H:\ZENTRAL\WIN

Landkreis Teltow-Fläming
Die Landrätin

VORLAGE **Nr. 4-1994/14-I/1**

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge der Fachausschüsse

Haushalts- und Finanzausschuss	04.08.2014
Kreistag	01.09.2014

Betr.: Erwerb des Kreishauses / Abschluss eines Erbbaurechts-Kaufvertrages sowie eines Kauf- und Abtretungsvertrages über Kommanditanteile

Beschlussvorschlag:

1. **Der Abschluss eines Erbbaurechts-Kaufvertrages**

   Vertragsgegenstand**:** Gesamterbbaurecht an den im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Luckenwalde von Luckenwalde Blatt 9507 eingetragenen Grundstücke, bebaut mit Verwaltungsgebäude (Kreishaus) und einem Parkhaus

   Verkäuferin**:** RENATA Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG

   Käufer**:** Landkreis Teltow-Fläming

   Kaufpreis**:** EUR 23.046.132,83

   wird beschlossen.

2. **Der Verkauf und die Abtretung der Kommanditeinlage von EUR 10.225,84 (DM 20.000) an die Commerz Real AG, die RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH und die ALSENNA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH wird beschlossen.**

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen
Ansatz:

Finanzierung durch:

Produktkonto:	*111070.782100*
Bezeichnung des Produktkontos:	Erwerb Grundstücke und Gebäude (Kreishaus)
Produktverantwortung:	Frau Spalek
Konto-Ansatz:	23.166.140,00
noch verfügbare Mittel:	23.166.140,00

Luckenwalde, den 19.08.2014

Wehlan

Sachverhalt:

Zu 1.:

Der Landkreis Teltow-Fläming ist Eigentümer der im Grundbuch von Luckenwalde auf Blatt 9015 eingetragenen Grundstücke. Diese Grundstücke, bebaut mit Verwaltungsgebäude (Kreishaus) und einem Parkhaus, sind mit einem Gesamterbbaurecht zugunsten der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG in Stuttgart (im Folgenden „RENATA“ genannt) belastet. Dieses Erbbaurecht nebst den darauf befindlichen Baulichkeiten und Anlagen hat die RENATA dem Landkreis auf der Grundlage eines Immobilien-Leasing-Vertrages vom 19. März 1998 zur Nutzung überlassen.

Aufgrund des Beschlusses des Kreistages Nr. 4-1781/13-LR/2 vom 24. Februar 2014 machte die Landrätin mit Schreiben vom 13. März 2014 gegenüber der RENATA den Anspruch des Landkreises auf Ankauf des Erbbaurechts geltend. Infolgedessen ist nunmehr über den Abschluss des notariellen Kaufvertrages zum Erwerb des Gesamterbbaurechts zu entscheiden. Der Kaufpreis beträgt EUR 23.046.133 € und entspricht dem vertraglich vereinbarten Restwert. Zeitpunkt des Besitzübergangs wird der 20. September 2014 sein. Der zwischen dem Landkreis und der RENATA bestehende Immobilien-Leasing-Vertrag endet mit dem Erwerb des Erbbaurechts durch den Landkreis (Grundbucheintragung).

Die Zuständigkeit des Kreistages für diese Entscheidung ergibt sich aus § 131 Abs. 1 i. V. m. § 28 Abs.3 Satz 2 BbgKVerf; § 4 Nr.3 der Hauptsatzung des Landkreises Teltow-Fläming.

Zu 2.:

Der Landkreis Teltow-Fläming ist mit einer Kommanditeinlage von EUR 10.225,84 (DM 20.000) an der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG beteiligt. Infolge der Ausübung des Ankaufsrechts des Landkreises und der Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages werden die Commerz Real AG, als Rechtsnachfolger der CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf und die RENATA Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH den vom Landkreis gehaltenen Gesellschaftsanteil in Höhe von EUR 10.225,84 (DM 20.000,00) übernehmen. Der Kaufpreis entspricht der vom Landkreis gezahlten Einlage. Der Landkreis verkauft von der vorgenannten Kommanditeinlage einen Teilbetrag von EUR 9.203,26 an die Commerz Real AG. Sein Kommanditanteil verringert sich damit von EUR 10.225,84 um EUR 9.203,26 auf EUR 1.022,58. Den verbliebenen Kommanditanteil verkauft der Landkreis an die RENATA Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH.

Begründung für die Änderungen des Vertrages zum Verkauf und die Abtretung der Kommanditeinlage des Landkreises Teltow-Fläming :

Die Notwendigkeit der Änderungen (im beigefügten Entwurf kursiv dargestellt) ergab sich nach erneuter steuerrechtlicher Prüfung durch den Vertragspartner des Landkreises.

Angesichts des unterjährigen Verkaufs des Erbbaurechtes und eines daraus resultierenden etwaigen Wegfalls der gewerbesteuerlichen Begünstigung der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG (RENATA KG) war der Vertrag zu ändern um etwaige finanzielle Belastungen aus möglichen gewerbesteuerlichen Risiken vollständig, auch für den Landkreis aus dem

Immobilien-Leasing-Vertrag, zu verhindern.

Aus steuerrechtlicher Sicht wird empfohlen, die RENATA KG im laufenden Jahr vor der Liquidation gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich zu entprägen, so dass der Verkauf des Erbbaurechtes und damit zugleich das Ende der grundstücksverwaltenden Tätigkeit auf das Ende des Erhebungszeitraums fällt. Durch die gewerbliche Entprägung kann ein verkürzter steuerlicher Erhebungszeitraum geschaffen werden, der auf den Zeitpunkt der Veräußerung der letzten Immobilie fällt. Als Zeitpunkt sollte die „logische“ Sekunde nach erfolgter Veräußerung der Immobilie gewählt werden. Die Entprägung wird dadurch erreicht, dass einem nicht persönlich haftenden Gesellschafter, dies kann auch eine Kapitalgesellschaft sein, die Befugnis zur Geschäftsführung erteilt wird. Laut Andienungsangebot der Commerz Real AG und der RENATA Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH darf die Commerz Real AG (CR) auch einen Dritten benennen, der Anteile übernimmt. Danach wäre es möglich, einen Zwerganteil zwecks Entprägung der RENATA KG auf einen zur Geschäftsführung befugten Dritten unmittelbar zu übertragen. Dies ist die ALSENNA GmbH, eine Tochtergesellschaft der CR.

Die Zuständigkeit des Kreistages für diese Entscheidung ergibt sich aus § 131 Abs. 1 i. V. m. § 28 Abs. 2 Nr. 21 BbgKVerf