

www.pwc.de

Stadt Haan
Stadtentwicklung
Juli 2018

pwc

Erfahrungsgemäß positive wirtschaftliche Aspekte bei einer Ausgliederung

- Stärkerer Fokus auf kaufmännische und wirtschaftliche Abwicklung
- Flexiblere und schnellere Reaktion auf aktuelle Situationen
- Kaufmännische Buchführung und Bilanzierung
- Vereinfachte Beschlussfassung

Übertragung von Grundstücken

Ertragsteuerliche Aspekte

Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Gründung des Unternehmens allenfalls wenige Grundstücke aus dem Hoheitsvermögen der Stadt auf das Unternehmen übertragen werden.

Einlage der Grundstücke

- Eventuelle Aufdeckung stiller Reserven führt bei Stadt nicht zu einer Steuerbelastung
- Einlage erfolgt grundsätzlich zum Teilwert (entspricht in etwa dem Zeitwert)

Verkauf der Grundstücke

- Eventuelle Aufdeckung stiller Reserven führt bei Stadt nicht zu einer Steuerbelastung
- Bilanzierung bei GmbH mit den Anschaffungskosten
- Gewinnsteuerung über Höhe des Kaufpreises möglich

Keine Relevanz für Rechtsformwahl

Übertragung von Grundstücken

Grunderwerbsteuer (GrESt)

- Bei Gründung des Unternehmens werden allenfalls wenige Grundstücke aus dem Hoheitsvermögen der Stadt auf das Unternehmen übertragen
- Großteil der Grundstücke wird künftig von Dritten gekauft und zu einem späteren Zeitpunkt wieder verkauft

GmbH

GmbH & Co. KG

AöR

- GrESt fällt in allen Fällen an



- GrESt bei Übertragung von Stadt fällt zunächst nicht an
 - aber ggf. bei eventueller späterer Beteiligung eines Dritten
- Bei Erwerb von Dritten fällt stets GrESt an

- Keine GrESt für Grundstücke, die im Zuge des Übergangs der Aufgabe an die AöR übertragen werden
- Bei Erwerb von Dritten fällt stets GrESt an

Laufende Besteuerung

- Aufgabe der Stadtentwicklung/Siedlungspolitik stellt bei Durchführung durch die Stadt eine hoheitliche Tätigkeit dar
 - somit kein BgA und keine Steuerpflicht
- GewSt verbleibt ungefähr hälftig (ca. 7,5%) bei Stadt

GmbH

- Steuerbelastung ca. 22,5 %, wenn Gewinne nicht ausgeschüttet werden

Erhebliche Nachteile KG

GmbH & Co. KG

- ca. 7,5 % GewSt bei KG
- ca. 15 % KSt bei Mitunternehmer-BgA
- außerdem ca. 15 % BgA-Kapitalertragsteuer nach derzeitiger Rechtslage
- hoher Aufwand wegen Mehrzahl an Jahresabschlüssen und Steuererklärungen

AöR

- AöR nimmt hoheitliche Aufgaben (Siedlungspolitik) wahr
- Wie bei Stadt selbst kein BgA und keine Steuerpflicht

Vorteil AöR

Umsatzsteuer

- Leistungsbeziehungen zwischen Stadt und Unternehmen sollen durch Anstellung eigenes Personals im Unternehmen vermieden werden
- Vorsteuerabzug ist abhängig von Unternehmereigenschaft und Verwendungsabsicht
 - Vorsteuerabzug nur, soweit die Leistungen nicht für umsatzsteuerfreie Ausgangsumsätze verwendet werden
 - Keine Umsatzsteuer auf Grundstücksverkäufe (sachliche Umsatzsteuerbefreiung wegen GrESt)
 - Grundsätzlich keine Umsatzsteuer auf Vermietung und Verpachtung (Ausnahmen in § 4 Nr. 12 UStG nicht einschlägig)

Keine Relevanz für Rechtsformwahl

Rückabwicklung

GmbH

- buchwertneutrale Rückübertragung auf Stadt möglich

GmbH & Co. KG

- buchwertneutrale Rückübertragung auf Stadt möglich

AöR

- buchwertneutrale Rückübertragung auf Stadt nicht möglich, wenn bei AöR ein BgA vorhanden ist
-
- Entstehung eines BgA z.B. durch weitere gewerbliche Tätigkeiten neben der hoheitlichen Siedlungspolitik

Nachteil
AöR

Entscheidungsmatrix

(in Zusammenschau mit den rechtlichen Aspekten)

	GmbH	GmbH & Co. KG	ÄöR
Aspekte mit hoher Priorität			
Unterschwellige Vergaben	++	++	--
Laufende Besteuerung	O	--	++
Aspekte mit geringer Priorität			
Praktikabilität	+	O	+
Grunderwerbsteuer	-	++	+
Rückabwicklung	+	+	--
(Haftung)	(++)	(++)	(---)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.