

## Verbandsversammlung

öffentliche Sitzung


Datum: 03.07.2018



Tagesordnungspunkt: 2

Vorlagennummer: VV/11

## Grundstückskauf, Übertragung der Bahngrundstücke und Übertragung der „Anlage im Bau“

Vorberatung am: 08.06.2018	Entscheidung am: 03.07.2018
Verfasser: Michael Stierle	 Helmut Riegger

### 1. Verwaltungsrat zur Vorberatung am 08.06.2018

nicht-öffentliche Sitzung

### 2. Verbandsversammlung zur Entscheidung am 03.07.2018

öffentliche Sitzung

Anlage(n): Sitzungsvorlage des Kreistags 2017/407

### Antrag:

1. Die Verbandsversammlung stimmt der Übertragung der als „Anlage im Bau Hermann-Hesse-Bahn“ beim Landkreis Calw aktivierten Planungsleistungen auf den Zweckverband Hermann-Hesse-Bahn in Höhe von rd. 6,8 Mio. EUR in Form eines Kaufs zu.
2. Die Verbandsversammlung stimmt dem Ankauf der Grundstücke Flurstück 624, 654/1, 654/2 auf der Gemarkung Ostelsheim mit einer Gesamtfläche von 2.290 m<sup>2</sup> zum Kaufpreis in Höhe von 3.300 EUR vom Landkreis Calw zu.
3. Die Verbandsversammlung nimmt die unentgeltliche Übertragung der Bahngrundstücke vom Landkreis Calw zur Kenntnis.

## **Begründung:**

### **Hintergrund**

In der Vergangenheit wurden die auflaufenden Planungs- und Projektkosten für das Projekt Hermann-Hesse-Bahn im Haushalt des Landkreises als „Anlage im Bau“ geplant und gebucht. Seit dem 01.02.2012 wird das Projekt HHB beim Landkreis steuerrechtlich als Betrieb gewerblicher Art (BgA) geführt.

Die „Anlage im Bau“ soll aus dem Vermögen des Landkreises auf den Zweckverband übertragen werden, damit dieser satzungsgemäß das Projekt – auch buchhalterisch – umsetzen kann.

Der Kreistag hat sich in seiner Sitzung am 18.12.2017 mit der Fragestellung befasst und den Beschluss zur Übertragung in Form eines Kaufs/Verkaufs gefasst. Dies ist die in der als Anlage beigefügten Kreistagsvorlage dargestellt Variante 2.

Darüber hinaus hat der Landkreis in der Vergangenheit erste Grundstücke, die als Ersatz- und Ausgleichsflächen im Rahmen des Projekts benötigt werden, angekauft. Ebenfalls ist der Landkreis Eigentümer der dem Bahnbetrieb gewidmeten Flurstücke der Trasse Calw – Weil der Stadt. Satzungsgemäß sind die Aufgaben dem Zweckverband übertragen, weshalb er – auch nach Ansicht des Kreistags – Eigentümer der dafür notwendigen Grundstücke werden soll.

**Sachverhalt** (s. auch Kreistagsvorlage 2017/407, Anlage 1)

### **1. Übertragung der „Anlage im Bau“**

Von 2012 bis 16.10.2017 wurden im Landkreishaushalt auf der „Anlage im Bau HHB“ für Untersuchungs- und Planungskosten 7.317.266,23 EUR netto gebucht. In diesem Zeitraum wurden gegenüber dem Finanzamt rd. 1,4 Mio. EUR Vorsteuer geltend gemacht.

Bei der Überprüfung sämtlicher Rechnungen seit 2012 hat sich ergeben, dass die Kosten für folgende Positionen nicht aktivierungsfähig sind:

• Kosten der Standardisierten Bewertung	247.657,87 EUR netto
• Stufenkonzept Verlängerung der S6	19.067,00 EUR netto
• Steuerberatungskosten für Steuererklärungen, verbindliche Auskunft und bei der Zweckverbandsgründung	15.123,50 EUR netto
• Sonstige nicht aktivierungsfähige Kosten	<u>191.177,06 EUR netto</u>
	473.025,43 EUR netto

Dieser Betrag in Höhe von 473.025,43 EUR netto wird im Landkreishaushalt bei der „Anlage im Bau HHB“ in Abgang genommen, als außerordentlicher Aufwand gebucht und nicht auf den Zweckverband übertragen.

Die „Anlage im Bau HHB“ ist mit einem Betrag von 6.844.240,80 EUR zu übertragen.

Seit der Gründung des BgA zum 01.02.2012 wurden die Erstattungen der Anrainerkommunen und des Landkreises Böblingen für die Planungskosten bei den „Sonderposten für Investitionszuweisungen“ (Passivseite der Bilanz) gebucht. Dort steht für die HHB ein Betrag von 521.406,24 EUR. Hiervon ist der Betrag von 352.320,12 EUR auf den Zweckverband übertragbar.

Die Übertragung der „Sonderposten für Investitionszuweisungen HHB“ in Höhe von 352.320,12 EUR erfolgt in Form einer Rechnung des Zweckverbands HHB an den Landkreis. Der Betrag ist als Kapitaleinlage nicht umsatzsteuerbar.

Für die Umsetzung der Übertragung der „Anlage im Bau HHB“ vom Landkreis Calw gibt es zwei Möglichkeiten. Die Darstellung beider Möglichkeiten findet sich in der als Anlage beigefügten Sitzungsvorlage des Kreistags 2017/407.

### **Beschluss des Kreistags**

Der Kreistag ist dem Vorschlag der Kreisverwaltung gefolgt und hat der Variante 2 - Verkauf der „Anlage im Bau HHB“ - in der Sitzung am 18.12.2017 zugestimmt.

## **2. Übertragung der Bahngrundstücke auf den Zweckverband HHB**

Der VWA hat in seiner Sitzung am 06.03.2017 der grundbuchrechtlichen Übertragung der Bahngrundstücke einschließlich seiner Bauwerke vom Landkreis auf den Zweckverband HHB zugestimmt.

Die Bahngrundstücke der Hermann-Hesse-Bahn befinden sich derzeit im Hoheitsvermögen des Landkreises Calw. Dabei handelt es sich um 37 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 794.756 m<sup>2</sup>, die seinerzeit einschließlich der Bauwerke vom Landkreis für 1,13 DM incl. Umsatzsteuer (0,58 DM) von der Deutschen Bahn erworben wurden. Diese Grundstücke sind mit 0,00 € bilanziert. In den Jahren 2015 und 2016 wurden vom Landkreis auf der Gemarkung Ostelsheim fünf Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.240 m<sup>2</sup> zum Kaufpreis von 10.408,20 EUR erworben.

Die Bahngrundstücke dürfen steuerrechtlich jedoch nur zu ihrem Teilwert auf den Zweckverband übertragen werden. Das bedeutet, dass ggf. stille Reserven aufgedeckt werden müssen. Zur Ermittlung des Teilwertes der Bahngrundstücke ist ein Wertgutachten von einem vereidigten Sachverständigen erforderlich.

Die Grundstücke wurden im Auftrag des Landkreises vom Gutachter Mohr&Collegen GmbH, Stuttgart, wie folgt bewertet:

*Die Bahngrundstücke sind entschädigunglos auf den Zweckverband HHB zu übertragen. Der Verkehrswert der Grundstücke Flurstück 624, 654/1 und 654/2 auf der Gemarkung Ostelsheim mit einer Gesamtfläche von 2.290 m<sup>2</sup> beträgt 3.300 €.*

Die Grundstücke werden durch notariellen Kaufvertrag auf den Zweckverband übertragen. Hierfür sind im Finanzplan Mittel in Höhe von 3.300 EUR eingeplant. Der Kreistag hat dies in der Sitzung am 18.12.2017 beschlossen.

**Kreistagsvorlage 2017/407**

<b>Übertragung der Anlage im Bau und der Bahngrundstücke auf den Zweckverband Hermann-Hesse-Bahn</b>	
Dezernat: Dezernat 6 Bereich/Abt.: Verfasser: Albrecht Reusch	Helmut Riegger Landrat

**1. Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss zur Vorberatung am 04.12.2017**

nicht öffentliche Sitzung

**2. Kreistag zur Entscheidung am 18.12.2017**

öffentliche Sitzung

Anlagen: Sachverständigengutachten zur Wertermittlung der Bahngrundstücke

**Antrag:**

1. Der Kreistag stimmt der Übertragung der als „Anlage im Bau Hermann-Hesse-Bahn“ aktivierten Planungsleistungen auf den Zweckverband Hermann-Hesse-Bahn in Höhe von rd. 6,8 Mio. € in Form eines Verkaufs zu. Die Verwaltung wird ermächtigt, diesen Betrag auf den Übertragungstichtag fortzuschreiben.
2. Der Kreistag stimmt der unentgeltlichen Übertragung der Bahngrundstücke auf den Zweckverband Hermann-Hesse-Bahn zu. Die Grundstücke Flurstück 624, 654/1 und 654/2 auf der Gemarkung Ostelsheim mit einer Gesamtfläche von 2.290 m<sup>2</sup> werden zum Kaufpreis in Höhe von 3.300,00 € an den Zweckverband Hermann-Hesse-Bahn verkauft.

## Begründung zur Kreistagsvorlage 2017/407

### Ziel:

Übertragung der als „Anlage im Bau Hermann-Hesse-Bahn“ aktivierten Planungsleistungen (nachfolgend „Anlage im Bau HHB“) und der Bahngrundstücke aus dem Vermögen des Landkreises Calw auf den Zweckverband Hermann-Hesse-Bahn.

### Hintergrund/Vorgeschichte:

Die gesamten Planungs-, Beratungs- und Projektkosten für das Projekt Hermann-Hesse-Bahn (HHB) wurden seither im Kreishaushalt geplant und gebucht. Seit dem 01.02.2012 wird das Projekt HHB steuerrechtlich als Betrieb gewerblicher Art (BgA) geführt. Das hat zur Folge, dass entsprechende Steuererklärungen gemacht werden mussten, in denen bei den Eingangsrechnungen 19% Umsatzsteuer als Vorsteuer beim Finanzamt geltend gemacht werden konnten.

### Sachverhalt/Begründung:

Von 2012 bis 16.10.2017 wurden auf der „Anlage im Bau HHB“ für Untersuchungs- und Planungskosten 7.317.266,23 netto gebucht. In diesem Zeitraum wurden gegenüber dem Finanzamt rd. 1,4 Mio. € Vorsteuer geltend gemacht.

Bei der Überprüfung sämtlicher Rechnungen seit 2012 hat sich ergeben, dass die Kosten für folgende Positionen nicht aktivierungsfähig sind:

• Kosten der Standardisierten Bewertung	247.657,87 € netto
• Stufenkonzept Verlängerung der S6	19.067,00 € netto
• Steuerberatkungskosten für Steuererklärungen, verbindliche Auskunft und bei der Zweckverbandsgründung	15.123,50 € netto
• Sonstige nicht aktivierungsfähige Kosten	<u>191.177,06 € netto</u>
	473.025,43 € netto

Dieser Betrag in Höhe von 473.025,43 € netto wird bei der „Anlage im Bau HHB“ in Abgang genommen und als außerordentlicher Aufwand gebucht.

Die „Anlage im Bau HHB“ ist mit einem Betrag von 6.844.240,80 € zu übertragen. Da bis zur Beschlussfassung im Kreistag und in der Verbandsversammlung noch weitere Rechnungen anfallen und bezahlt werden müssen, wird der Betrag auf den Übertragungstichtag entsprechend fortgeschrieben. In diesem Betrag sind auch die außerplanmäßigen Auszahlungen für die HHB in Höhe von 500.000 € enthalten, die der Kreistag am 17.07.2017 bewilligt hat.

Seit der Gründung des BgA zum 01.02.2012 wurden die Erstattungen der Anrainerkommunen und des Landkreises Böblingen für die Planungskosten bei den „Sonderposten für Investitionszuweisungen“ (Passivseite der Bilanz) gebucht. Dort steht für die HHB ein Betrag von 521.406,24 €. Hiervon ist der Betrag von 352.320,12 € auf den Zweckverband übertragbar. Der Restbetrag von 169.086,12 € wird in Abgang genommen und als außerordentlicher Ertrag gebucht.

Per Saldo wird mit diesem Vorgang das Sonderergebnis mit 303.939,31 € belastet. Dieser Betrag wird beim Jahresabschluss mit den Rücklagen aus Überschüssen des

Sonderergebnisses verrechnet. Das ordentliche Ergebnis 2018 und die Liquidität werden dadurch nicht belastet.

Die Übertragung der „Sonderposten für Investitionszuweisungen HHB“ in Höhe von 352.320,12 € erfolgt in Form einer Rechnung des Zweckverbands HHB an den Landkreis. Der Betrag ist als Kapitaleinlage nicht umsatzsteuerbar. Im Haushaltsplanentwurf 2018 sind dafür im Finanzhaushalt 350.000 € veranschlagt.

Für die Umsetzung der Übertragung der „Anlage im Bau HHB“ auf den Zweckverband HHB gibt es zwei Möglichkeiten:

#### **Variante 1:**

##### **Übertragung als nicht umsatzsteuerbare Sacheinlage**

Das Finanzamt Calw hat in seiner verbindlichen Auskunft vom 02.03.2015 bestätigt, dass die Kapitaleinlage und die Betriebskostenumlage nicht umsatzsteuerbar sind, wenn damit keine konkrete Gegenleistung verbunden ist.

#### **Finanztechnisch wird dieser Vorgang wie folgt abgewickelt:**

##### **Ebene Landkreis Calw:**

Mit der Übertragung der „Anlage im Bau HHB“ in Höhe von rd. 6,8 Mio. € netto auf den Zweckverband HHB erbringt der Landkreis Calw eine Sacheinlage, die auf die Erbringung der Kapitaleinlage von 15.371.875 € (§ 14 Abs. 1 der Verbandssatzung) angerechnet wird, so dass der Landkreis Calw damit „nur“ noch eine Kapitaleinlage von rd. 8,6 Mio. € aufbringen und finanzieren muss.

In der Bilanz des Landkreises verringert sich die Bilanzposition „Anlage im Bau HHB“ um 6,8 Mio. €. Gleichzeitig erhöht sich die Bilanzposition „Kapitaleinlagen in Zweckverbände“ um 6,8 Mio. €.

##### **Ebene Zweckverband Hermann-Hesse-Bahn:**

Auf der Ebene des Zweckverbands HHB wird in der Bilanz auf der Aktivseite eine „Anlage im Bau“ in Höhe von 6,8 Mio. € gebildet und auf der Passivseite 6,8 Mio. € Kapitaleinlage Landkreis Calw gebucht. Dieser Vorgang beinhaltet keinen Geldfluss.

#### **Variante 2:**

##### **Verkauf der Anlagen im Bau an den Zweckverband HHB**

Der Landkreis Calw verkauft die Vermögensposition auf der Aktivseite der Bilanz „Anlage im Bau HHB“ in Höhe von 6,8 Mio. € an den Zweckverband HHB. Dieser Vorgang ist nicht umsatzsteuerbar, weil es sich um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt. Das Finanzamt hat in der verbindlichen Auskunft vom 02.03.2015 bestätigt, dass die Übertragung der vom Landkreis Calw aufgenommenen unternehmerischen Tätigkeit für die Hermann-Hesse-Bahn (BgA) auf den Zweckverband HHB als Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a Umsatzsteuergesetz anzusehen und damit nicht umsatzsteuerbar ist, wenn der Zweckverband die Tätigkeit fortführt, was ja zweifellos der Fall ist.

## **Finanztechnisch wird dieser Vorgang wie folgt abgewickelt:**

### **Ebene Landkreis Calw:**

Der Landkreis Calw erhält vom Zweckverband HHB den Betrag von 6,8 Mio. €. Der Betrag von 6,8 Mio. € ist im Haushaltsplanentwurf 2018 im Finanzhaushalt unter „Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen“ veranschlagt und führt damit unmittelbar zu einer entsprechenden geringeren Kreditaufnahme in 2018.

### **Ebene Zweckverband Hermann-Hesse-Bahn:**

Der Zweckverband HHB zahlt 6,8 Mio. € an den Landkreis Calw. Die Finanzierung erfolgt über die Kapitaleinlagen der Zweckverbandsmitglieder. Der Anteil des Landkreises Calw beträgt laut Verbandssatzung 50%, also 3,4 Mio. €. Der Landkreis kann diesen Betrag als Einmalzahlung oder ratierlich mit Zins und Tilgung auf z.B. 30 Jahre verteilt aufbringen. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Betrag gemäß § 14 Abs. 1 der Verbandssatzung HHB ratierlich aufzubringen, verteilt auf 30 Jahre. Der Schuldenstand des Zweckverbands HHB erhöht sich um diesen Betrag. Der Schuldenstand des Landkreises ist davon nicht berührt.

In den jährlichen Haushaltsplänen des Kreises sind die Zinsen (Ergebnishaushalt) und die Tilgung (Finanzhaushalt) zu veranschlagen. Die Bilanzposition „Kapitaleinlagen in Zweckverbänden“ beim Landkreis erhöht sich jährlich in Höhe der geleisteten Tilgungszahlungen an den Zweckverband HHB.

### **Vorschlag der Verwaltung:**

Die Verwaltung schlägt im Beschlussantrag die Variante 2 Verkauf der „Anlage im Bau HHB“ vor, weil dadurch der Schuldenstand des Landkreises um 6,8 Mio. € verringert werden kann.

### **Übertragung der Bahngrundstücke auf den Zweckverband HHB**

Der VWA hat in seiner Sitzung am 06.03.2017 der grundbuchrechtlichen Übertragung der Bahngrundstücke einschließlich seiner Bauwerke vom Landkreis auf den Zweckverband HHB zugestimmt.

Die Bahngrundstücke der Hermann-Hesse-Bahn befinden sich im Hoheitsvermögen des Landkreises Calw. Dabei handelt es sich um 37 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 794.756 m<sup>2</sup>, die seinerzeit einschließlich der Bauwerke vom Landkreis für 1,13 DM incl. Umsatzsteuer (0,58 €) von der Deutschen Bahn erworben wurden. Diese Grundstücke sind mit 0,00 € bilanziert. In den Jahren 2015 und 2016 wurden vom Landkreis auf der Gemarkung Ostelsheim fünf Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.240 m<sup>2</sup> zum Kaufpreis von 10.408,20 € erworben.

Die Bahngrundstücke dürfen steuerrechtlich jedoch nur zu ihrem Teilwert auf den Zweckverband übertragen werden. Das bedeutet, dass ggf. stille Reserven aufgedeckt werden müssen. Zur Ermittlung des Teilwertes der Bahngrundstücke ist ein Wertgutachten von einem vereidigten Sachverständigen erforderlich (siehe Anlage Sachverständigengutachten).

