

Steuerneutrale Hebung stiller Reserven durch Einbringung quoad sortem

Sebastian T. Göbel

Leiter Unternehmensentwicklung Allbau-Gruppe

Leiter Finanzen, Controlling und Organisation GVE-Gruppe



1 Informationen zur Allbau-Gruppe

2 Ausgangssituation und Anlass

3 Alternativen

4 Modell und Vorgehensweise

■ Immobilienbewirtschaftung

– Zentrales Handlungsfeld

■ Stadt-, Grundstücks- und Projektentwicklungen / Bauträgermaßnahmen

– Bsp. „Grüne Mitte“, „Uferviertel“ und „Quartier Kreuzeskirche“

– Bsp. Schaffung von KITAS, Entwicklung von Standorten

■ Immobilienhandel

– An- und Verkauf von Bestandsobjekten

■ Externe Immobiliendienstleistungen

– ausschließlich für die Stadt Essen (Kernverwaltung/Beteiligungsgesellschaften)

■ Geschäftsbesorgung für Dritte

– Bsp. GWG Gladbeck





Gründung am **17. April 1919**
als gemeinnützige Baugesellschaft



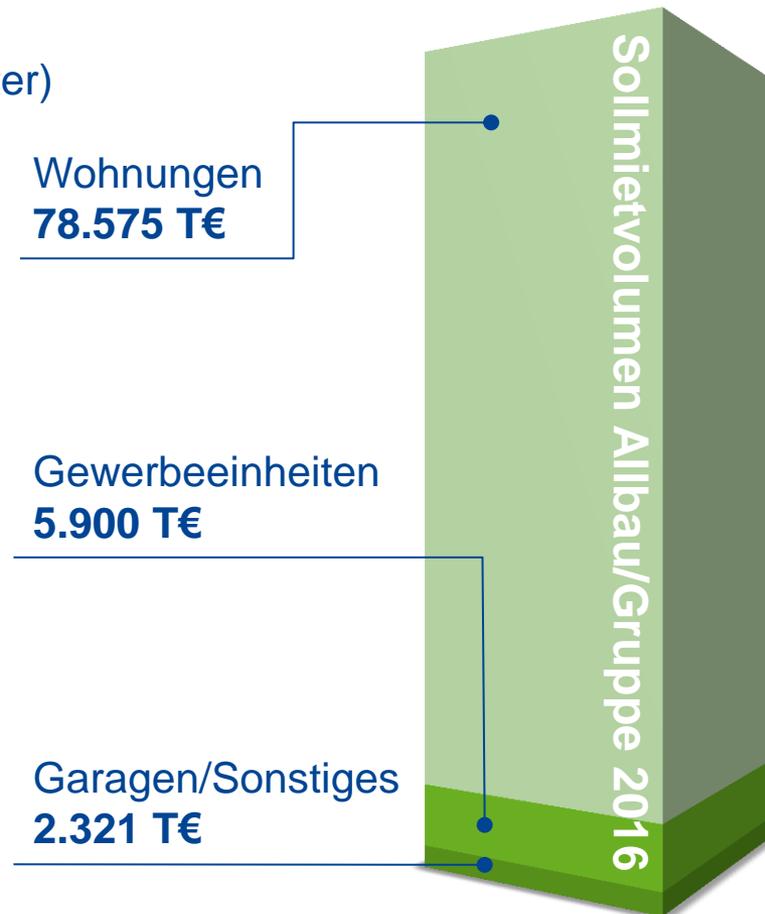
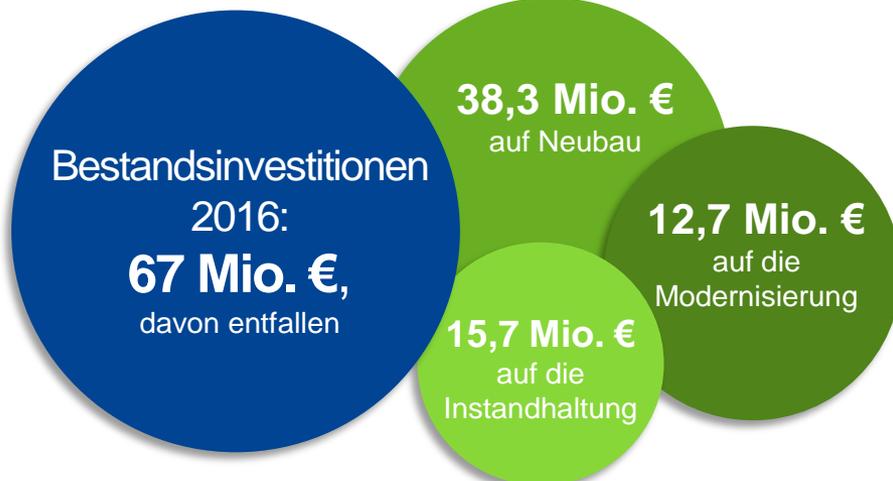
Rund **170** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
(in der Allbau-/GVE-Gruppe: rd. 300 Mitarbeiter)



17.778 eigene Mietwohnungen
und **242** eigene Gewerbeeinheiten

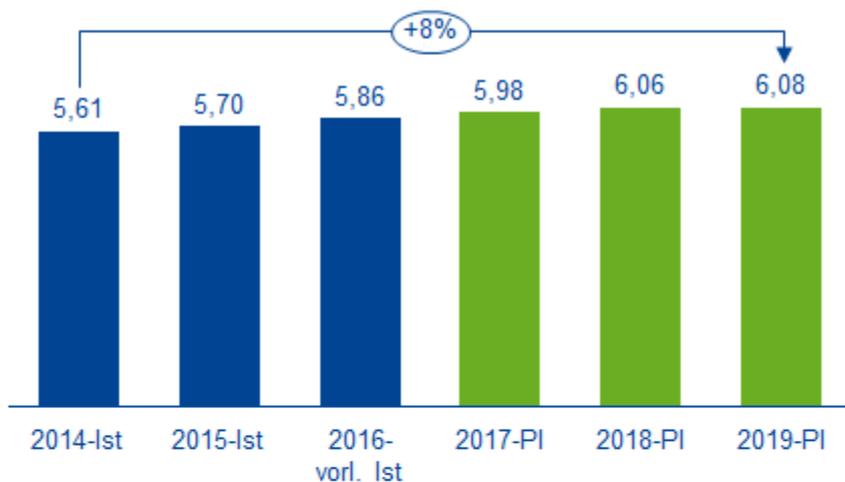


Bilanzsumme 2016*: **698.761 T€**
Jahresüberschuss 2016*: rd. **36.000 T€**

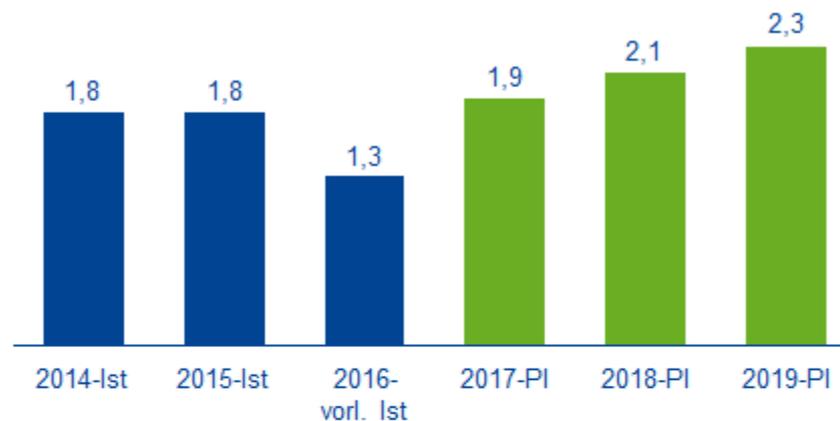


* vorläufiges Ergebnis

Sollmieten Wohnen (31.12.) €/m²/p.m



Leerstandsquote (31.12.) in %



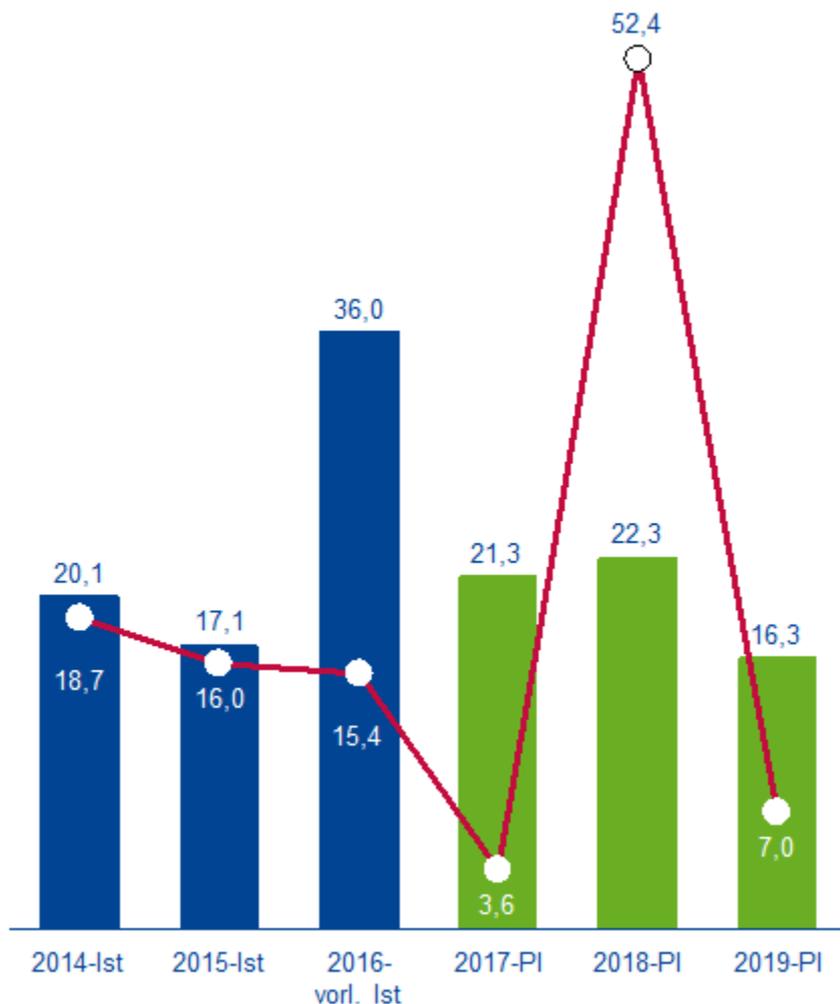
Instandhaltungskosten €/m²/p.a



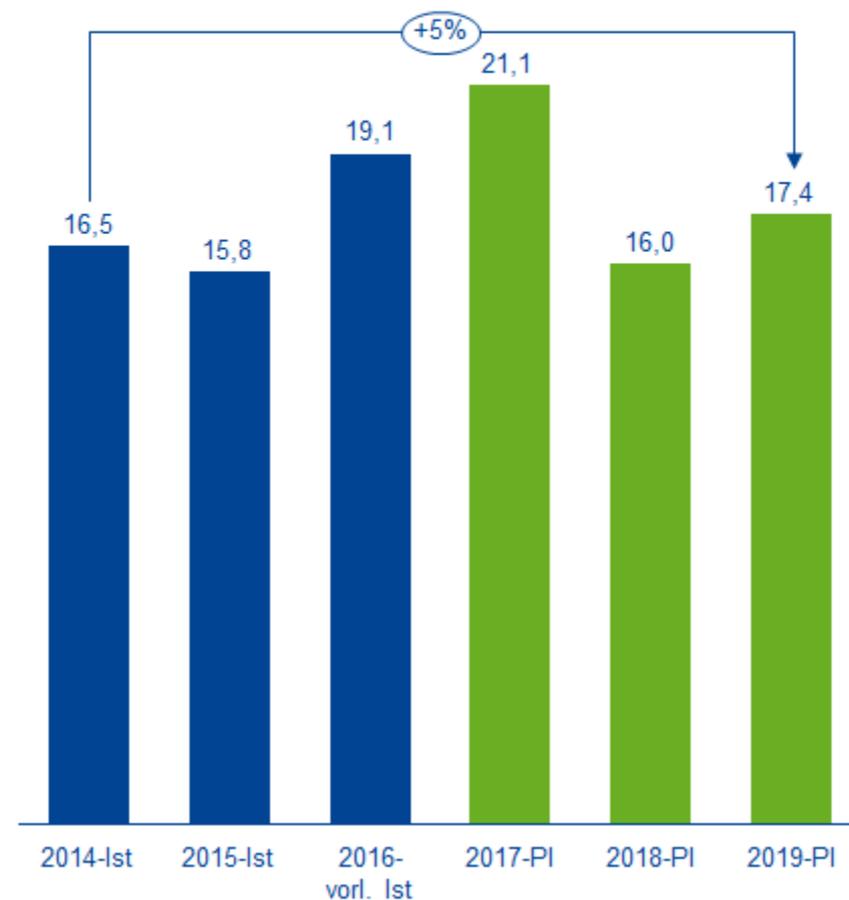
Modernisierungskosten €/m²/p.a



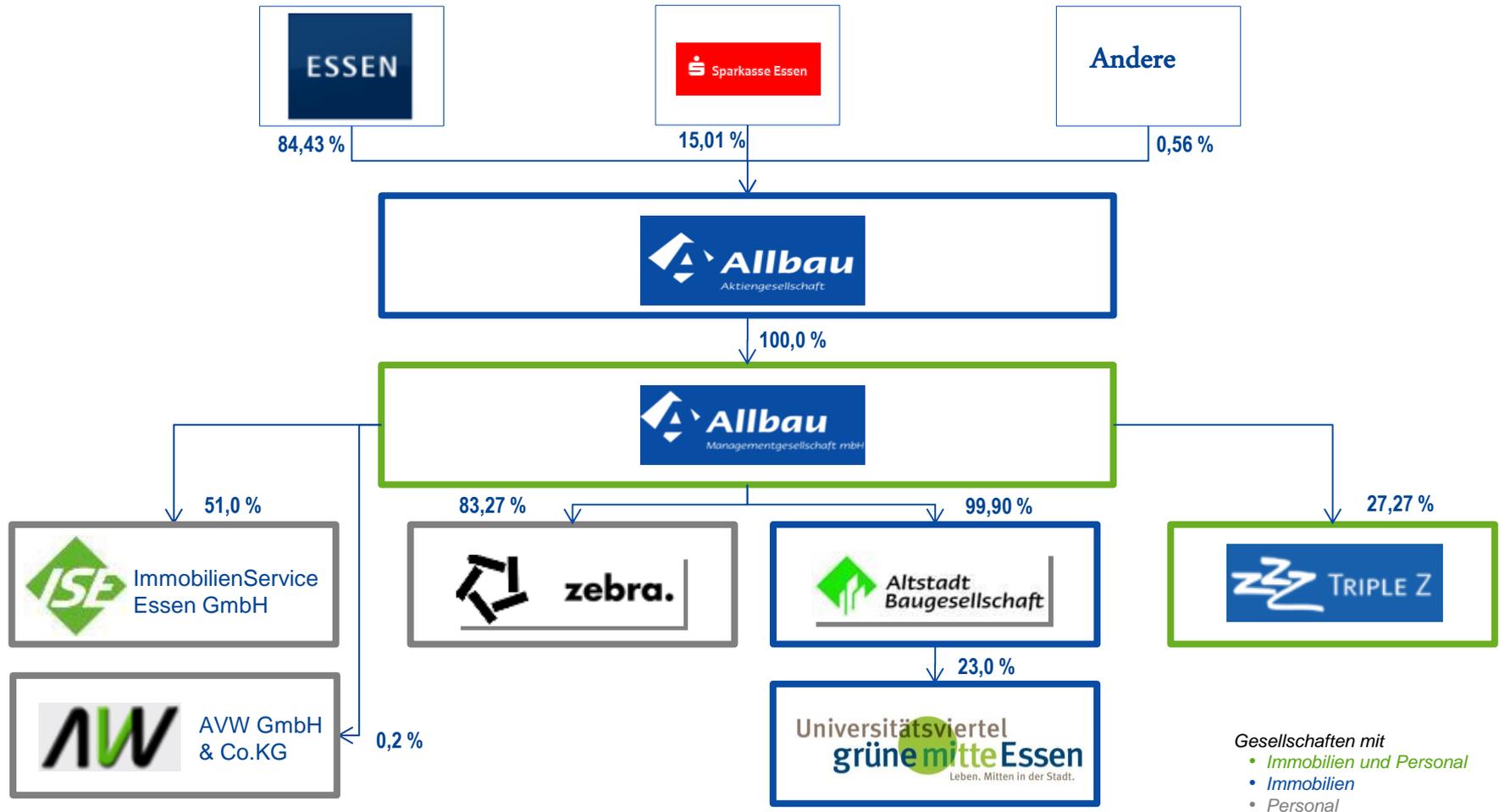
Jahresergebnisse und Dividende in T€



Eigenkapitalquote in %

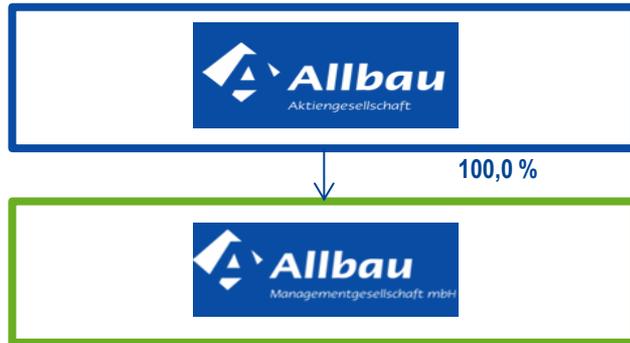


Unsere Organisationsstruktur



Unsere steuerliche Organisationsstruktur

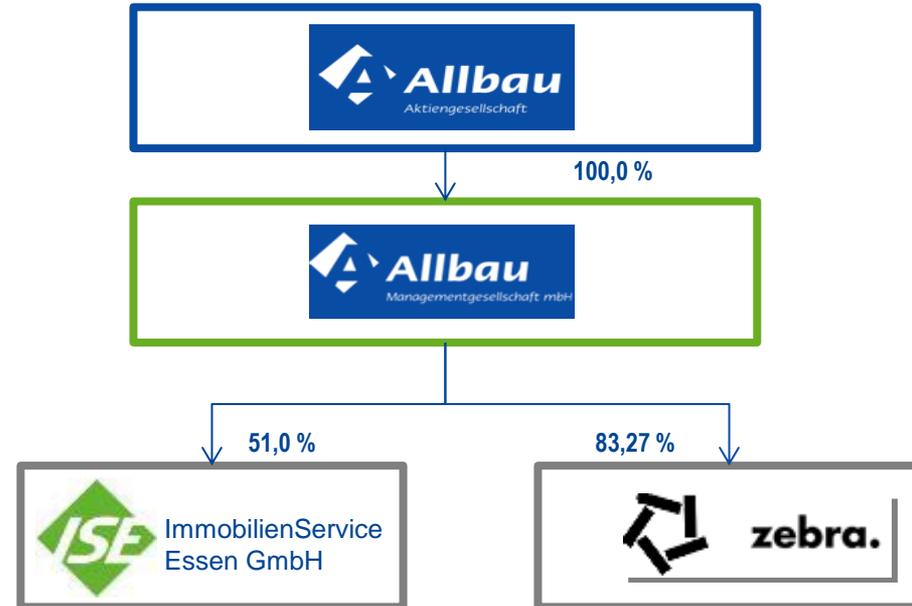
Ertragsteuerliche Organschaft



Erweiterte Kürzung



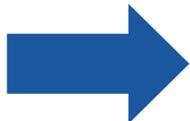
Umsatzsteuerl. Organschaft



- Gesellschaften mit
- Immobilien und Personal
 - Immobilien
 - Personal

2. Ausgangssituation und Anlass

- Haushaltssanierungsplan der Stadt Essen sowie Anforderungen der Bezirksregierung an die Stadt Essen
- Städtische Beteiligungsgesellschaften sollen/ müssen ihren Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leisten
- Erwartungshaltung der Kämmerei war und ist es ca. 23 Mio. € zusätzlich zur üblichen Dividende an den Gesellschafter Stadt Essen auszuschütten
- Aktuelles Ziel für Allbau: Ausschüttung von 52 Mio. € in 2019 für das Geschäftsjahr 2018 (Regeldividende: ca. 15-16 Mio. € per anno)



Wie erreichen wir dieses Ziel mit den geringsten negativen Auswirkungen für Allbau?

3. Alternativen

Grundgedanken:

- Verträgliche und zeitlich begrenzte Kürzung der Instandhaltung für Bestandsportfolio und
- die Hebung von zusätzlichem Ausschüttungspotential (ggf. Realisierung stiller Reserven) soll die Eigenkapitalquote grds. nicht belasten!

Alternative 1

Hebung stiller Reserven durch Immobilienverkauf an Dritte



1. Wirtschaftlich unvorteilhaft ggü. Alternative 2

Alternative 2

Hebung stiller Reserven dem Werte nach (Quoad sortem)



1. EK-Neutral
2. Wirtschaftlich vorteilhaft ggü. Alternative 1

Alternative 3

Auflösung von Kapitalrücklagen



1. Nicht EK-Neutral

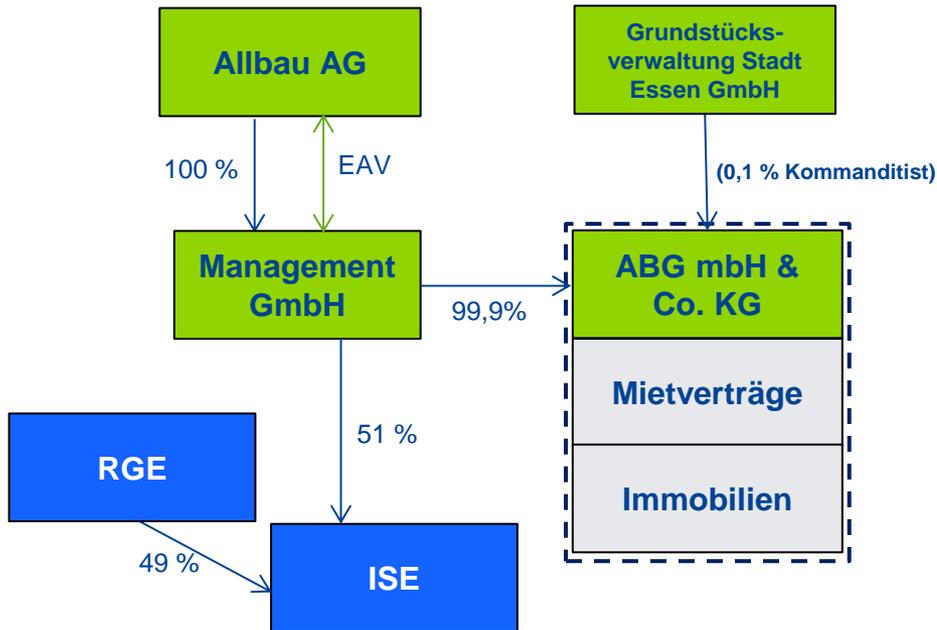
Was bedeutet „Hebung stiller Reserven dem Werte nach (quoad sortem)“?

- Übertragung von Immobilienvermögen von einer Mutter- auf eine Tochtergesellschaft zu **Verkehrswerten**
- **Aufdeckung** handelsbilanzieller **stiller Reserven** durch Aktivierung des Immobilienvermögens bei der Tochtergesellschaft
- **Handelsrechtliche Gewinnrealisierung** in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen Buch- und Verkehrswerten bei Muttergesellschaft
- **Nur** Übergang des wirtschaftlichen und nicht des zivilrechtlichen Eigentums (Mutter verbleibt im Grundbuch)
- Voll-Eigentum verbleibt bei Muttergesellschaft



Ertragssteuerneutral!
Tochtergesellschaft existiert steuerlich nicht!

4. Modell und Vorgehensweise



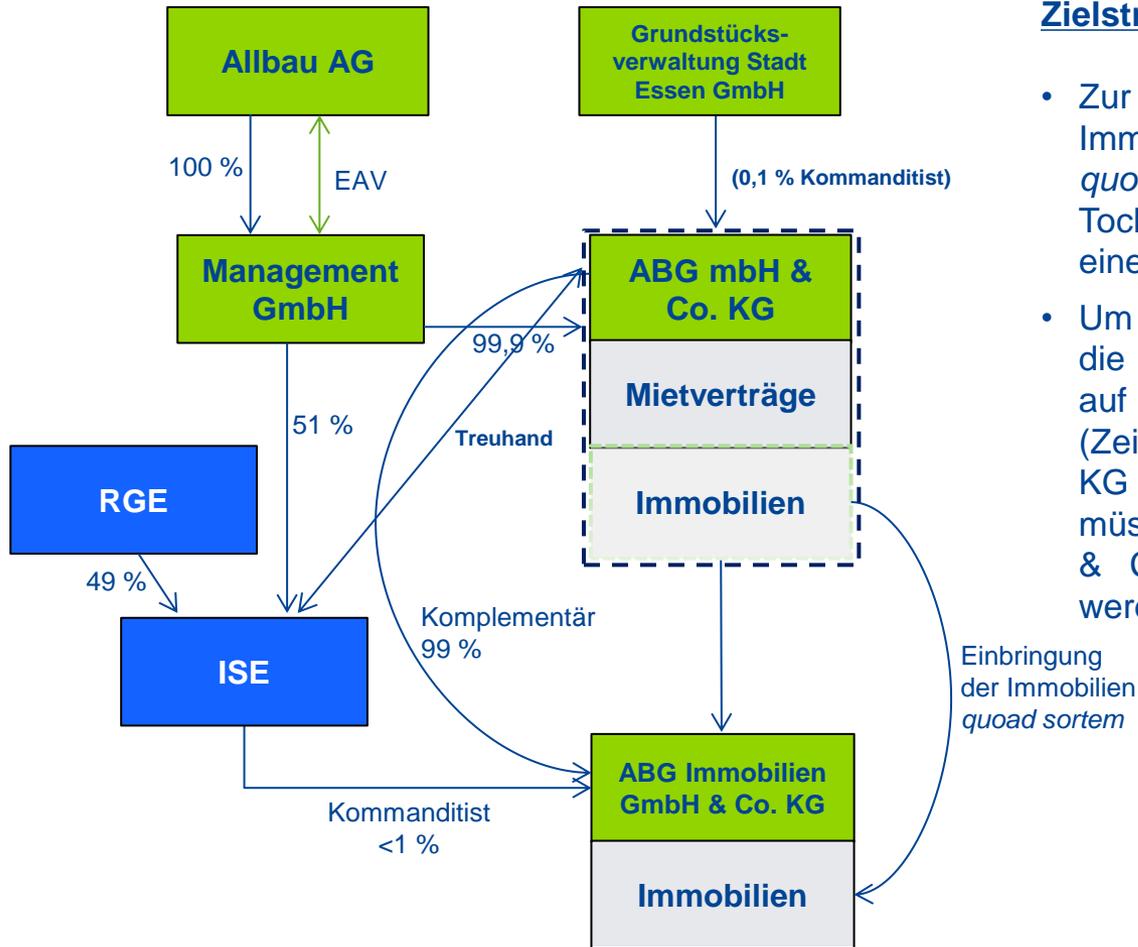
Definitionen:

ABG mbH & Co. KG: Altstadt Baugesellschaft mbH & Co. KG
Management GmbH: Allbau Management GmbH
ISE: ImmobilienService Essen GmbH
RGE: RGE Servicegesellschaft Essen mbH

Gegenwärtige Struktur (vereinfacht)

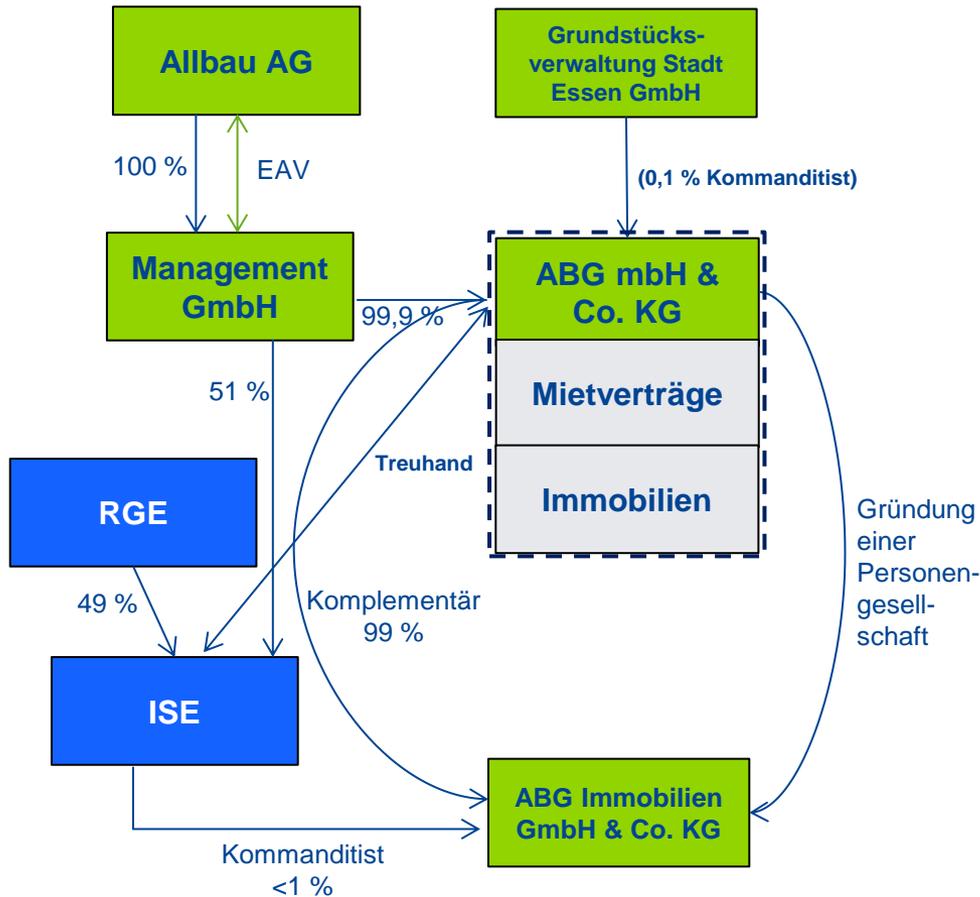
- Die Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH ist mit 0,1 % als Kommanditistin an der ABG mbH & Co. KG beteiligt, Komplementärin ist die Management GmbH, die mit 99,9 % an der ABG mbH & Co. KG beteiligt ist.
- Die Allbau AG ist die Alleingeschafterin der Management GmbH. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen den beiden Gesellschaften (EAV).
- Die Management GmbH ist mit 51 % und die RGE ist mit 49 % an der ISE beteiligt. Da die ABG mbH & Co. KG kein Personal hat, werden diese Dienstleistungen in der Immobilienbewirtschaftung von der Management Gesellschaft erbracht.
- Die ABG mbH & Co. KG, verfügt ausweislich des Bestandsverzeichnisses über 34 Immobilienobjekte und hat eine Vielzahl von Mietverträgen im eigenen Namen abgeschlossen.

4. Modell und Vorgehensweise



Zielstruktur (vereinfacht)

- Zur Hebung der stillen Reserven wird das Immobilienvermögen der ABG mbH & Co. KG *quoad sortem* in eine 100 % GmbH & Co. KG Tochtergesellschaft eingebracht, die steuerlich eine **Nicht-Mitunternehmerschaft** ist.
- Um dieses Ziel zu erreichen, ist es wichtig, dass die Hebung der stillen Reserven handelsrechtlich auf der Basis von "Anlagenbewertungen" (Zeitwerten) erfolgt, die von der ABG mbH & Co. KG durchgeführt und/oder fortgeführt werden müssen, damit das auf der Ebene der ABG mbH & Co. KG vorhandene Eigenkapital "gezeigt" werden kann.



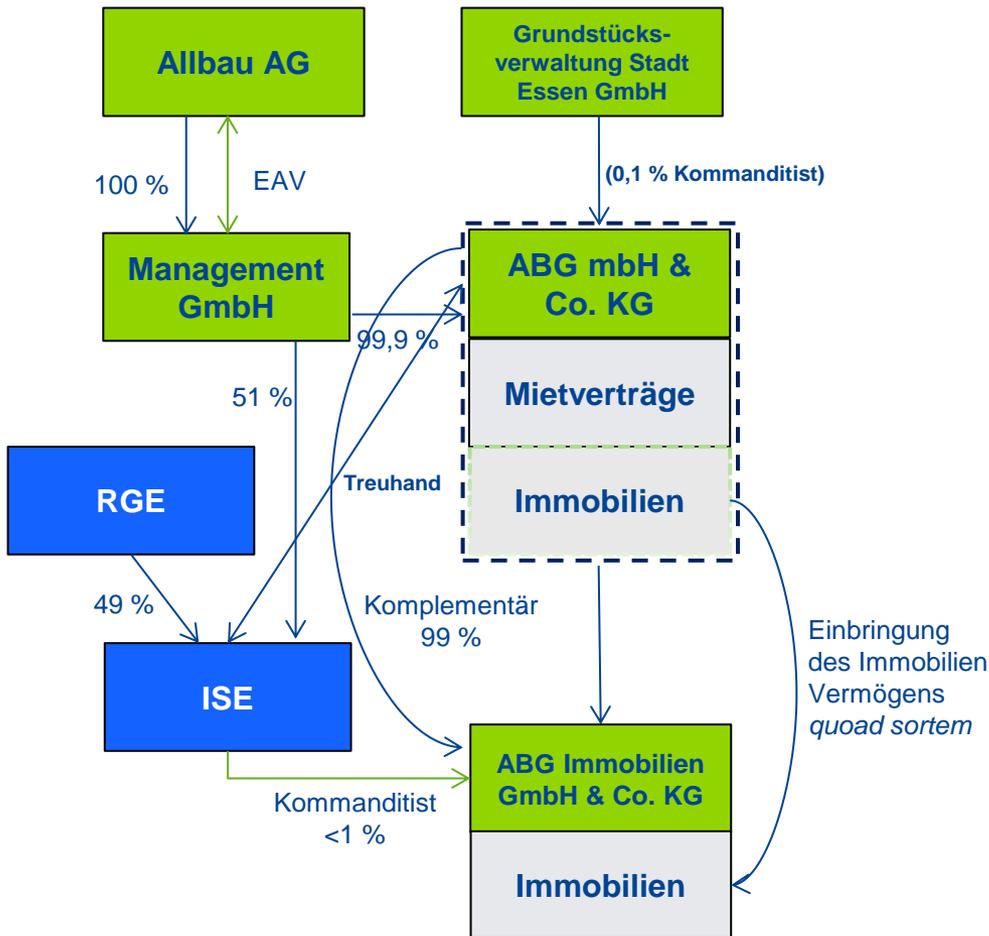
Maßnahmen Schritt (1)

Gründung einer Personengesellschaft

- Zunächst wird eine Personengesellschaft in der Form einer GmbH & Co. KG gegründet.
- Dabei wird die ABG mbH & Co. KG als Komplementärin fungieren. Sie nimmt daher an den Gewinnen und Verlusten der KG teil und ist ausschließlich berechtigt und verpflichtet, die KG zu vertreten.
- Kommanditistin mit einer minimalen Kapitalbeteiligung von unter 1 % wird die ISE, an der die Management GmbH zu 51% beteiligt ist. Soweit rechtlich möglich, ist die Kommanditistin von den Mitwirkungsrechten als Kommanditist der KG ausgeschlossen, um der Komplementärin umfassenden Einfluss auf die Gesellschaft zu geben.
- Die Kommanditistin wird in diesem Zusammenhang **nicht** als Gesellschafter **für steuerliche Zwecke** angesehen – aufgrund von fehlendem unternehmerischem Risiko und ausgeschlossener Unternehmer-Mitinitiative.
- Die Kommanditistin soll ihren Anteil an der KG **treuhänderisch** für die ABG mbH & Co. KG als Komplementärin halten, damit die geringfügige Kommanditbeteiligung für steuerliche Zwecke der ABG mbH & Co. KG zugerechnet wird.

➔ **ABGI ist kein Steuersubjekt!**

4. Modell und Vorgehensweise

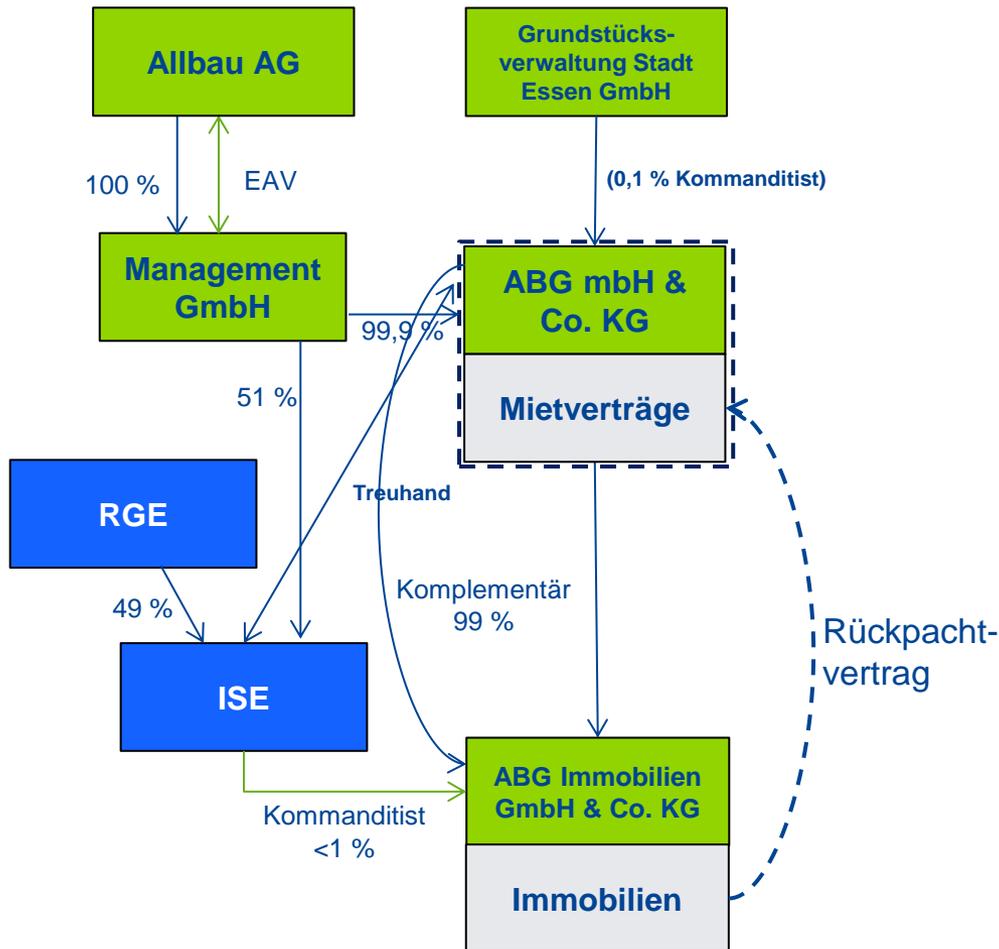


Maßnahmen Schritt (2)

Einbringung des Immobilienvermögens in die GmbH & Co. KG dem Werte nach (*quoad sortem*)

- Das Immobilienvermögen wird auf die zuvor gegründete GmbH & Co. KG im Wege der Einbringung dem Werte nach (*quoad sortem*) gegen Gewährung von KG-Anteilen oder nur in die Kapitalrücklage übertragen.
- Das Rechtsinstitut der Einbringung dem Werte nach (*quoad sortem*) ist eine allgemein anerkannte Variante, die von Gesellchaftern einer Personengesellschaft gewählt werden kann, um ihre Einlageverpflichtung und Kapitalbeitragspflicht zu erfüllen.
- Dabei werden die Sachgegenstände nicht zu zivilrechtlichem Eigentum auf die Personengesellschaft übertragen, sondern es wird kraft gesellschaftsrechtlicher Beitragspflicht ohne formelle Rechtsänderung der wirtschaftliche Wert der Sache der Gesellschaft und dem Gesellschaftsvermögen dauerhaft zur Verfügung gestellt.

4. Modell und Vorgehensweise

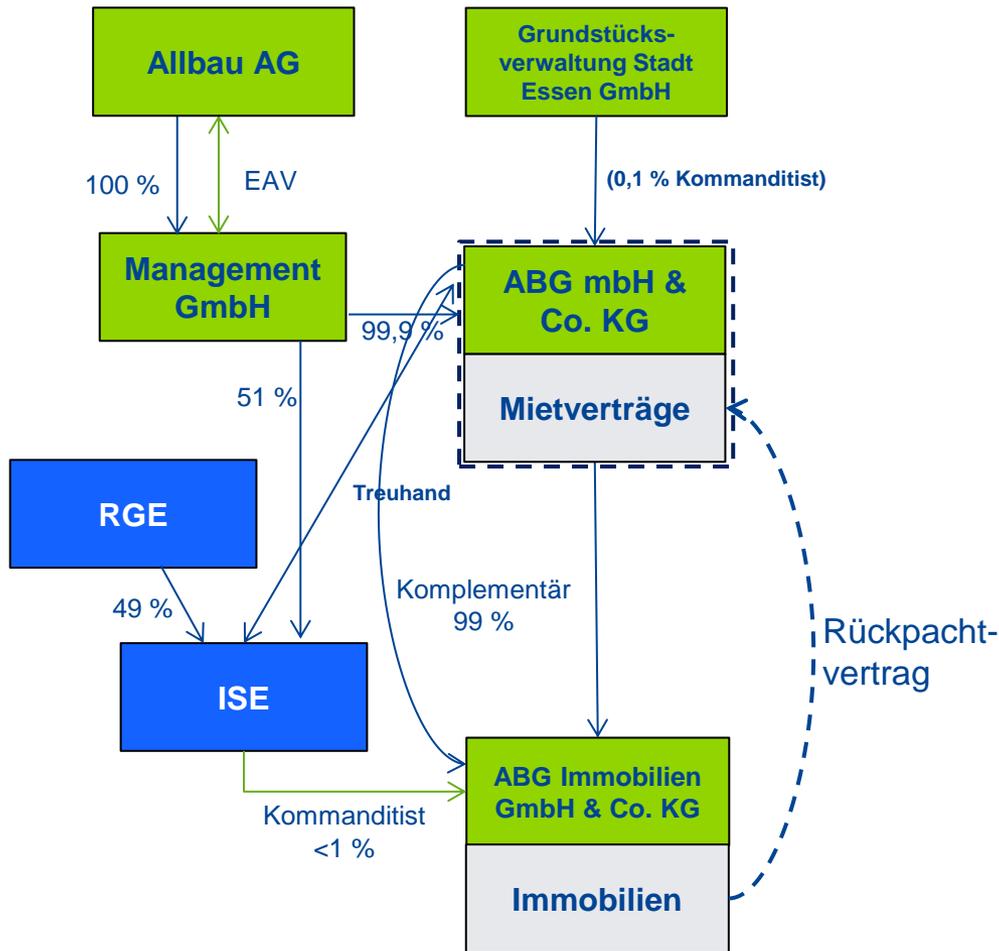


Maßnahmen Schritt (3)

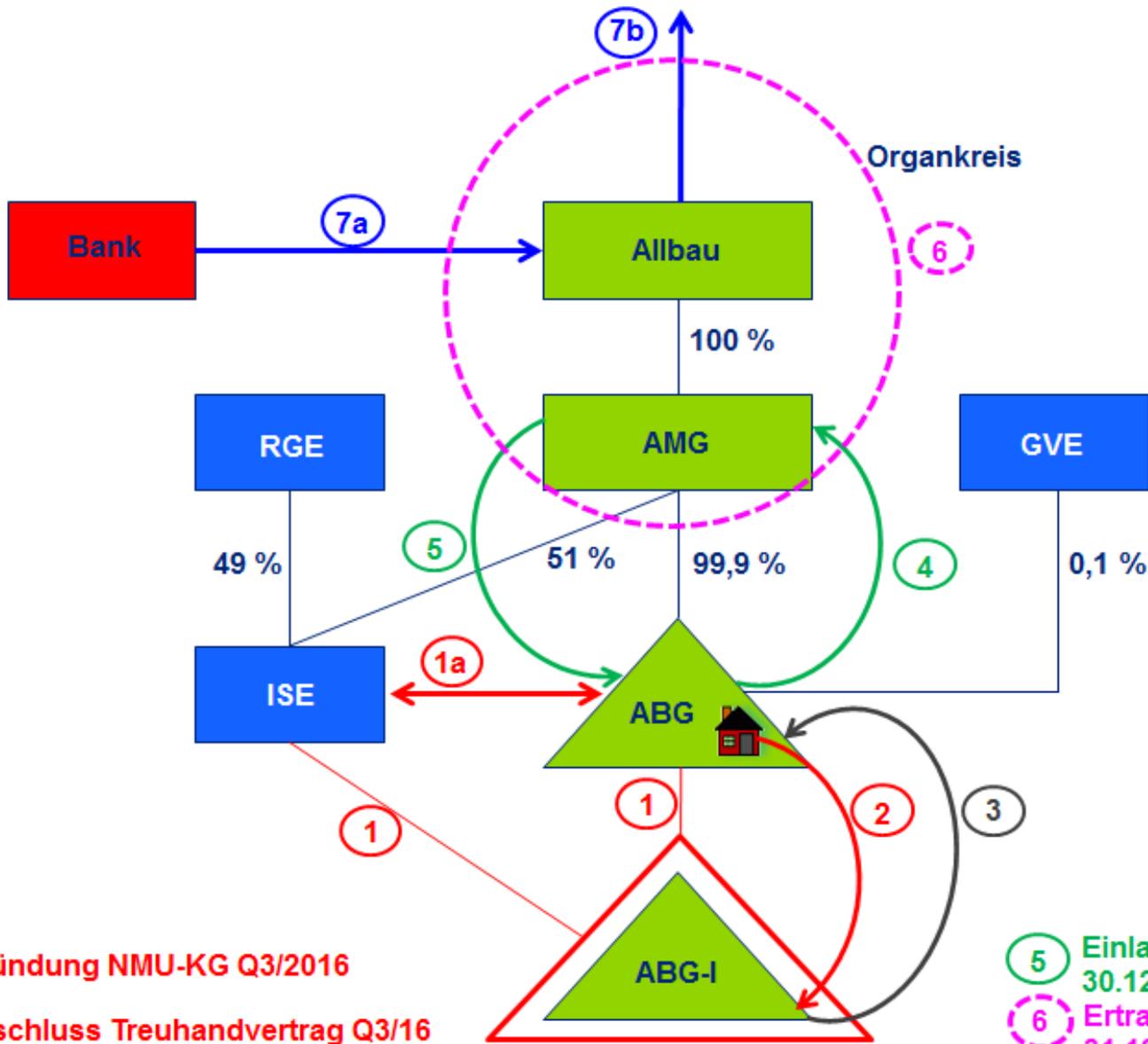
Gleichzeitiger Abschluss eines Rückpachtvertrages

- Die ABG mbH & Co. KG ist auch nach Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an ihrem Immobilienvermögen auf die KG zur Fortführung der entsprechenden Mietverträge gegenüber den Mietern berechtigt und verpflichtet, da kein Vermieterwechsel kraft Gesetzes (§ 566 BGB) stattfindet.
- Um der ABG mbH & Co. KG die Möglichkeit zu geben, ihren Rechten und Pflichten aus den Mietverträgen hinreichend nachzukommen, kann zeitgleich mit der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an dem Grundbesitz ein Rückpachtvertrag über die Nutzung der Grundstücke zwischen der KG und der ABG mbH & Co. KG geschlossen werden, der die Befugnisse der ABG mbH & Co. KG im Hinblick auf die Bewirtschaftung der Grundstücke als Vermieterin inhaltlich regelt.
- Durch die Rückpacht fallen die einzelnen Geschäftsvorfälle aus VuV wieder bei der ABG GmbH & Co. KG an, was die Abbildung im Rechnungswesen vereinfacht.
- Der Grundbesitz verbleibt aber bilanziell bei der KG.

4. Modell und Vorgehensweise



- Andere Vermögensgegenstände, Rückstellungen, Schulden und Vertragsverhältnisse verbleiben bei ABG (Muttergesellschaft).
- Die bestehenden Mietverträge sowie die Bewirtschaftung werden von der Muttergesellschaft weitergeführt.
- Die ABGI (Tochtergesellschaft) ist für Investitionen in "Dach und Fach" verpflichtet und trägt die Chancen und Risiken aus Wertentwicklungen und des Unterganges der Immobilien.
- Die ABGI ist Schuldner der Grundsteuer und anderer kommunaler Abgaben etc., die an die Pächterin zur Weiterbelastung an die Mieter weiterbelastet werden.



- ① Gründung NMU-KG Q3/2016
- ①a Abschluss Treuhandvertrag Q3/16
- ② Einbringung quoad sortem 30.12.16 12:00 Uhr
- ③ Rückpachtvertrag 30.12.16 15:00 Uhr

④ (Teil-)Ausschüttung 30.12.16 18:00 Uhr

- ⑤ Einlage durch Forderungsverzicht 30.12.16 19:00 Uhr
- ⑥ Ertrag über EAV an Allbau AG 31.12.16 24:00 Uhr
- ⑦a Finanzierung 2017 nach HV
- ⑦b Ausschüttung 2017 nach HV