Sachverständigengutachten und kann nicht als Nachweis für einen niedrigeren gemeinen Wert gegenüber der Finanzverwaltung verwendet werden.

Die übrigen Wirtschaftsgüter und Schulden der PuR wurden mit den Buchwerten der Handelsbilanz zum 31.12.2020 berücksichtigt.

Daraus ergibt sich ein **Substanzwert für die Anteile der PuR** von ca. 2,3 Mio. €.

PuR	Beriebsvermögen 31.12.2020	
	Buchwert (HB)	gemeiner Wert
Lizenzen, Software	1.376,00 €	1.376,00 €
Grundstücke	670.301,85 €	1.611.300,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.512,00 €	173.512,00 €
Forderungen	23.651,73 €	23.651,73 €
Flüssige Mittel	810.052,10 €	810.052,10 €
kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 322.347,30 €	- 322.347,30 €
Wert der Anteile	1.356.546,38 €	2.297.544,53 €

Da grundsätzlich von den Buchwerten der Steuerbilanz auszugehen ist, kann sich dieser bei Bewertungsunterschieden zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz der PuR noch erhöhen oder auch verringern.

Der Veräußerungsgewinn von Anteilen an Kapitalgesellschaften ist nach § 8b Abs. 2 KStG steuerfrei. Als Veräußerung gilt auch die verdeckte Einlage (§ 8b Abs. 2 Satz 6 KStG). Der BFH hat mit Urteil vom 11.04.2018 (I R 34/15) entschieden, dass § 8b Abs. 2 KStG auch auf (verdeckte) Sachausschüttungen anzuwenden ist.

Überschlägige Ermittlung des gemeinen Werts des Grundstücks Stolpe Süd

Stolpe Süd	Flächen in qm	Vergleichswerte	
		pro qm	Verkehrswert
Gebäude Nutzfläche	200	2.350,00 €	470.000,00 €
Grundstücksfläche	800	300,00 €	240.000,00 €
			<u>710.000,00 €</u>

Nach den uns erteilten Auskünften wurde der Verkehrswert durch ein Sachverständigengutachten bestätigt (714 T€).

Verkehrswert der Mit- und Sondereigentumsanteile Fabrikstraße 10

Der Verkehrswert beträgt gemäß Sachverständigengutachten, erstellt durch Dipl.-Ing. Edda Schlumbach am 12.10.2021 zum Bewertungsstichtag 05.08.2021 rd. 881 T€.

Die Eigentumsübertragungen (Sachausschüttungen) führen nach den uns vorliegenden Angaben und von uns getroffenen Bewertungsannahmen bei Ansatz des Substanzwerts der Anteile der PuR zu einer Erhöhung des Einkommens der ABS um ca. 986 T€.

	Hirschwechsel			
	4 / Stolpe -Süd	Fabrikstraße 10	Anteile PUR	Summe
gemeine Werte				3.885.100
lt. Gutachten 2021	714.000	881.100		
Substanzwert			2.290.000	
Buchwerte				
31.12.2020	243.781	501.232	176.000	921.013
Abschreibung 2021	-6.765	-23.750	0	-30.515
Veräußerungsgewinn	476.984	403.618	2.114.000	2.994.602
steuerfrei	0	0	2.008.300	
steuerpflichtig	476.984	403.618	105.700	986.302

Bestehen keine verrechenbaren Verlustvorträge ergibt sich eine Steuerbelastung für die ABS aus den Sachausschüttungen, aktueller Ertragssteuersatz 28,8%, in Höhe ca. 284 T€ (Wertverhältnisse 2021!).

Eine Steuerentlastung von ca. 30 T€ würde sich ergeben, wenn der Verkehrswert der Beteiligung an der PuR entsprechend unserer Rechtsauffassung nur mit dem Nennwert der Kapitalanteile anzusetzen ist.

Einkommensermittlung:	Substanzwert	KWP
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen (HB!) (Einheitsbilanz)	- 890.497,51 €	- 890.497,51 €
Hinzurechnung verdeckte Gewinnausschüttungen	3.885.100,00 €	1.621.100,00 €
Veräußerungsgewinn nach § 8b Abs. 2 KStG, steuerfrei	- 2.008.300,00 €	150.000,00 €
 Gesamtbetrag der Einkünfte 2021	 986.302,49 €	 880.602,49 €
Verlustverrechnung zu versteuerndes Einkommen	- €	- €
	986.302,49 €	880.602,49 €
 Körperschaftsteuer	15,00% 147.945,00 €	132.090,00 €
Solidaritätszuschlag	5,50% 8.136,98 €	7.264,95 €
Gewerbsteuer	12,95% 127.725,85 €	114.037,70 €
fiktive Steuerbelastung	283.807,83 €	253.392,65 €

Gemäß den vorgelegten Steuererklärungen 2020 vom 24.09.2021 werden bei der ABS zwei Sparten nach § 8 Abs. 9 KStG unterhalten. Dabei handelt es sich um die begünstigte Dauerverlusttätigkeit „Arbeitsmarktförderung“ und „übrige Tätigkeiten“. Die Sparte „Übrige“ beinhaltet im Wesentlichen die Bewirtschaftung von Liegenschaften (Vermietung, Betreuung).

Gemäß den Steuererklärungen 2020 vom 24.09.2021 bestehen folgende Verlustvorträge:

Verlustvorträge 01.01.2021

	„Übrige“	Arbeitsmarkt- förderung
KSt	656.649	2.055.734
GewSt	691.958	2.092.288

Aufgrund der gesetzlichen Spartentrennung müssen die Veräußerungsgewinne den Sparten zugeordnet werden.

Die Erträge und Aufwendungen aus der Vermietung des Grundstücks Stolpe-Süd wurden 2020 der übrigen Sparte zugeordnet, so dass auch der Gewinn aus der Übertragung dieser Sparte zuzurechnen ist.

Die Flächen in der Fabrikstraße 10 werden zu ca. 30 % (329 m²) eigenbetrieblich genutzt, so dass der steuerliche Gewinn aus der Übertragung im Verhältnis 70/30 auf die Sparten „Übrige“ und „Arbeitsmarktförderung“ aufgeteilt werden kann.

Die Beteiligung an der PuR GmbH dient im Sinne einer Förderung und Ergänzung den Tätigkeiten der Arbeitsmarktförderung der ABS, so dass eine Zuordnung des Übertragungsgewinns zur Sparte Arbeitsmarktförderung nach unserer Auffassung gerechtfertigt ist.

Einkommensermittlung:	Substanzwert	KWP
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen (HB!) (Einheitsbilanz) Hinzurechnung	- 890.497,51 €	- 890.497,51 €
verdeckte Gewinnausschüttungen	3.885.100,00 €	1.621.100,00 €
Veräußerungsgewinn nach § 8b Abs. 2 KStG, steuerfrei	- 2.008.300,00 €	150.000,00 €
Gesamtbetrag der Einkünfte 2021	986.302,49 €	880.602,49 €
Verlustverrechnung zu versteuerndes Einkommen	- 883.434,47 €	- 777.734,47 €
	102.868,02 €	102.868,02 €
Körperschaftsteuer 15,00%	15.435,00 €	15.435,00 €
Solidaritätszuschlag 5,50%	848,93 €	848,93 €
Gewerbsteuer 12,95%	8.754,20 €	8.754,20 €
fiktive Steuerbelastung	25.038,13 €	25.038,13 €

Nach der von uns vorgenommenen Zuordnung der „Veräußerungsgewinne“ entsteht eine geringe ertragsteuerliche Belastung. Die Mindestgewinnbesteuerung bei Einkünften über 1 Mio. € greift nach den uns vorliegenden Informationen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht und wenn auch nur in der Sparte „Arbeitsmarktförderung“.

Mit der vorgenommenen Zuordnung der Beteiligung der PuR zur Sparte „Arbeitsmarktförderung“ ergeben sich aufgrund der hohen spartenbezogenen Verlustvorträge keine Mehrbelastungen bei Ansatz des Substanzwerts.

Wir empfehlen trotzdem zur Minderung der steuerlichen Risiken auf Ebene der ABS die Einholung einer verbindlichen Auskunft bezüglich der Anwendung des modifizierten Substanzwerts (Nennwert) aufgrund der bestehenden Vermögensbindung der PuR.

Werden die Sachausschüttungen nicht anteilig der Sparte Arbeitsmarktförderung zugeordnet ergibt sich eine voraussichtliche Ertragssteuerbelastung von rd. 90 T€.

Die (verdeckten) Gewinnausschüttungen sind in dem Zeitpunkt zu berücksichtigen, in dem die Vermögensminderung bzw. verhinderte Vermögenmehrung eingetreten ist (Vermögensabgang). Dieser Zeitpunkt kann vom Zuflusszeitpunkt der Kapitalerträge beim Anteilseigner abweichen.

1.3 Kapitalertragsteuer

Die ABS als Schuldnerin der Sachausschüttung und Entrichtungsschuldnerin der Kapitalertragsteuer hat die Kapitalertragsteuer anzumelden, einzubehalten und abzuführen (§§ 44 Abs. 1 Sätze 3 bis 5, 45a EStG).

Die Kapitalertragsteuer entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die Kapitalerträge im Sinne von § 20 Absatz 1 Nr. 1 EStG dem Gläubiger zufließen. Das heißt zu dem Zeitpunkt in dem er die Verfügungsmacht über den Ausschüttungsgegenstand erlangt. Zu diesem Zeitpunkt ist auch die Steuer einzubehalten.

Dies wäre im konkreten Fall, spätestens der Zeitpunkt zu dem die dinglichen Verfügungsgeschäfte zwischen der ABS und der BBG (Abtretung und Annahme) bzw. der HWB, PuR (Auflassung, Grundbuchänderung) wirksam werden. Damit entsteht die Kapitalertragsteuer bei den Sachausschüttungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten, auch wenn die Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte am gleichen Tag beurkundet werden.

Die Fiktion zum Zeitpunkt des Zuflusses nach § 44 (2) EStG (Tag nach Beschlussfassung), wenn kein Fälligkeitstag im Beschluss genannt ist, greift u. E. nicht. Der Fiktion liegt die Annahme zugrunde, dass die Gesellschafter aufgrund des Beschlusses jederzeit über den festgesetzten (Geld-) Betrag frei verfügen können.

Die Zuordnung der Gewinnausschüttung richtet sich nach § 20 Abs. 5 EStG, wonach der Anteilseigner Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Anteilseigner ist derjenige, dem nach § 39 AO die Anteile im Zeitpunkt des Gewinnverteilungsbeschlusses zuzurechnen sind.

Nach den uns erteilten Informationen soll das Gewinnbezugsrecht für 2022 bereits auf den Erwerber der Anteile der ABS übergehen. Im Rahmen des Anteilskaufvertrages zwischen Stadt und dem Erwerber ist eine Regelung aufzunehmen, dass die Sachausschüttungen noch der Stadt Hennigsdorf zuzurechnen sind (BFH-Urteil v. 13.03.2018, IX-R-35/1).

Erfolgt keine entsprechende Gewinnverteilungsabrede, ist die verdeckte Gewinnausschüttung (Sachausschüttung) grundsätzlich dem Erwerber der Anteile an der ABS zuzurechnen. Die „Übertragung“ auf Veranlassung der Stadt ist in diesem Fall als eine weitere Gegenleistung, neben dem Kaufpreis, für die Übertragung der Anteile zu beurteilen.

Die Stadt Hennigsdorf (ggf. der Erwerber) als Gläubiger der Sachausschüttung ist zur Zahlung der abzuführenden Kapitalertragsteuer an die ABS verpflichtet (§ 44 Abs. 1 Satz 7 EStG).

Die innerhalb eines Kalendermonats ein(zu)behaltene Steuer ist bis zum 10. des folgenden Monats an das Finanzamt des Schuldners der Kapitalerträge abzuführen.

Die Kapitalertragsteuer entsteht nicht, soweit das steuerliche Einlagenkonto nach § 27 KStG als verwendet gilt (§ 27 Abs. 1 Satz 3 KStG).

Grundlage der Verwendungsfiktion ist der Bestand des steuerlichen Einlagenkontos sowie des ausschüttbaren Gewinns zu Beginn des Jahres der Ausschüttung (Ende des Vorjahres). Sämtliche Leistungen an die Anteilseigner innerhalb eines Jahres sind zu berücksichtigen.

Die Verwendung des steuerlichen Einlagenkontos ist bis zur erstmaligen Feststellung des steuerlichen Einlagenkontos zum Schluss des Wirtschaftsjahres der Leistung zu bescheinigen (§ 27 Abs. 3 KStG). Wurde in der Bescheinigung ein zu hoher Betrag bescheinigt ist dieser zu korrigieren, eine Korrektur eines zu niedrigen Betrages ist unzulässig (§ 27 Abs. 5 KStG).

Unter den getroffenen Annahmen zu den gemeinen Werten der Sachausschüttungen gemäß Wertgutachten 2021 ergibt sich eine Leistung an die Stadt in Höhe von 3.885.100 € (Variante Substanzwert) bzw. 1.621.100 € (Auffassung KWP).

Diese Ausschüttungen im Jahr 2022 wären als Einlagenrückgewähr (Verwendung des steuerlichen Einlagenkontos) nicht steuerbar, wenn:

- a) **kein** ausschüttbarer Gewinn zum 31.12.2021 festgestellt wird bzw. soweit die Ausschüttung einen ausschüttbaren Gewinn übersteigt und
- b) der Bestand des steuerlichen Einlagenkontos zum 31.12.2021, den Wert der Sachausschüttungen nicht unterschreitet (kein negatives Einlagekonto).

Gemäß Bescheid vom 31.01.2022 wurde das steuerliche Einlagenkonto zum 31.12.2020 in Höhe von 4.931.087 € festgestellt.

Ermittlung ausschüttbarer Gewinn

Eigenkapital lt. Handelsbilanz (= Steuerbilanz)	
31.12.2020 (aus Jahresabschluss 2020)	1.771.671
Verlust 2021	-26.213
Nennkapital	-516.000
steuerliches Einlagenkonto	-4.931.087
ausschüttbarer Gewinn 2022	-3.701.629

Aufgrund des festgestellten steuerlichen Einlagenkontos zum 31.12.2020 und des erwarteten Ergebnisses 2021 gemäß Quartalsbericht der ABS ergibt sich kein ausschüttbarer Gewinn 2022, so dass für die Sachausschüttungen an die Stadt die Verwendung des steuerlichen Einlagenkontos zu bescheinigen ist und insoweit keine Kapitalertragsteuer entsteht und abzuführen ist.

Tendenziell sollte aufgrund der Regelung in § 27 Abs. 5 KStG (keine Änderung, Berichtigung einer zu niedrigen Bescheinigung) eher eine höhere Verwendung, im Sinne eines Bewertungszuschlags auf die Sachausschüttungen, des steuerlichen Einlagenkontos bescheinigt werden. Der Höchstbetrag ergibt sich aus den Bestand des steuerlichen Einlagenkontos.

Allerdings bewirkt ein Bewertungszuschlag auf die Verkehrswerte der Grundstücke auch eine höhere Belastung mit Ertragsteuern. Auf die Auswirkungen der Spartenzuordnung aufgrund unterschiedlicher Verlustvorträge unter Punkt 1.2 wird verwiesen.

1.4 Grunderwerbsteuer / Schenkungssteuer

Anteile PuR

Da die PuR über Grundvermögen verfügt, erfüllt die Übertragung der Anteile von mehr als 90% den Tatbestand des § 1 Abs. 2b GrEStG. Der Gesetzgeber unterstellt ein steuerbares Rechtsgeschäft auf Übereignung des Grundvermögens auf eine neue Kapitalgesellschaft.

Fiktiv erwirbt die PuR neu von der PuR alt deren Grundvermögen.

Bemessungsgrundlage für den Erwerb sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG die Grundbesitzwerte nach § 157 BewG. Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer **ist die PuR** (§ 13 Nr. 7 GrEStG).

Die PuR hat die Änderung ihres Gesellschafterbestandes nach § 19 Abs. 1 Nr. 3b GrEStG dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt unabhängig von der Anzeigepflicht des Notars. Die Anzeige hat innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnisnahme des anzeigepflichtigen Vorgangs zu erfolgen. Die Anzeige hat auch zu erfolgen, wenn der Vorgang steuerfrei ist (§ 19 Abs. 3 GrEStG). Zum Inhalt der Anzeige siehe § 20 GrEStG.

Die Anzeigen sind Steuererklärungen nach der Abgabenordnung. Die verspätete Abgabe (Anzeige) führt zur Festsetzung von Verspätungszuschlägen von 0,25% je angefangenen Monat der zu entrichtenden Steuer, **mindestens** jedoch 25 € je angefangener Monat der Fristüberschreitung. Die Begrenzung auf max. 25.000 € nach § 152 Abs. 10 AO findet **keine** Anwendung (vgl. § 19 Abs. 6 GrEStG).

Grundstücke Stolpe / Fabrikstraße 10

Die Übertragung der Grundstücke unterliegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Bemessungsgrundlage für den Erwerb sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG die Grundbesitzwerte nach § 157 BewG.

Steuerschuldner sind die ABS und der jeweilige Erwerber als Gesamtschuldner als Beteiligte des Rechtsgeschäfts gemäß § 13 Nr. 1 GrEStG.

In diesem Fall besteht grundsätzlich keine Anzeigepflicht nach § 19 GrEStG (Fälle: Bauten auf fremden Grundstücken wie Garage, Schuppen).

Steuerbefreiung oder Ausnahmen von der Besteuerung kommen nach den uns vorliegenden Informationen nicht in Betracht. Dies gilt insbesondere für die sogenannte Konzernklausel.

Von der Besteuerung sind Grundstücksschenkungen unter Lebenden nach dem Erbschaftsteuergesetz ausgenommen (§ 3 Nr. 2 GrEStG). Nach dem gegebenen Sachverhalt sollen die Übertragungen unentgeltlich (ohne Gegenleistung) erfolgen.

Schenkungen sind freigebige Zuwendungen, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird (§ 7 Abs. 1 ErbStG).

Eine freigebige Zuwendung setzt in objektiver Hinsicht voraus, dass die Leistung zu einer Bereicherung des Bedachten auf Kosten des Zuwendenden führt und die Zuwendung objektiv unentgeltlich ist, und in subjektiver Hinsicht den Willen des Zuwendenden zur Freigebigkeit (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofs vom 29. Juni 2016 II R 41/14). Erforderlich ist eine Vermögensverschiebung, d.h. eine Vermögensminderung auf der Seite des Zuwendenden und eine Vermögensmehrung auf der Seite des Bedachten.

Für das Verhältnis einer Kapitalgesellschaft zu ihren Gesellschaftern hat der BFH bereits entschieden, dass es lediglich offene und verdeckte Gewinnausschüttungen sowie Kapitalrückzahlungen gibt, aber keine freigebigen Zuwendungen (BFH-Urteil in BFHE 240, 178, BStBl II 2013, 930, Rz 19). Gewinnausschüttungen an den Gesellschafter erfolgen nicht freigebig, und zwar unabhängig davon, ob sie offen oder verdeckt vorgenommen werden (BFH-Urteil in BFHE 240, 178, BStBl II 2013, 930, Rz 20).

Dies gilt auch für freigebige Zuwendungen der Kapitalgesellschaft an eine ihrem Gesellschafter nahestehende Person, soweit der Gesellschafter an dem Rechtsgeschäft mitgewirkt hat.

Da es sich laut Sachverhalt um zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte handelt, ist eine Mitwirkung der Stadt gegeben, so dass nach der Rechtsprechung des BFH keine freigebigen Zuwendungen der ABS vorliegen.

Auch die Stadt erbringt nach unserer Rechtsauffassung keine freigebigen Grundstückszuwendungen an ihre Tochterunternehmen (PuR, HWB).

Nach der Rechtsprechung des BFH führen Einlagen (auch disquotale) der Gesellschafter in ihre Kapitalgesellschaft mangels Vermögensverschiebung nicht zu freigebigen Zuwendungen nach § 7 Abs. 1 ErbStG.

Dies gilt nach der Rechtsprechung des BFH auch für Einlagen in eine gemeinnützige GmbH durch die Anteilseigner (BFH, II-R-63/05, Urteil vom 17.10.2007).

Als Reaktion auf die Rechtsprechung hat der Gesetzgeber § 7 Abs. 8 ErbStG eingeführt. Nach § 7 Abs. 8 Satz 2 ErbStG gelten als freigebig auch Zuwendungen zwischen Kapitalgesellschaften, soweit sie in der Absicht getätigt werden, Gesellschafter zu bereichern und soweit an diesen Gesellschaften nicht unmittelbar oder mittelbar dieselben Gesellschafter zu gleichen Anteilen beteiligt sind.

Da die Stadt an den bedachten Kapitalgesellschaften im gleichen Verhältnis beteiligt ist, wie (noch) an der ABS, liegt schon deshalb keine Schenkung nach § 7 Abs. 8 Satz 2 ErbStG vor. Zudem soll nach der Gesetzesbegründung § 7 Abs. 8 Satz 2 ErbStG, keine zusätzliche Steuerbarkeit regeln, sondern nur § 7 Abs. 8 Satz 1 ErbStG ergänzen. Nach Satz 1 gelten nur natürliche Personen und Stiftungen als Gesellschafter nach § 7 Abs. 8 ErbStG.

Im Ergebnis erfüllen die Sachausschüttungen weder die Voraussetzung für eine freigebige Zuwendung noch ist der Anwendungsbereich der Spezialvorschrift des § 7 Abs. 8 ErbStG eröffnet.

Die Voraussetzung für eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer nach § 3 Nr. 2 GrEStG liegen nicht vor.

Die Grunderwerbsteuer wird in der Regel durch den Erwerber des Grundvermögens getragen und im Falle des Gesellschafterwechsels ist die PuR Steuerschuldner.

1.5 Umsatzsteuer

Die Entnahme eines Gegenstandes ist einer Lieferung gegen Entgelt gleichgestellt, wenn der Gegenstand oder dessen Bestandteile zum vollen oder teilweisen Vorsteuerabzug berechtigt haben (§ 3 (1b) UStG).

Wir gehen davon aus, dass bei Anschaffung der Anteile sowie bei der Anschaffung und Herstellung des Grundstücks Stolpe-Süd die ABS nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt war.

Zum einen stellt das bloße Halten von Anteilen an Kapitalgesellschaften keine wirtschaftliche Tätigkeit dar. Ein Verzicht auf die einschlägigen Steuerbefreiungen (§ 4 Nr. 8f, 9a UStG) bei Bezug der Gegenstände nach § 9 UStG ist aus unserer Sicht unwahrscheinlich bzw. würde nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen, da die ABS (Organträger) und die PuR das Grundstück zu steuerfreien Umsätzen bzw. nicht wirtschaftlichen Tätigkeiten verwenden.

Im Ergebnis ist nach den erteilten Auskünften und uns vorliegenden Unterlagen eine nicht steuerbare unentgeltliche Wertabgabe anzunehmen.

Die Prüfung, ob es sich bei der Übertragung des Grundstücks um eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt, wäre nur zu prüfen, wenn wider Erwarten für das Grundstück Stolpe Süd ein voller oder teilweiser Vorsteuerabzug in Anspruch genommen wurde und der Berichtigungszeitraum (10 Jahre) nach § 15a UStG noch nicht abgelaufen ist.

Das Grundstück Fabrikstraße 10 wird sowohl für eigenbetriebliche Zwecke als auch zu Vermietungszwecken genutzt.

Aus der Steuererklärung 2020 kann entnommen werden, dass teilweise bei den Mietverträgen zur Steuerpflicht optiert wurde.

Ob für den Erwerb, Umbau, Modernisierung und anderen Leistungen für die steuerlich ein Aktivierungsgebot des Grundstücks Fabrikstraße 10 ein (teilweiser) Vorsteuerabzug vorgenommen wurde, ist uns nicht bekannt.

Ebenso kann keine verbindliche Aussage getroffen werden, ob ein Berichtigungszeitraum im Sinne des § 15a UStG (10 Jahre) noch offen ist.

Es deuten allerdings einige Angaben darauf hin, dass keine Berichtigungszeiträume mehr offen sind. So wird in dem Wertgutachten vom 12.10.2021 angegeben, dass die letzte größeren Modernisierungen 2007 erfolgten. Aufgrund des (steuerfreien) Verkaufs von Mit- und Sondereigentumsanteilen (Erdgeschoss) im Jahr 2020 ist eine Änderung der Verhältnisse zu vermuten. Die Änderung der Verhältnisse wurde in der Steuererklärung 2020 auch erklärt, allerdings ohne Angabe eines Berichtigungsbetrages. Dies kann mehrere Gründe haben, zum einen der Ablauf aller Berichtigungszeiträume, aber zum anderen auch mit der Unterschreitung der Wesentlichkeitsgrenzen (vgl. § 44 (2) UStDV; 1.000 €).

2 BBG

2.1 Bilanzierung Anteile PuR

Die unentgeltliche Übertragung der Anteile an der PuR auf Veranlassung der alleinigen Gesellschafterin ist als (verdeckte) Sacheinlage zu bilanzieren.

Es besteht handelsrechtlich ein Wahlrecht zur Bewertung von Sacheinlagen. Der Mindestwert ergibt sich aus den Anschaffungskosten (Notar- und Rechtsanwaltsgebühren), der Höchstwert aus dem vorsichtig geschätzten Verkehrswert.

Übernimmt die BBG die Grunderwerbsteuer für die Steuerschuldnerin PuR, liegt hierin eine Zuwendung an die PuR, die den Beteiligungsbuchwert nicht erhöht. Eine Gegenleistung (Anschaffungskosten) für die Übertragung der Anteile an die ABS liegt nicht vor, da die BBG die ABS nicht von einer eigenen Verpflichtung befreit.

Der Wert der Sacheinlage ist auf den Wert der den Anteilseignern der PuR nach § 55 Absatz 1 Nummer 1 Satz 2 und Nummer 2 AO zusteht begrenzt (Verkehrswert). Ein darüberhinausgehender Wertansatz würde zu einer Überbewertung führen, die zur Nichtigkeit des Jahresabschlusses führt (§ 256 Abs. 5 Nr. 1 AktG).

In der Steuerbilanz erfolgt die Bewertung der Einlage abweichend zum gemeinen Wert des Wirtschaftsguts.

Um Wiederholungen zu vermeiden, verweisen wir zur Problematik des Mindestansatzes des Substanzwerts nach §§ 9, 11 (2) BewG in Verbindung mit § 55 Absatz 1 Nummer 1 Satz 2 und Nummer 2 AO auf unsere Ausführungen zur Bewertung der Anteile unter 1.2 sowie folgend unter 3.

2.2 Steuerbelastung

Auf Ebene der BBG ergeben sich aufgrund der Neutralität des Einlagesachverhalts grundsätzlich keine ertragsteuerlichen Folgen.

Ist die BBG faktisch oder vertraglich verpflichtet die Grunderwerbsteuer zu tragen, liegt hierin allerdings eine verdeckte Gewinnausschüttung an die Stadt (Einlagewert ist kleiner als die übernommenen Kosten!).

Nebenkosten die die BBG im Zusammenhang mit der Übertragung der Anteile trägt (Notar-, Rechtsanwaltskosten), sind als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren, und aufgrund der Verfügungsbeschränkung in der Handelsbilanz abzuschreiben. In der Steuerbilanz besteht ein Wahlrecht, bei dauernder Wertminderung, auf den niedrigeren Verkehrswert abzuschreiben.

Die in den Notar- und Rechtsanwaltskosten ausgewiesene **Vorsteuer** ist grundsätzlich nicht abzugsfähig, da die Leistungen nicht für steuerbare und steuerpflichtige Umsätze der BBG verwendet werden und auch nicht als Gemeinkosten als Kalkulationselement in steuerpflichtige Leistungen eingehen.

Die Wertminderungen (Abschreibungen) und eine Übernahme der Grunderwerbsteuer mindern nicht das steuerliche Einkommen der BBG nach § 8b Abs.3 Satz 3 KStG (nicht abzugsfähige Betriebsausgabe) oder als verdeckte Gewinnausschüttung nach § 8 Abs. 3 KStG.

Zuwendungen an gemeinnützige Körperschaften führen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 KStG nur vorbehaltlich des § 8 Abs. 3 KStG zu abzugsfähigen Betriebsausgaben. Insbesondere in den Fällen in dem zwischen der steuerbegünstigten Körperschaft und dem Gesellschafter ein Näheverhältnis besteht, geht die Finanzverwaltung von einer verdeckten Gewinnausschüttung an den Gesellschafter aus, sofern nicht auch Zuwendungen in gleicher Höhe auch an andere steuerbegünstigte Körperschaften regelmäßig erfolgen.

Aufgrund der satzungsmäßigen Verfügungsbeschränkungen der PuR sowie der gesellschaftsrechtlichen Veranlassung der Übertragung führt eine Übernahme der Grunderwerbsteuer durch die BBG nach unserer Auffassung zu einer verdeckten Gewinnausschüttung an die Stadt.

Eine freiwillige Finanzierung der Grunderwerbsteuer durch die BBG muss danach zu einem werthaltigen Aktivposten bei der BBG führen. Es kommen grundsätzlich eine Kapitalerhöhung (Ausgabe neuer Anteile) der PuR oder eine Darlehensfinanzierung in Frage.

3 PuR

3.1 Steuerbelastung / Gemeinnützigkeit

a) Auswirkung Übertragung Anteile

Als „Gegenstand“ der Sachausschüttung bzw. der Vereinbarungen zwischen Stadt, ABS und BBG ergeben sich auch für die PuR zum Teil erhebliche Auswirkungen.

Grunderwerbsteuer

Die PuR ist Schuldnerin des Grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgangs nach § 1 Abs. 2b GrEStG. Die PuR hat den Gesellschafterwechsel nach § 19 GrEStG innerhalb von zwei Wochen nach Beurkundung der Anteilübertragung anzuzeigen. Die Anzeige gilt als Steuererklärung nach der AO, mit entsprechenden Folgen hinsichtlich verspäteter Abgabe und der Richtigkeit und Vollständigkeit der Anzeige (siehe 2. Buchstabe d).

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich nach den Grundbesitzwerten (§ 8 Abs. 2 BewG) des Grundvermögens zum Zeitpunkt des Verfügungsgeschäfts. Bei der Ermittlung der Steuerbelastung aus der Anteilsübertragung sind wir nachfolgend davon ausgegangen, dass die Übertragung der Mit- und Sondereigentumsanteile Fabrikstraße 10 zeitlich nach der Anteilsübertragung erfolgt.

Ausgehend von den geschätzten gemeinen Werten der Grundstücke der PuR von 1.611.300 € (vgl. 1.2. Substanzwertermittlung Anteile) ergibt sich eine Grunderwerbsteuer von 104.735 €. Die Grundbesitzwerte sind unabhängig vom Ansatz des (Substanz) Werts der Anteile im Rahmen der Bewertung der Sachausschüttung und werden gesondert festgestellt.

Durch ein Sachverständigengutachten kann ein niedrigerer gemeiner Wert der Grundstücke nachgewiesen werden (§ 198 BewG). Zu empfehlen ist ein Gutachten, wenn der Grundbesitz über wertbeeinflussende Besonderheiten verfügt (z. B. übergroße Grundstücksfläche, verschiedene Nutzungsarten oder auch abweichende Nutzung gemäß Bodenrichtwertzone, Denkmal).

Wir empfehlen die Einholung von Sachverständigengutachten, insbesondere für das Grundstück Friedhofstraße 3, zum Nachweis eines geringeren gemeinen Werts nach § 198 BewG.

Gemeinnützigkeit

Die Steuerbefreiung sowie andere Vergünstigungen der Gemeinnützigkeit setzen voraus, dass die Körperschaft während des gesamten Veranlagungszeitraums die Voraussetzungen der §§ 52 bis 55 AO erfüllt und die tatsächliche Geschäftsführung den Satzungsbestimmungen entspricht.

Bei einem schwerwiegenden Verstoß gegen die satzungsmäßige Vermögensbindung, gilt diese als von Anfang an als nicht ausreichend, so dass eine Nachversteuerung der letzten 10 Jahre erfolgt (§ 61 Abs. 3 AO). Die ertragsteuerlichen Auswirkungen sind meist überschaubar, allerdings gibt es auch Vergünstigungen in den Bereichen der Umsatzsteuer (z. B. ermäßigter Steuersatz für Zweckbetriebe), der Lohnsteuer (z. B. Ehrenamtspauschale) und nicht zu vergessen der Erbschaft- und Schenkungssteuer (§ 13 Abs. 1 Nr. 16b ErbStG) sowie die Spendenhaftung nach § 10b Abs. 4 Sätze 2-5 EStG (entgangene Steuern = 30% aller Spendeneinnahmen).

Ein Verstoß gegen die satzungsmäßige Vermögensbindung liegt insbesondere vor, wenn die Voraussetzungen der Selbstlosigkeit des § 55 AO nicht befolgt werden.

Für die Gesellschafter einer gemeinnützigen Gesellschaft gilt, dass sie nach § 55 Abs. 1 Nr.

1. keine Gewinnanteile und auch keine sonstigen Zuwendungen aus Mitteln der Körperschaft erhalten dürfen,
2. bei ihrem Ausscheiden oder bei Auflösung der Gesellschaft nicht mehr erhalten als ihre eingezahlten Kapitalanteile und den gemeinen Wert ihrer geleisteten Sachanlagen,

3. keine Person durch Ausgaben die dem Zweck der Gesellschaft fremd sind oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigen,
4. bei Wegfall der gemeinnützigen Zwecke darf das Vermögen, soweit es die eingezahlten Kapitalanteile und den gemeinen Wert ihrer geleisteten Sachanlagen übersteigt, nur für steuerbegünstigte Zwecke verwendet werden (Grundsatz der Vermögensbindung).

Die Finanzverwaltung bewertet auch die Veräußerung der Anteile an einer gemeinnützigen Kapitalgesellschaft als Verstoß gegen die gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen, wenn der Gesellschafter als Gegenleistung für die Übertragung der Anteile mehr erhält als ihm nach § 55 Abs. 1 Nr. 2 AO zugestanden hätte (vgl. Erlass (koordinierter Ländererlass) vom 09.10.2013, BStBI-2013-I-1362). Darin ist eine Umgehung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Einschränkungen des § 55 Abs. 1 AO zu sehen, wenn der Gesellschafter über den Kaufpreis genau die Mittel erhält, die im Falle einer Ausschüttung an ihn wegen Verstoßes § 55 Abs. 1 Nr. 1 - 3 AO zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Körperschaft führen würde (BFH Urteil vom 12.10.2010, I-R-59/09, BStBI-2012-II-0226).

Zu der Frage, ob die Übertragung der Anteile an der PuR im Rahmen der Sachausschüttung und verdeckten Einlage einer Veräußerung gleichgestellt ist, hat sich die Finanzverwaltung nach unserem Kenntnisstand bisher nicht geäußert. Im konkret zu beurteilenden Sachverhalt fehlt es nach unserer Auffassung daran, dass weder die ABS noch die Stadt von der PuR oder einen Dritten verdeckt Mittel erhalten, die denen des § 55 Abs. 1 Nr. 1-3 AO entsprechen.

Die Aufdeckung der stillen Reserven im Rahmen der Bewertung zum gemeinen Wert ergibt sich ausschließlich als Reflex aus der Bewertung zum Substanzwert nach § 11 Abs. 2 Satz 3 BewG als vorgesehener Mindestwert.

Damit liegt nach unserer Auffassung keine Mittelfehlverwendung der PuR vor und die Vermögensbindung wurde auch nicht umgangen.

Auch die **gesetzlich geschuldete Grunderwerbssteuer** stellt nach unserer Auffassung keine Mittelfehlverwendung dar.

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass die Vermietung des Grundstücks Stolpe marktgerecht bzw. verhältnismäßig war und von der HWB zu unveränderten Konditionen fortgeführt wird. So dass keine Mittelfehlverwendung im Sinne von § 55 Abs. 1 Nr. 3 AO weder derzeit noch zukünftig vorliegt.

Im Ergebnis ergeben sich nach unserer Rechtsauffassung keine direkten Auswirkungen auf die Anerkennung der Gemeinnützigkeit.

b) Übertragung Mit- und Sondereigentumsanteile der Fabrikstraße 10

Grunderwerbsteuer

Die Übertragung des Grundstücks unterliegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer.

Steuerschuldner sind die ABS und die PuR gesamtschuldnerisch als Beteiligte des Rechtsgeschäfts gemäß § 13 Nr. 1 GrEStG.

In der Regel trägt der Erwerber auch die anteilige Grunderwerbsteuer des Veräußerers. Die Übernahme der Grunderwerbsteuer durch den Erwerber ist keine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG).

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist die Gegenleistung (§ 8 Abs. 1; § 9 GrEStG).

Grundbesitzwerte nach § 157 Abs. 3 BewG sind als Ersatzbemessungsgrundlage anzusetzen (§ 8 Abs. 2 GrEStG), wenn:

- a) eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht ermittelbar ist;
- b) bei Umwandlungen, Einbringungen sowie bei anderen Erwerbsvorgängen auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage
- c) bei mittelbaren Übertragungen aufgrund eines Gesellschafterwechsels an grundstücksbesitzenden Gesellschaften (Gesellschafterwechsel Anteilsübertragungen, -vereinigungen)
- d) bestimmte Erwerbsvorgänge im Rückwirkungszeitraum bei Umwandlungen

Die Sachverhalte b) bis d) sind im Sachverhalt nicht angelegt. Allerdings soll die Übertragung des Grundbesitzes ohne Gegenleistung der PuR erfolgen.

§ 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG ordnet nicht den Ansatz einer Mindestbemessungsgrundlage an und ist deshalb aufgrund der Maßgeblichkeit der § 8 Abs. 1, § 9 GrEStG unanwendbar, wenn lediglich eine ungewöhnlich niedrige Gegenleistung vorliegt (teilentgeltliche Übertragung).

Dies eröffnet einen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Höhe einer zu vereinbarenden Gegenleistung unterhalb der Grundbesitzwerte bzw. Verkehrswerte.

Wird dagegen keine Gegenleistung vereinbart oder ist diese nicht ermittelbar, sind die Grundbesitzwerte als Bemessungsgrundlage anzusetzen.

Unter Ansatz des Verkehrswertes nach § 198 BewG gemäß Sachverständigengutachten in Höhe von 881 T€ als Bemessungsgrundlage ergibt sich eine Grunderwerbsteuer von rd. 57 T€.

Gegenleistung ist nach § 9 GrEStG alles was der Erwerber dem Eigentümer oder einem Dritten gewährt, um das Eigentum zu erhalten.

Als Gegenleistungen gelten insbesondere:

- Kaufpreis
- vom Erwerber übernommene Leistungen (z. B. Schuldübernahme, -beitritt, Übernahme Kapitaldienst)
- dem Veräußerer vorbehaltene Nutzungen (z. B. Belegungsrechte, dingliche Nutzungsrechte)

Grenzen der Vereinbarung von unter dem Verkehrswert liegenden Gegenleistungen im Sinne des § 9 GrEStG, liegen nach der Rechtsprechung in einem rein symbolischen Kaufpreis (z. B. 1 €), soweit hierfür nicht tatsächliche Gründe vorliegen. Ein nach den Umständen des Einzelfalls rein symbolischer Kaufpreis stellt keine Gegenleistung dar.

Der BFH hat mit Urteil vom 06.12.1989 (BFH, II-R-95/86) einen Kaufpreis als Gegenleistung anerkannt, der nur ca. 5% des Verkehrswertes betrug.

Im Gegensatz zum Ertragssteuerrecht gibt es im Bereich der Verkehrssteuern keine verdeckten Vermögensverschiebungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter. Soweit die Gegenleistung hinter dem Verkehrswert zurückbleibt (teilentgeltlicher Erwerb), ist nicht die Bemessungsgrundlage (Gegenleistung) der Grunderwerbsteuer zu erhöhen, sondern eine Schenkungssteuerpflicht zu prüfen (u. a. BFH, II-B-54; Beschluss vom 26.02.2003).

Eine Schenkungssteuerpflicht besteht nicht, da die gesellschaftsrechtlich veranlasste unentgeltliche bzw. teilentgeltliche Übertragung keine freigebige Zuwendung im Sinne des § 7 Abs. 1 ErbStG darstellt. Zuwendungen zwischen Schwestergesellschaften gelten nur als Zuwendungen (Schenkung), soweit an diesen Gesellschaften nicht unmittelbar oder mittelbar dieselben Gesellschafter zu gleichen Anteilen beteiligt sind (vgl. hierzu ausführlich unter 1.4).

Wenn ein teilentgeltlicher Erwerb erfolgen soll, empfehlen wir ein Mindestansatz von 10% des selbstermittelten Verkehrswerts als Gegenleistung. Der Betrag enthält ein Risikozuschlag aufgrund einer im Nachhinein höheren Bewertung des Grundbesitzes durch die Finanzverwaltung.

	Sacheinlage	teilentgeltliche Übertragung	
Bemessungsgrundlage	881.100,00 €	88.000,00 €	10%
Grunderwerbsteuer	57.271,50 €	5.720,00 €	
Finanzbedarf PuR	57.271,50 €	93.720,00 €	

Aufgrund des Sicherheitszuschlags erhöht sich der Finanzbedarf der PuR um ca. 37 T€ gegenüber einer Sacheinlage.

Verzichtet man zugunsten der Finanzneutralität auf einen Risikozuschlag, ergibt sich rechnerisch folgendes:

	Sacheinlage	teilentgeltliche Übertragung	
Bemessungsgrundlage	881.100,00 €	53.776,06 €	6%
Grunderwerbsteuer	57.271,50 €	3.495,44 €	
Finanzbedarf PuR	57.271,50 €	57.271,50 €	

Aufgrund der Zuführung zweckgebundener Mittel für den Grundstückserwerb (siehe unten Stichwort Gemeinnützigkeit), im Zweifel durch die Stadt Hennigsdorf als (mittelbare) Gesellschafterin, können wir nicht ausschließen, dass die Finanzverwaltung die Kaufpreiszahlung an die ABS nicht als Gegenleistung, sondern als mittelbare **Sacheinlage** beurteilt.

Gemeinnützigkeit

Der Erwerb des Grundstücks ist für sich gesehen keine zulässige Mittelverwendung, da der Grundbesitz nicht ausschließlich und unmittelbar den satzungsmäßigen Zwecken der PuR dient (Vermietungsobjekt).

Die Verwendung von freien Rücklagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 3 und 4 AO ist dagegen für den Erwerb zulässig, wenn das Grundstück als Vermögensanlage anzusehen ist und deren Erträge als zusätzliche Mittel für die Erfüllung der eigenen begünstigten Tätigkeit zu werten sind.

Hinweis

Eine gemeinnützige Organisation ist berechtigt, jeweils zum Jahresende nicht verwendete Mittel einer freien Rücklage im Rahmen des § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO zuzuführen. Die freie Rücklage dient der dauerhaften Stärkung des Vermögens und unterliegt somit nicht dem Gebot der zeitnahen Mittelverwendung.

Mit dem Einsatz der in der freien Rücklage gebundenen Mittel für den Grundstückserwerb als Vermögensanlage wird die Zweckbestimmung erfüllt.

Bestehen zum 31.12.2021 keine bzw. nicht in ausreichender Höhe (siehe oben Finanzbedarf) verwendungsfähige Mittel in einer freien Rücklage, wären die Mittel vor dem Erwerb mit entsprechender eindeutiger Zwecksetzung, Erwerb Grundstück oder Vermögensanlage, durch Dritte zuzuführen, mit dem Risiko einer mittelbaren Sacheinlage des Grundstücks ohne Gegenleistung.

3.2 Bilanzierung

Aus der beabsichtigten Übertragung der Geschäftsanteile an der PuR selbst ergeben sich für diese keine bilanziellen Auswirkungen. Die geschuldete Grunderwerbsteuer ist eine sofort abzugsfähige Betriebsausgabe, wie andere Kostensteuer (Kfz, Umsatz- oder Grundsteuer) auch.

Die Übertragung (Einlage) der Mit- und Sondereigentumsanteile ist als Erwerb des Grundvermögens mit den Anschaffungskosten zu aktivieren.

Zu den Anschaffungskosten gehören neben dem Kaufpreis (teilentgeltlich) auch die Erwerbsnebenkosten.

Zu den Erwerbsnebenkosten gehören alle Kosten, um das Eigentum an dem Gegenstand zu erlangen und ihn in einem betriebsbereiten Zustand zu versetzen u.a.:

- Notarkosten
- Grundbuchkosten
- Grunderwerbsteuer
- Rechtsberatungskosten
- *Gutachterkosten (u. E. nur, wenn Grundlage für Kaufpreisfindung, nicht Nachweis für § 198 BewG)*

Es besteht handelsrechtlich ein Wahlrecht zur Bewertung von Sacheinlagen. Der Mindestwert ergibt sich aus den Anschaffungskosten (Notar- und Rechtsanwaltsgebühren, Grunderwerbsteuer), der Höchstwert aus dem vorsichtig geschätzten Verkehrswert.

Die der PuR zivilrechtlich zuzuordnenden Erwerbsnebenkosten belaufen sich nach unserer groben Schätzung auf ca. 69 T€.

Grunderwerbsteuer (6,5%; BMG 881 T€)	57.272 €
Notarkosten / Grundbuch / Vollzug Handelsregister (GNotKG)	4.000 €
Rechtsberatung (nur Vertragsentwurf)	8.000 €
Erwerbsnebenkosten	69.272 €

Steuerberatungskosten, Kosten der verbindlichen Auskunft der PuR werden von uns nicht dem Erwerb zugeordnet. Wir gehen davon aus, dass die ABS im Rahmen ihrer Steuererklärungspflichtigen Sachverständigengutachten über den Wert aller Sachausschüttungen einholt und die Kosten, zumindest anteilig, trägt.

4 HWB

4.1 Steuerbelastung

Grunderwerbsteuer

Die Übertragung des Grundstücks Stolpe- Süd unterliegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Steuerschuldner sind die ABS und die HWB gesamtschuldnerisch als Beteiligte des Rechtsgeschäfts gemäß § 13 Nr. 1 GrEStG.

In der Regel trägt der Erwerber auch die anteilige Grunderwerbsteuer des Veräußerers. Die Übernahme der anteiligen Grunderwerbsteuer durch den Erwerber ist keine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG).

Zu den Gestaltungsmöglichkeiten der Bestimmung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer wird auf die Ausführungen unter 3.1 Buchstabe b (Übertragung Fabrikstraße 10 auf die PuR) verwiesen.

Auf der Grundlage des uns mitgeteilten Gutachterwerts für das Grundstück von 714.000 € ergeben sich folgende Belastungen mit Grunderwerbsteuer für die HWB.

	Sacheinlage	teilentgeltliche Übertragung	
Bemessungsgrundlage	714.000,00 €	71.400,00 €	10%
Grunderwerbsteuer	46.410,00 €	4.641,00 €	
Finanzbedarf HWB	46.410,00 €	76.041,00 €	

Verzichtet man zugunsten der Finanzneutralität auf einen Risikozuschlag, ergibt sich rechnerisch folgendes:

	Sacheinlage	teilentgeltliche Übertragung	
Bemessungsgrundlage	714.000,00 €	43.577,46 €	6%
Grunderwerbsteuer	46.410,00 €	2.832,54 €	
Finanzbedarf HWB	46.410,00 €	46.410,00 €	

Erweiterte Kürzung

Auch die HWB nimmt eine Steuerbefreiung in Form der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in Anspruch.

Die Vorschrift dient der Gleichstellung von rein vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaften die Kraft Rechtsform als Gewerbebetrieb gelten mit vermögensverwaltenden Personengesellschaften. Jede gewerbliche Tätigkeit oder Prägung, unabhängig vom Umfang, führt zum Verlust der erweiterten Kürzung. Erlaubt sind neben der Verwaltung des eigenen Grundbesitzes nur die abschließend im Gesetz genannten Tätigkeiten.

Das Rechtsinstitut der Betriebsaufspaltung wurde von der Rechtsprechung geschaffen, um eine Umgehung der Begünstigung vermögensverwaltender Tätigkeiten in Bezug auf die Gewerbesteuer aufzuheben. Eine Umgehung liegt vor, wenn ein Gewerbebetrieb in eine Besitz- und Betriebsgesellschaft aufgespalten werden.

Eine Betriebsaufspaltung liegt vor, wenn zwischen einer Besitzgesellschaft (reine Vermögensverwaltung) und einer Betriebsgesellschaft (Gewerbebetrieb) eine wirtschaftliche und personelle Verflechtung besteht.

Eine wirtschaftliche Verflechtung liegt vor, wenn die Besitzgesellschaft funktional wesentliche Betriebsgrundlagen der Betriebsgesellschaft zur Nutzung überlässt. Die personelle Verflechtung ist gegeben, wenn die Besitz- und die Betriebsgesellschaft von der gleichen Person oder Personengruppe beherrscht werden.

Diese Rechtsprechung wird auch angewendet, wenn die Besitzgesellschaft eine Kapitalgesellschaft ist, obwohl diese bereits Kraft Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegt. Der BFH begründet dies ausschließlich mit der Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung (kapitalistische Betriebsaufspaltung).

Dabei liegt nach der aktuellen Rechtsprechung eine kapitalistische Betriebsaufspaltung nur vor, wenn die personelle Verflechtung unmittelbar zwischen Besitz- und Betriebsgesellschaft besteht.

Danach liegt eine kapitalistische Betriebsaufspaltung nach aktueller Definition, die den Wegfall der erweiterten Kürzung zur Folge hätte, nicht vor, wenn wie im Sachverhalt die HWB einer Schwestergesellschaft (PuR) wesentliche Betriebsgrundlagen überlässt.

4.2 Bilanzierung

Die HWB aktiviert das Grundstück als Anschaffungsvorgang max. mit dem vorsichtig geschätzten Zeitwert ggf. zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer).

Die der HWB zivilrechtlich zuzuordnenden Erwerbsnebenkosten belaufen sich nach unserer groben Schätzung auf ca. 56 T€.

Grunderwerbsteuer (6,5%; BMG 714 T€)	46.410 €
Notarkosten / Grundbuch / Vollzug Handelsregister (GNotKG)	4.000 €
Rechtsberatung (nur Vertragsentwurf)	6.000 €
Erwerbsnebenkosten	56.410 €

Wir gehen davon aus, dass die Vermietung des Grundstücks Stolpe durch die ABS marktüblich war und von der HWB zu unveränderten Konditionen fortgeführt wird.

Die Art der Bebauung (nach unseren Informationen Zweifamilienhaus) lässt die Vermutung zu, dass der Ertragswert des Objekts kleiner ist als der Substanz- bzw. Vergleichswert nach § 194 BauGB. Daher empfehlen wir tendenziell eher eine Bilanzierung zu den tatsächlichen Anschaffungskosten.

In der Steuerbilanz ist die (verdeckte) Einlage mit dem gemeinen Wert anzusetzen.

5 Stadt Hennigsdorf

5.1 Steuerbelastungen

a) Sachausschüttungen

Die (verdeckten) Sachausschüttungen sind sonstige Leistungen im Sinne von § 20 Abs.1 EStG, die aufgrund der beschränkten Körperschaftsteuerpflicht nach § 2 Nr. 2 KStG i. V. m. § 43 (1) Nr. 1 EStG grundsätzlich der Kapitalertragsteuer unterliegen. Die Stadt ist Schuldner der Kapitalertragssteuer und die ABS als Schuldner der Kapitalerträge nach § 44 (1) Satz 3 EStG Entrichtungsschuldner.

Gemäß Steuerbescheid der ABS über die Feststellung des steuerlichen Einlagenkontos zum 31.12.2020 ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass für die Sachausschüttungen das steuerliche Einlagenkonto als verwendet zu bescheinigen ist. Die hat zur Folge, dass die Leistungen als Einlagerückgewähr nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen. (ausführlich vgl. Punkt 1.3).

b) Verkauf Anteile ABS

Der Gewinn aus dem Verkauf der Anteile sind Kapitalerträge nach § 20 Abs. 2 KStG. Der Gewinn unterliegt aber nur dem Kapitalertragssteuerabzug, wenn die auszahlende Stelle ein Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut ist.

Nach den uns erteilten Auskünften werden die Anteile an der ABS nicht in einem Betrieb gewerblicher Art gehalten, so dass ein Gewinn aus der Veräußerung der Anteile nicht der Körperschaftsteuer unterliegt.

5.2 Kaufpreis Anteile ABS

Der Kaufpreis soll nach dem Willen der Parteien nach den Rekonstruktionswert ermittelt bzw. festgelegt werden.

Hierzu liegt uns ein Unternehmenswertgutachten der Göken, Pollack und Partner Treuhandgesellschaft mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft vom 31.08.2021 vor. Auftraggeber des Gutachtens war der Landkreis Oberhavel.

Das Gutachten hat einen Rekonstruktionswert zum 31.12.2020 in Höhe von 877.200 Euro als Unternehmenswert der ABS ermittelt.

Nicht im Unternehmenswert enthalten sind die Gegenstände der Sachausschüttung, die vor der Übertragung der Anteile aus der ABS herauszulösen sind.

Der Unternehmenswert der ABS, der als Kaufpreis für die Anteile als vereinbart gilt, ergibt sich nach der Wertermittlung des Gutachtens aus dem bilanziellen Eigenkapital laut Handelsbilanz zzgl. des Anhaltewerts von 5% der Anschaffungskosten für noch genutzte aber bereits vollständig abgeschriebene Vermögensgegenstände des Anlagevermögens.

Der Stichtag für die Ermittlung des Unternehmenswerts soll nach den uns erteilten Auskünften der letzte Abschlussstichtag der ABS vor Übertragung der Anteile sein.

Aus den uns vorliegenden Angaben und Unterlagen ergibt sich somit folgender Unternehmenswert bzw. Kaufpreis zum 31.12.2021

	31.12.2020	31.12.2021
bilanzielles Eigenkapital ABS (31.12.2020)	1.771.671	1.771.671
vorläufiges Ergebnis (Bericht IV. Q.)		-26.213
Steuerbelastung Ausschüttung	0	0
Sachausschüttungen	-921.013	-890.498
Anhaltewert Anlagevermögen	26.646	26.646
Kaufpreis	877.305	881.607
(Gutachten)	(877.200)	

Die geringfügige Erhöhung des Kaufpreises ergibt sich daraus, dass die geschätzten Abschreibungen 2021 auf dem Grundbesitz höher sind als der erwartete Verlust 2021.

Von dem Kaufpreis ist die tatsächliche steuerliche Belastung aus den Sachausschüttungen im Jahr 2022 noch abzuziehen. Hinsichtlich der genauen Verteilung der Steuerrisiken werden derzeit auskunftsgemäß entsprechende Steuerklauseln im Übertragungsvertrag verhandelt.

Die ertragsteuerliche Belastung der ABS aus den Sachausschüttungen ist abhängig von

- den Verkehrswerten sowie
- aufgrund der unterschiedlichen spartenbezogenen Verlustvorträge der Verteilung bzw. Zuordnung der steuerlichen Gewinnauswirkungen auf die bei der ABS geführten Sparten (Arbeitsmarktförderung und „Übrige“).

Wir haben unter Punkt 1.2 eine Zuordnung der Gewinnauswirkungen vorgenommen, die nach unserer Auffassung vertretbar ist (Zuordnung KWP). Wir können allerdings nicht ausschließen, dass das Finanzamt eine hiervon abweichende Zuordnung der Besteuerung zugrunde legt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Auswirkungen der Zuordnungen unter zugrundelegung der Wertverhältnisse 2021 (vorliegende Wertgutachten aus 2021) dargestellt.

	Gewinn- auswirkung	Arbeitsmarkt- förderung	Übrige
Zuordnung KWP (Werte 2021)			
Anteile PuR	105.700	105.700	0
Mit- und Sondereigentum Fabrikstraße 10 Hirschwechsel 4 / Stolpe -Süd	403.618	121.085	282.533
	476.984	0	476.984
	<u>986.302</u>	<u>226.785</u>	<u>759.517</u>
Steuerbelastung (KSt - und GewSt)	25.028	0	25.028
Zuordnung FA (Werte 2021)			
Anteile PuR	105.700	0	105.700
Teil- und Miteigentum Fabrikstraße 10 Hirschwechsel 4 / Stolpe -Süd	403.618	0	403.618
	476.984	0	476.984
	<u>986.302</u>	<u>0</u>	<u>986.302</u>
Steuerbelastung (KSt - und GewSt)	90.285	0	90.285
Differenz Zuordnung	65.258		

Die Bodenrichtwerte haben sich vom 01.01.2020 zum 01.01.2022 deutlich erhöht. So ist der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone der Fabrikstraße von 39 € auf 62 € gestiegen. Je nach Bewertungsmethode (Ertragswert- oder Substanzwertverfahren) ergeben sich unterschiedlich starke Auswirkungen der Bodenrichtwertentwicklung auf die Verkehrswerte.

Unter Berücksichtigung einer vorläufigen Schätzung der Wertentwicklung der Grundstücke (Bodenrichtwerte 01.01.2022) ergibt sich aus der Zuordnung folgende Differenz:

	Gewinn- auswirkung	Arbeitsmarkt- förderung	Übrige
Zuordnung KWP (Werte 2022)			
Anteile PuR	112.308	112.308	0
Mit- und Sondereigentum Fabrikstraße 10	547.658	164.297	383.361
Hirschwechsel 4 / Stolpe -Süd	551.767	0	551.767
	<u>1.211.733</u>	<u>276.606</u>	<u>935.128</u>
Steuerbelastung (KSt - und GewSt)	75.560	0	75.560
Zuordnung FA (Werte 2022)			
Anteile PuR	112.308	0	112.308
Teil- und Miteigentum Fabrikstraße 10	547.658	0	547.658
Hirschwechsel 4 / Stolpe -Süd	551.767	0	551.767
	<u>1.211.733</u>	<u>0</u>	<u>1.211.733</u>
Steuerbelastung (KSt - und GewSt)	155.153	0	155.153
Differenz Zuordnung	79.593		

Es ergibt sich eine Spannweite der ertragsteuerlichen Belastung von ca. 25.000 € bis 155.000 €. Die hohe Spannweite resultiert daraus, dass die Verlustvorträge der Sparte „Übrige“ bereits mit den 2021 ermittelten Verkehrswerten für das Grundvermögen und von uns vorgenommene Zuordnung verbraucht sind, so dass jede Änderung der Zuordnung der Gewinne und jede Erhöhung der Verkehrswerte zu einer ertragsteuerlichen Mehrbelastung führt.

5.3 Bilanzierung

Die Stadt Hennigsdorf hat nach § 78 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) die Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, anzusetzen.

Der zum Schluss eines jeden Haushaltsjahres aufzustellende Jahresabschluss hat die tatsächliche Vermögens-, Ertrags-, und Finanzlage der Gemeinde darzustellen (§ 82 (1) BbgK-Verf).

Gemäß der Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung - KomHKV ist die Bewertung der im Jahresabschluss auszuweisenden Vermögensgegenstände und Schulden unter Beach-

tung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vorzunehmen. Die Bewertung ist so vorzunehmen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Schuldenlage der Gemeinde vermittelt wird.

Es ist vorsichtig zu bewerten, insbesondere sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, zu berücksichtigen, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind; Gewinne jedoch nur, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert sind (§ 49 KomHKV).

Für die Bewertung von Sachentnahmen und Sacheinlagen haben sich noch keine einheitlichen Grundsätze herausgebildet. Der BFH und die Finanzverwaltung gehen von einer Bewertung zum Verkehrswert aus. Handelsrechtlich ergibt sich aus den unterschiedlichen Auffassungen ein Bewertungswahlrecht zwischen den Anschaffungskosten als Wertuntergrenze und den Verkehrswert als Wertobergrenze.

Letztlich geht es darum, ob stille Reserven in den Vermögensgegenständen, die Gegenstand einer Entnahme oder Einlage sind, als realisiert gelten oder nicht.

Für den Ansatz des Verkehrswerts spricht insbesondere die richtige Darstellung der Vermögenslage. Es soll keinen Unterschied darstellen, ob eine Geld- oder Sachanlage erbracht wird.

Dagegen spricht aus unserer Sicht das Realisations- und Vorsichtsprinzip insbesondere, wenn ausschließlich Vermögensverschiebungen zwischen Gesellschafter und Gesellschaft oder verbundenen Unternehmen zu nicht am Markt realisierten „Buchgewinnen“ führen. Es besteht das Risiko, dass die Ertragslage falsch dargestellt wird und nicht realisierte (treffender: realisierbare Gewinne) ausgewiesen werden.

Die Übertragung des Grundvermögens der ABS auf die PuR bzw. die HWB führt zu einer Wertminderung der Anteile der ABS und zu einer Erhöhung der Anteile an der HWB. Eine Erhöhung des Werts der Anteile an der PuR bzw. aus Sicht der Stadt mittelbar der BBG ist aufgrund der Vermögensbindung der Einlage zumindest zweifelhaft. Allenfalls könnte man mit einer nicht dauernden Wertminderung der Anteile argumentieren, da die Aufhebung der Vermögensbindung jederzeit durch den Gesellschafter durch Änderung der Satzung erfolgen kann.

Die Anteile an der ABS werden aktuell mit einem Buchwert von rd. 1,7 Mio. € ausgewiesen. Die historischen Anschaffungskosten betragen laut Inventarnachweis der Stadt Hennigsdorf 3,3 Mio. €.

Die Stadt Hennigsdorf erhält für die Anteile der ABS als Gegenleistung:

- das herauszulösende Vermögen der ABS (Sachausschüttungen) und
- den Rekonstruktionswert (Kaufpreis) für die Übertragung der Anteile.

Unter folgenden wesentlichen Annahmen:

- Steuerbelastung der ABS (=Kaufpreisminderung) gemäß den von uns vorgenommenen Spartenzuordnungen und
- Einlage des Grundvermögens in die PuR und die Zuwendungen zur Deckung des Finanzbedarfs aus den Transaktionen, führen nicht zu einer Erhöhung des Werts der Anteile an der PuR,

ergeben sich folgende Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Stadt Hennigsdorf aus dem Verkauf der Anteile der ABS:

Annahmen		
Verkehrswerte (Vermögensbindung)	2021	2022
Zuordnung KWP (Ertragssteuern)	€	€
Sachausschüttungen 2022		
Anteile PuR	26.000	26.000
Teil- und Miteigentum Fabrikstraße 10	881.100	1.013.265
Hirschwechsel 4 / Stolpe -Süd	714.000	785.400
	<u>1.621.100</u>	<u>1.824.665</u>
vorläufiger Kaufpreis	<u>881.607</u>	<u>881.607</u>
Summe Gegenleistung	2.502.707	2.706.272
Buchwert der Anteile	1.700.368	1.700.368
Buchgewinn "Abgang ABS"	802.339	1.005.904
abzgl. Veräußerungskosten / Verwendung		
Kaufpreisminderung (Steuern)	-25.028	-75.560
Bareinlage PuR (Grunderwerbsteuern)	-162.006	-179.187
<i>Abschreibung Sacheinlage PuR</i>	<i>-881.100</i>	<i>-1.013.265</i>
Auswirkung Ergebnisrechnung	-265.795	-262.108
<i>(nachrichtlich: Auswirkung ohne Abschreibung)</i>	<i>615.305</i>	<i>751.157</i>
Auswirkung Vermögensrechnung (Bilanz)		
Veränderung Ansatz Finanzanlagen (Anteile)		
ABS	-1.700.368	-1.700.368
BBG	26.000	26.000
HWB	714.000	785.400
Veränderung Finanzmittelbestand (Finanzrechnung)	694.573	626.859
Veränderung AKTIVA	-265.795	-262.108
Veränderung Eigenkapital	-265.795	-262.108

6 Zusammenfassung / Handlungsempfehlungen

Die geplante Übertragung der Anteile an der ABS unter vorheriger Herauslösung des Grundvermögens und der Finanzanlagen hat nach unserer Begutachtung unter den getroffenen Annahmen und zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen folgende wesentliche steuerliche Auswirkungen:

- a) Ertragssteuern auf aufzudeckende stille Reserven (**ABS**), von bis zu 155 T€

Die ertragsteuerliche Belastung der ABS aus der Aufdeckung der stillen Reserven der Sachausschüttungen ist, neben der Höhe der Verkehrswerte, insbesondere von der Zuordnung der Buchgewinne auf die beiden Sparten abhängig.

Wir haben eine anteilige nach betriebswirtschaftlichen Kriterien begründbare anteilige Zuordnung zur Sparte Arbeitsmarktförderung vorgenommen, die zu einer Steuerbelastung von ca. 25 T€ bzw. unter Berücksichtigung von Wertsteigerungen 2022 von ca. 76 T€ führt.

Gegen eine anteilige Zuordnung zur Kernsparte der ABS spricht insbesondere, dass es sich nach der Auffassung des Erwerbers der Anteile an der ABS bei dem Grundvermögen und den Finanzanlagen um nicht betriebsnotwendiges Vermögen handelt.

Die Spartenzuordnung ist nach unserer Auffassung einer verbindlichen Auskunft nach § 89 Abs. 2 AO nicht zugänglich. Die Bewertungsmethode für die Anteile an der PuR zur Berücksichtigung einer verdeckten Gewinnausschüttung / Sachausschüttung (Nennwert vs. voller Substanzwert) schon. Der Wert des Interesses (Ertragssteuerersparnis) für die ABS beträgt ca. 30 T€.

- b) Kapitalertragsteuer auf die Sachausschüttung an die **Stadt** ist nicht zu entrichten, soweit das steuerliche Einlagenkonto (Bestand: 4,9 Mio. €) als verwendet bescheinigt wird.

Nach den uns vorliegenden Informationen und Unterlagen dürfte die Summe der gemeinen Werte der Sachausschüttungen, auch unter Ansatz des Substanzwertes der Anteile an der PuR, den Bestand des steuerlichen Einlagenkontos nicht überschreiten.

- c) Grunderwerbsteuer von bis zu 230 T€, davon aus Anteilsübertragung PuR 113 T€,

Als Belastungen aus den Sachausschüttungen hat die **PuR** die Grunderwerbsteuer aus der Anteilsübertragung von ca. 113 T€ zu tragen. Bemessungsgrundlage sind die Grundbesitzwerte des Grundvermögens der PuR zum Zeitpunkt Verfügungsgeschäfts gemäß Anteilsübertragungsvertrag.

Wir empfehlen für das Grundvermögen der PuR aktuelle Sachverständigengutachten auf den Übertragungstichtag zum Nachweis eines geringeren gemeinen Werts nach § 198 BewG einzuholen.

Die **Erwerber** (derzeit HWB und PuR) des Grundvermögens tragen die Grunderwerbsteuer als Anschaffungsnebenkosten.

Eine Minderung der Grunderwerbsteuer lässt sich grundsätzlich durch einen **teilentgeltlichen Erwerb des Grundvermögens erreichen**. Sofern der Kaufpreis mittelbar von der ABS oder der Stadt im zeitlichen Zusammenhang den Erwerbern bereitgestellt wird, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung einen unentgeltlichen Erwerb (verdeckte / mittelbare Sacheinlage) annimmt. Die Annahme eines Gestaltungsmissbrauchs nach § 42 AO, kann von uns nicht ausgeschlossen werden, insbesondere wenn die Barausschüttungen der ABS an die Gesellschafterin, zeitnah der ABS als Kaufpreis für das Grundvermögen zurückfließen.

- d) Kapitalertragsteuer bei Übernahme der Grunderwerbsteuer der PuR aus der Anteilsübertragung durch die BBG (negative Einlage=verdeckte Gewinnausschüttung),
- e) Risiken hinsichtlich Gemeinnützigkeit, Schenkungssteuer sowie anderer Verkehrssteuern (Umsatzsteuer), sind nicht gänzlich ausgeschlossen, werden von uns aber nach den vorliegenden Informationen und Unterlagen als gering eingeschätzt.

Aus den Sachausschüttungen ergeben sich nach unserer Einschätzung keine schenkungssteuerlichen Auswirkungen und grundsätzlich auch keine Gefährdung der Gemeinnützigkeit der PuR aufgrund von Mittelfehlverwendungen oder einem Verstoß der Vermögensbindung. Dies gilt hinsichtlich der Übertragung des Grundvermögens Fabrikstraße 10 nur insoweit, als die Erwerbskosten aus Mitteln der freien Rücklage nach § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO oder aus Zuwendungen, die nicht für satzungsmäßige Zwecke zu verwenden sind, finanziert werden können.

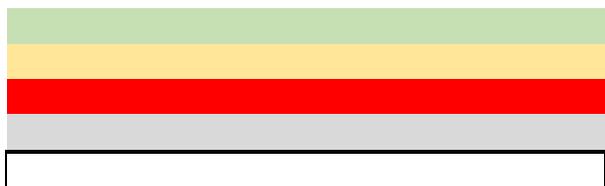
Die umsatzsteuerlichen Auswirkungen der Sachausschüttungen der Grundstücke können von uns nicht abschließend beurteilt werden, da uns keine Informationen zu einem möglichen Berichtigungsbedarf nach § 15a UStG vorliegen.

Die **Verwendungsentscheidung der Stadt**, an wen die Vermögensgegenstände übertragen werden, haben keine Auswirkungen auf die steuerliche Belastung der ABS mit Ertragsteuern und auf die Kapitalertragsteuer auf die Sachausschüttungen.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Steuerbefreiungen sind Übertragungen auf die PuR, die HWB und die Stadt Hennigsdorf mit steuerlichen Risiken hinsichtlich des Verlusts von Steuerbefreiungen verbunden.

Unter Betrachtung rein steuerlicher Risiken ergibt sich folgende Bewertung möglicher Verwendungen / Übertragungen:

Übertragung an	Stadt	PuR	HWB	BBG
Anteile PuR				
Teil- und Sondereigentum Fabrikstraße 10				
Hirschwechsel 4 / Stolpe -Süd				
Anteile PuR + Hirschwechsel 4 / Stolpe -Süd				



geringes Risiko, nur allgemein
 mittlere Risiken
 hohe Risiken, Verlust Steuerbefreiung
 Übertragung nicht möglich
 Stand der Begutachtung

Allgemeine steuerliche Risiken ergeben sich aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen der Beteiligten hinsichtlich nicht erkannter verdeckter Gewinnausschüttungen dem Grunde und der Höhe nach. Dies betrifft insbesondere die Sachausschüttungen der ABS der Höhe nach (Wert der Ausschüttung) und in Folge der Übertragungen dem Grunde und der Höhe nach insbesondere auf Leistungen der BBG oder HWB zugunsten der PuR.

Handlungsempfehlungen bei Umsetzung zur Risikominderung:

Aufgrund des geänderten Sachverhalts, sowie des höheren Zeitabstands zum Jahreswechsel, sind unsere Empfehlungen aus dem Oktober 2021 zum Teil nicht mehr relevant bzw. hat sich die den Empfehlungen zugrundeliegende Risikolage verändert.

1.) Gesellschafterbeschluss / Gesellschafterbeschlüsse der Stadt

Aufgrund der beabsichtigten Übertragung der Mit- und Sondereigentumsanteile Fabrikstraße 10 auf die PuR ist dieser Beschluss gesondert (zeitlich) zu fassen.

Daher empfehlen wir für jeden zu übertragenden Vermögensgegenstand gesonderte Gesellschafterbeschlüsse.

Formulierungsvorschläge (März 2022):

„Die Gesellschafterversammlung der ABS beschließt:

Die Anteile an der PuR Gemeinnützige Projekt- und soziale Regionalentwicklungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf werden durch Anteilsübertragungsvertrag an die BBG mbH unentgeltlich abgetreten. Der Verkehrswert der Anteile beträgt nach der Satzung in Verbindung mit § 55 AO 26.000 €. Die satzungsmäßigen Zwecke der PuR sollen durch die Anteilsübertragung fortgeführt und nach der Anteilsübertragung nicht geändert werden.“

„Die Gesellschafterversammlung der ABS beschließt:

Das Grundstück „Hirschwechsel 4, 16761 Hennigsdorf Stolpe Süd“ eingetragen im Grundbuch der Gemeinde Hennigsdorf, Grundbuchblatt XXXX, Flur XX Flurstück XX ist auf die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH unentgeltlich zu übertragen.“

„Die Gesellschafterversammlung der ABS beschließt:

Die Mit- und Sondereigentumsanteile „Fabrikstraße 10, 16761 Hennigsdorf“ eingetragen im Grundbuch der Gemeinde XXX, Grundbuchblatt XXXX, Flur XX Flurstück XX ist auf die PuR Gemeinnützige Projekt- und soziale Regionalentwicklungsgesellschaft mbH, Hennigsdorf unentgeltlich zu übertragen.“

2.) Im Anteilsübertragungsvertrag PuR:

- **keine** Verpflichtung zur Übernahme der Grunderwerbsteuer (BBG)

3.) Grundstücksvertrag Fabrikstraße ABS / PuR:

- Nutzen-Lasten-Wechsel (Auflassungsvormerkung) **nach** Übertragung Anteile

- Regelungen wegen unterjährigen Nutzen und Lastenwechsel zu Betriebs- und Nebenkostenabrechnung sowie Anzahlungen erforderlich

4.) Steuererklärung ABS 2022:

Soweit der Bestand des steuerlichen Einlagenkontos und Verlustvorträge bei wirtschaftlich vertretbarer Spartenzuordnung ausreichen, ist eher eine höhere Sachausschüttung und Verwendung aufgrund der Regelungen in § 27 Abs. 5 KStG zu bescheinigen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die streitanfällige Bewertung der Anteile PuR. Wir empfehlen für die Bewertungsmethode (Substanzwert vs. Nennwert Kapitalanteile) die Einholung einer verbindlichen Auskunft. Letzteres setzt wegen der Bindungswirkung der Auskunft voraus, dass der Erwerber feststeht.

Für die Angaben in den Steuererklärungen, sowie der Bescheinigung über die Verwendung des steuerlichen Einlagenkontos empfehlen wir die „Aktualisierung“ und Ergänzung (Außenanlagen, Stellplätze) der Sachverständigengutachten zu den Verkehrswerten des Grundbesitzes. Der Bewertungsstichtag sollte max. ein bis zwei Monate vom Tag der Beurkundung der Grundstücksverträge abweichen und nach dem Gesellschafterbeschluss liegen.

5.) Grunderwerbsteuer PuR:

Zum Nachweis eines geringeren Verkehrswerts nach § 198 BewG empfehlen wir die Einholung von Sachverständigengutachten über das Grundvermögen der PuR zum Stichtag der Anteilsübertragung.

7 Umsetzung

7.1 Zeitplanung

Unser Auftraggeber hat uns gebeten einen Zeitplan für die Umsetzung des Verkaufs der Anteile an der ABS unter vorheriger Herauslösung des Grundvermögens und der Finanzanlagen aufzustellen.

Die Umsetzung der Sachausschüttungen muss dabei zwingend im Jahr 2022 erfolgen.

In der als Anlage beigefügten Übersicht haben wir einzelne Tätigkeiten in ihrer logischen zeitlichen Abfolge dargestellt. Wann die Ergebnisse vorliegen ist zum Teil nur schwer einzuschätzen.

Für die Gremienbeschlüsse (Aufsichtsrat, Hauptausschuss, SVV, Gesellschafterbeschluss) haben wir unterstellt, dass aufgrund der Ladungszeiten zwei Monate benötigt werden.

Danach kann die Umsetzung der Herauslösung frühestens im Okt. 2022 abgeschlossen werden.

Eine Beschleunigung ließe sich erreichen, wenn die Mit- und Sondereigentumsanteile Fabrikstraße 10 nicht auf die PuR übertragen werden soll, da dann grundsätzlich keine zeitliche Reihenfolge des Abschlusses der Verfügungsgeschäfte zu beachten wäre.

7.2 Kostenschätzung

Die als Anlage beigefügte Kostenschätzung umfasst nur die von uns überschlägig ermittelten Kosten der Vermögensübertragung.

Dabei sind wertabhängige Kosten (verbindliche Auskunft, Notar, Grunderwerbsteuer) und zeitabhängige Kosten (Beratungskosten für die Vorbereitung der Umsetzung) zu unterscheiden. Letztere sind einer Schätzung nur schwer zugänglich, da sie von vielen unterschiedlichen Faktoren abhängen.

Als zeitabhängige Kosten haben wir deshalb nur eine grobe Schätzung der Rechtsanwaltskosten für die Erstellung der Vertragsentwürfe aufgenommen. Bei unserer Kostenschätzung haben wir insbesondere die Art der Verträge (Standard / Individuelle Anpassungen) sowie die Interessenlage / Einigungsmenge der Vertragsparteien berücksichtigt.

Neben der Schätzung der Kosten haben wir auch eine vorläufige Verteilung, wem die Kosten zivilrechtlich zuzuordnen sind, vorgenommen. Hinsichtlich der Wertgutachten haben wir eine Kostenteilung, soweit die Gutachten Zwecken mehrerer Beteiligten dienen, angenommen (gemeinsame Beauftragung).

Berlin, 23.03.2022

KWP GmbH & Co KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'René Schönfeld', is written over a light blue horizontal line.

René Schönfeld, WP/StB

Anlagen:

Zeitplan
Kostenschätzung

Tätigkeit / Umsetzung	Beginn	Abschluss / Ergebnis bis	Wer
-----------------------	--------	-----------------------------	-----

Anteile PuR

Endgültige Festlegung an wen die Anteile übertragen werden		Mrz 22	Stadt
Verbindliche Auskunft Bewertungsmethode Anteile PuR	Apr 22	erwartet Juni 2022,	ABS / Finanzamt
Entwurf Anteilsübertragungsvertrag PuR	Apr 22	Apr 22	ABS / Stadt / BBG
Gremienbeschlüsse zu Anteilsübertragung Stadt, SVV (Ausschüsse?) Gesellschafterbeschluss ABS ggf. Gesellschafterbeschluss oder AR (Erwerber) Gesellschafterbeschluss PuR (Verfügungsbeschränkung, Zustimmungsvorbehalt)	Mai 22	Jun 22	Stadt, ABS, PuR
notarielle Beurkundung Anteilsübertragungsvertrag		Jul 22	ABS, Erwerber
Einreichung neue Gesellschafterliste zum Handelsregister			PuR; Notar
Anzeige Gesellschafterwechsel Grunderwerbsteuer (FA Kyritz)	14 Tage nach Beurkundung		PuR
Beauftragung Sachverständigengutachten Grundvermögen PuR (Stichtag: Gesellschafterbeschluss PuR oder Anteilsübertragungsvertrag); Zweck Nachweis § 198 BewG)		Aug 22	PuR

Grundvermögen ABS

Endgültige Festlegung an wen die Grundstücke übertragen werden		Mai 22	Stadt
Entwurf Grundstücksübertragungsvertrag (Problem: Nutzen-Lasten- Wechsel, Erwerber PuR)	Jun 22	Jun 22	ABS / Erwerber
Gremienbeschlüsse zu Grundstücksübertragung Stadt, SVV (Ausschüsse?) Gesellschafterbeschluss ABS ggf. Gesellschafterbeschluss oder AR (Erwerber)	Jul 22	Sep 22	Stadt, ABS
notarielle Beurkundung der Grundstücksübertragungen		Okt 22	ABS / Erwerber
Anpassung / Aktualisierung Wertgutachten Grundvermögen ABS (Stichtag: Gesellschafterbeschluss ABS / Erwerber; Zweck Nachweis gemeiner Wert für KStE, § 198 BewG) Beauftragung einschließlich Außenanlagen, Stellplätze)		Okt. 2022; spätestens Abgabe StE 2022	Auftraggeber ABS und Erwerber

Kostenart	Anteile PuR	Fabrikstraße 10	Hirschwechsel 4 / Stolpe -Süd	Anteile ABS	
Verkehrswert	26.000 €	1.013.265 €	785.400 €	881.607 €	
Bemessungsgrundlage GrESt	1.743.465 €	1.013.265 €	785.400 €		
Grunderwerbsteuer (6,5%)	113.325 €	65.862 €	51.051 €	0 €	
Notarkosten / Grundbuch / Vollzug Handelsregister (GNotKG)	500 €	4.000 €	4.000 €	0 €	
Übertragungen	113.825 €	69.862 €	55.051 €	0 €	238.738 €
Rechtsberatung (nur Vertragsentwurf)	2.000 €	4.000 €	4.000 €	10.000 €	
Ertragsteuern (max.)	30.000 €	62.576 €	62.576 €	0 €	
Rechtsanwälte, Steuerberater, intern (Vorbereitung)					
Finanzamt (GKG)	1.500 €	0 €	0 €	0 €	
Verkehrswertgutachten Grundbesitz	12.000 €	6.000 €	6.000 €	0 €	
Vorbereitung / Folge	45.500 €	72.576 €	72.576 €	10.000 €	200.653 €

Kostenschätzung	159.325 €	142.438 €	127.627 €	10.000 €	
------------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	--

Zuordnung	159.325 €	142.438 €	127.627 €	10.000 €	439.391 €
ABS (Ertragsteuern, Gutachten, Finanzamt)	31.500 €	65.576 €	65.576 €	0 €	162.653 €
BBG (Übertragung, Entwurf Vertrag)	2.500 €	0 €	0 €	0 €	2.500 €
PuR	125.325 €	76.862 €	0 €	0 €	202.187 €
HWB	0 €	0 €	62.051 €	0 €	62.051 €
Stadt	0 €	0 €	0 €	10.000 €	10.000 €