

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



VORLAGE

Nr. 6-5065/23-LR

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge

Ausschuss für Wirtschaft	14.06.2023
Haushalts- und Finanzausschuss	12.06.2023
Kreistag	26.06.2023

Betr.: Vorbereitung der Veräußerung der Teltower Kreiswerke GmbH

Beschlussvorschlag:

Im Einvernehmen mit den anderen Gesellschaftern wird die Veräußerung der Teltower Kreiswerke herbeigeführt und der Verkauf der GmbH bzw. der Geschäftsanteile vorbereitet. Die Vorbereitung erfolgt unter Hinzuziehung eines Beratungsunternehmens, Steuerberaters und Rechtsanwaltes.

Finanzielle Auswirkungen:

Verkaufserlös aus der Anteilsveräußerung:
derzeitige Schätzung zwischen rd. 1.422 T€ und rd. 1.715 T€ in Abhängigkeit der Höhe der Steuerbelastung

Luckenwalde, den 15.05.2023

Wehlan

Sachverhalt:

Bis zum Jahr 1994 wurde das Teltow-Vermögen treuhänderisch durch die Deutsche Ausgleichsbank bewirtschaftet und verwaltet. Danach erfolgte eine schrittweise Übertragung auf die Rechtsnachfolger des ehemaligen Kreises Teltow.

Gesellschafter der Teltower Kreiswerke GmbH sind die Landkreise Dahme-Spreewald (40,7%), Teltow-Fläming (39,5%) und Potsdam-Mittelmark (19,8%). Die Teltower Kreiswerke GmbH bewirtschaftet die eigenen Grundstücke und die Liegenschaften aus dem Teltow-Vermögen für die Eigentümer-Landkreise Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming und Potsdam-Mittelmark.

Die Gesellschaft weist die Größenmerkmale einer Kleinst-Kapitalgesellschaft gemäß 267a Abs. 1 HGB aus. Die Satzung der Teltower Kreiswerke GmbH stammt vom 29. Mai 1929 und wurde letztmalig im Jahr 2016 geändert. Der Gesellschaftszweck ist der Erwerb, soweit dieser für die gesellschaftseigenen und kommunalen Zwecke erforderlich ist, sowie die Verwaltung, die Vermietung, die Verpachtung, die Instandsetzung, die Instandhaltung und die Erweiterung von gesellschaftseigenen und sonstigen Grundstücken und Immobilien aus dem ehemaligen Teltow-Vermögen.

Die Tätigkeit der Gesellschaft umfasste die Verwaltung eigener Immobilien und Immobilien, die im Eigentum der Landkreise Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming und Potsdam Mittelmark stehen. Entsprechend der Beschlüsse des Kreistages des Landkreises Teltow-Fläming (Vorlage Nr. 6-4717/22-I und Nr. 6-4965/23-I) erfolgte nunmehr die Ausschreibung und Vergabe der Liegenschaftsverwaltung an die DICK Immobilienmanagement e. K. zum 01.07.2023. Somit übt die TKW GmbH keine Geschäftstätigkeit mehr aus.

Im Eigentum der GmbH befindet sich u.a. ein Grundstück in der Sachtlebenstraße 64/66 in Berlin. Das Grundstück ist verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichtes Berlin-Schöneberg, Blatt 2154, Gemarkung Zehlendorf, Flur 11, Flurstück 3536/3, mit einer Größe von 5.647 qm. Bei dem Objekt Sachtlebenstraße 64/66 handelt es sich um ein ehemaliges märkisches Elektrizitätswerk. Auf dem Grundstück befindet sich nunmehr ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten (ehemaliges Verwaltungsgebäude) und zwei Hallen. Eine Halle ist mit dem Mehrfamilienhaus verbunden und besteht aus drei Hallenabschnitten. Die Halle wird als Lager genutzt. Das Mehrfamilienhaus und die angrenzende Halle (Baujahr 1905) sind denkmalgeschützt. Weiterhin befindet sich auf dem Gelände eine weitere Halle; sie wurde um 1995 errichtet. Das Gebäude wird als Lager und Produktionshalle genutzt.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat am 07.04.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6-21 VE für das Gelände der ehemaligen Teltow-Werft (Flur 11, Flurstücke 3535/3 (841 qm), 526 (24.493 qm) und 1328/3 (3.628 qm Wasserfläche) sowie 3535/3 (5.647 qm)) aufzustellen, mit dem Ziel, die bislang gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich neu zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Für eine Umsetzung des genannten Planungsziels war es erforderlich, beide sich jeweils im Privateigentum befindlichen Grundstücke (Sachtlebenstraße 60 und Sachtlebenstraße 64/66) in den Geltungsbereich aufzunehmen, um zu verhindern, dass es aufgrund des bestehenden Planungsrechts (Industriegebiet gemäß Baunutzungsplan) zu einem unzulässigen Nebeneinander von Wohnungen und möglicherweise industrieller Nutzung kommt. In diesem Zusammenhang war von Anfang an die Mitwirkungsbereitschaft beider Grundstückseigentümer Voraussetzung, um die Grundlagen für eine erfolgreiche Umwidmung zu schaffen. Mit Abschluss einer Kooperationsvereinbarung im Jahr 2015 zwischen der KF Projektentwicklung S60 GmbH (jetzt: Investa Development GmbH) und der TKW GmbH haben sich beide Eigentümer dazu bekannt, das Gelände gemeinsam zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickeln zu wollen.

In den letzten Jahren hat die TKW nur die notwendigen Reparatur- und Werterhaltungsarbeiten am Wohnhaus und an den Hallen durchgeführt. Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus entspricht nicht den EnEV-Anforderungen und liegt derzeit in seiner Ausstattung über dem Energieniveau (höhere Nebenkosten) der derzeit regional üblichen Baubestände. Es gibt keine bis geringe Wärmeisolierung im Dach- und Wandbereich, die Ausstattung ist teilweise nicht mehr zeitgemäß; die Kalthalle ist nur über Rampen zu erreichen, es gibt Putz- und Korrosionsschäden u.v.m. Somit kommen auf die TKW bzw. auf die Gesellschafter künftig hohe Investitionsbelastungen zu.

Die TKW GmbH erwirtschaftet aus der Vermietung des Wohnhauses und der Halle insgesamt 61.595,52 € in 2022.

Im Auftrag der Gesellschafter wurde im Frühjahr 2022 ein Wertgutachten zur Marktwertermittlung (Verkehrswert) in Auftrag gegeben. Unter Würdigung aller Faktoren entsprechend dem Bundesbaugesetz und in Anlehnung an ImmoWertV 2022 resultiert ein Marktwert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag, dem 17.03.2022, in Höhe von 4,5 Mio. €.

In den letzten Gesellschafterversammlungen wurde über die Zukunft der Immobilie Sachtlebenstraße und deren finanzielle Auswirkungen ausgiebig diskutiert. Das zuständige Bezirksamt möchte das B-Planverfahren voranbringen und fordert die TKW auf, ihre Entwicklungsabsichten etc. darzulegen. Die Landkreise als Gesellschafter sehen den mit der Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes einhergehenden Finanzierungsbedarf der TKW GmbH äußerst kritisch. Die TKW GmbH müsste entsprechende Kredite aufnehmen und/oder die Gesellschafter müssten erhebliche Finanzmittel in die GmbH einbringen. Hierzu sehen die Gesellschafter sich nicht in der Lage. Die Landkreise haben nicht die Aufgabe oder die Befugnis, die Wirtschaft oder Wohnraum in Berlin zu betreiben oder zu fördern. Es dürfte auch nicht Aufgabe des Landkreises sein, eine kapital- bzw. gewinnorientierte Entwicklung des Eigentums in einem anderen Bundesland voranzutreiben. Um alle Optionen bewerten zu können, wurde die Geschäftsführerin beauftragt, verschiedene steuerliche Varianten für eine Veräußerung des Grundstückes zu untersuchen:

1. Verkauf des Grundstückes Sachtlebenstraße 64/66 durch die TKW GmbH mit anschließender Ausschüttung des Veräußerungsgewinns an die Gesellschafter
oder
2. Veräußerung der Anteile an der GmbH durch deren Gesellschafter (Verkauf der GmbH inklusive Grundstück).

Gemäß der gutachterlichen Ausarbeitung der Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH vom 03.08.2022 ergibt sich aus den angeführten Varianten bei einem Marktwert der Immobilie von 4,5 Mio € folgendes Bild:

	Steuerbelastung	Gesellschafter erhalten	davon Anteil LK TF (39,5%)
Variante 1: Grundstücksveräußerung durch TKW GmbH mit anschließender Ausschüttung des Veräußerungsgewinns	1.765.967,48 €	2.578.035,37 €	1.018.323,97 €
Variante 2a: Anteilsveräußerung aus der Vermögensverwaltung	0,00 €	4.344.002,85 €	1.715.881,13 €

Variante 2b: Anteilsveräußerung aus dem BgA	742.616,02 €	3.601.386,83 €	1.422.547,80 €
---	--------------	----------------	----------------

Die Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft stellt aus Sicht der juristischen Person des öffentlichen Rechts grundsätzlich keine wirtschaftliche Tätigkeit und somit keinen Betrieb gewerblicher Art (BgA) dar, sondern ist Vermögensverwaltung der öffentlichen Hand. Die Abgrenzung BgA zur Vermögensverwaltung ist in der Gesetzgebung nicht scharfkantig, sondern auch Sache von Auslegungen und Einzelfallentscheidungen der Finanzämter.

Bei einer Anteilsveräußerung aus der Vermögensverwaltung erwarten die Gesellschafter einen Gesamtverkaufserlös von rd. 4.344 T€, davon entfallen entsprechend des Gesellschafteranteils von 39,5% rd. 1.715 T€ auf den Landkreis Teltow-Fläming. Erfolgt eine Anteilsveräußerung aus dem BgA, fällt eine Steuerbelastung von rd. 742 T€ an. Die Gesellschafter erhalten dann rd. 3.601 T€, davon entfallen rd. 1.422 T€ auf den Landkreis Teltow-Fläming.

Für die Veräußerung des Grundstückes bedarf es eines mit einfacher Mehrheit gefassten Gesellschafterbeschlusses, aber der Verkauf der GmbH inkl. Grundstück bedarf eines einstimmigen Beschlusses. Um diesen in der Gesellschafterversammlung herbeiführen zu können, benötigt der beauftragte Vertreter des Landkreises ein Votum des Kreistages. Die Zuständigkeit des Kreistages ergibt sich aus § 131 i. V. m. § 28 Abs. 2 Ziffer 21 BbgKVerf.

Die Kosten für Rechtsberatung soll aus den Überschüssen von Mieten und Pachten der Immobilien der Eigentümergemeinschaft erfolgen. Dies führt zu einer Verminderung der jährlichen Erlösauskehr an die Landkreise.

Mittlerweile sind bei den beiden Mitgesellschaftern Landkreis Potsdam-Mittelmark und dem Landkreis Dahme-Spreewald die entsprechenden Beschlüsse zur Veräußerung der TKW GmbH gefasst worden.

- Anlage 1: steuerliche Gutachten
- Anlage 2: Flurkarte
- Anlage 3: Luftbild 1
- Anlage 4: Luftbild 2 Gebäudeübersicht