

Gliederung der Vorlage

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:
20 Finanzwirtschaft

Beschlussvorlage Nr. BV/0056/22

Datum: 09.06.2022
Az:

Ziele:

Verkauf der P+R-Anlage am Bahnhof an die Celler Parkbetriebe GmbH unter Einlage des Kaufpreises in die Stadtwerke Celle GmbH

Beratungsfolge:

<i>Öffentlichkeit</i>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
Ö	16.06.2022	Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung
N	06.07.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	07.07.2022	Rat der Stadt Celle

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt den Verkauf der P+R Anlage am Bahnhof an die Celler Parkbetriebe GmbH unter Einlage des Kaufpreises in die Stadtwerke Celle GmbH.

Sachverhalt:

1. Grundsätzliches

Die Stadt Celle beabsichtigt mit der Abgabe der P+R-Anlage am Bahnhof an die Celler Parkbetriebe (CPB) eine stringente Trennung von hoheitlicher und wirtschaftlicher Parkraumbewirtschaftung die zeitgleich eine Kostenoptimierung in der Bewirtschaftung des Parkhauses am Bahnhof ermöglicht.

Die CPB – 1990 als 100%-ige Tochtergesellschaft der Stadtwerke Celle GmbH (SWC) gegründet – betreiben die Parkhäuser Nordwall und Südwall sowie die Tiefgarage Union und haben zum 01.01.2022 bereits die Parkpaletten „Langensalzplatz“ sowie „Maschweg“ von der Stadt Celle in ihr Portfolio übernommen. Die – steuerpflichtige - Bewirtschaftung erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage.

Die Stadt Celle stellt dagegen zahlreiche einzelne oder zusammenhängende Parkbuchten für Kurzzeitparken auf öffentlich gewidmeter Straßenfläche zur Verfügung. Die Nutzung erfolgt gegen öffentlich-rechtliche Benutzungsgebühr im Rahmen der hoheitlichen – steuerfreien – Parkraumbewirtschaftung zur Regelung des ruhenden Verkehrs.

Die Ausnahme stellt aktuell noch die P+R-Anlage am Bahnhof dar, die aufgrund der für die Errichtung in Anspruch genommenen Fördergelder bisher unter der Regie der Stadt Celle zu führen war. Nachdem die Fördermittelbindung nunmehr abgelaufen ist, entfällt diese Verpflichtung. Mit der Übergabe in das Portfolio der CPB befindet sich die gesamte wirtschaftliche Parkraumbewirtschaftung der Stadt Celle in einer Hand.

Hiermit wird zum einen – insbesondere in Hinblick auf die anstehende neue Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand – eine nachvollziehbare Trennung aus steuerlicher Sicht und eine Absicherung steuerlicher Risiken geschaffen.

Zum anderen beabsichtigt die Stadt Celle mit dem Verkauf der Liegenschaft neben einer Kostenersparnis für den städtischen Haushalt, die Stärkung der CPB. Durch die bei ihr vorhandene Fachkompetenz sowie das Nutzen von Synergieeffekten ist eine im Interesse der BürgerInnen und Gäste der Stadt Celle liegende effektive Bewirtschaftung des Parkraums möglich.

Der Aufsichtsrat der SWC hat der Übernahme der P+R-Anlage bereits zugestimmt.

2. Historie

Die P+R Anlage am Celler Hauptbahnhof wurde zum 21.09.1999 fertiggestellt. Sie verfügt auf vier Ebenen über insgesamt 485 Pkw-Stellplätze für Kurz- und Dauerparker, sowie 450 Parkplätze für Fahrräder sowie 36 Motorradeinstellplätze.

Im Rahmen der Errichtung wurden Fördermittel mit der Bedingung in Anspruch genommen, dass die originäre Errichtung und der Betrieb durch die Stadt Celle sichergestellt wird. Weitere Vorgabe war eine Zweckbindungsfrist von 20 Jahren ab Inbetriebnahme. Diese Zweckbindung enthielt die Vorgabe, das Parkhaus ohne Gewinnerzielungsabsicht zu betreiben. Diese Vorgaben wurden bis heute eingehalten. Die Bewirtschaftung der Anlage wird durch die CPB durchgeführt. Hierfür erhalten die CPB eine Kostenerstattung für die Gehälter des eingesetzten Personals sowie für sonstige erbrachte Dienstleistungen nebst 6 % Gewinnaufschlag. Es erfolgt eine Erstattung der laufenden Kosten (Strom, Gas usw. Rechnungen von Fremdunternehmen).

Technisch wird die P+R-Anlage am Celler Bahnhof aktuell im Kernhaushalt als – steuerpflichtiger – Betrieb gewerblicher Art (BgA) der Stadt Celle geführt. Damit werden alle Aufwendungen und Erträge im Kernhaushalt verbucht. Das Führen als BgA bedeutet auch, dass anfallende Investitionen aus dem Kernhaushalt zu tragen sind. Diese halten sich bisher noch in engen Grenzen. Allerdings ist durch das Alter der Anlage absehbar mit einem deutlich höheren Bedarf an Instandhaltung zu rechnen. Insoweit besteht ein nicht unerhebliches Risiko für den Kernhaushalt.

Durch Ablauf der Zweckbindungsfrist ist es nunmehr möglich die Anlage in das Eigentum der Celler Parkbetriebe zu übertragen. Damit sind folgende Vorteile verbunden

- Auf beiden Seiten ergeben sich Kostenersparnisse durch den Wegfall doppelter Strukturen in Buchführung, Erstellen von Steuererklärungen usw.
- Die CPB können im laufenden Betrieb Kostenersparnisse durch die Nutzung von Synergien (Wartungsverträge etc.) nutzen

3. Vorgehen bei der Übertragung

Das Vorgehen bei der Übertragung wird aus zwei Aspekten abweichend von den üblichen Gewohnheiten gestaltet. Dabei ist nach Einholung einer entsprechenden steuerlichen Exper-

tise sichergestellt, dass dieses Vorgehen Gestaltungsmöglichkeiten nutzt, die sich in jedem Fall im rechtlich zulässigen Rahmen bewegen.

Erster Aspekt ist die Ersparnis von Grunderwerbsteuern in Höhe von 5 % des Verkaufspreises.

Als zweiter Aspekt soll nach Übernahme der Parkpaletten „Maschweg“ und „Langensalzplatz“ die CPB nicht mit einem weiteren Liquiditätsabfluss belastet werden. Die Übertragung der P+R-Anlage erfolgt daher ohne Geldfluss.

Das Verfahren im Einzelnen:

1. Die CPB erwerben im ersten Schritt die Liegenschaft zum gutachterlich ermittelten Wert.
2. Hieraus entsteht für die Stadt Celle eine bilanzielle Forderung auf der Aktivseite.
3. Bei den CPB wird die übertragene Liegenschaft auf der Aktivseite der Bilanz als Vermögen, auf der Passivseite der Bilanz als Verbindlichkeit gebucht. Eine Mehrung des Eigenkapitals aus der Übertragung entsteht noch nicht.
4. Die Kaufpreisforderung der Stadt Celle wird in einem zweiten Schritt als Kapitaleinlage in die Stadtwerke Celle (SWC) eingelegt. Durch die Einlage steigt das Eigenkapital der SWC. Gleichzeitig steigt der Beteiligungsbuchwert der Stadt Celle um die eingelegte Forderung, so dass der gesamte Vorgang weiterhin bilanzneutral auf Seite der Stadt Celle ist.
5. Im dritten Schritt legen die SWC ihrerseits die ursprünglich von der Stadt Celle an die CPB stammende Forderung selbst in die CPB ein. Bilanziell stehen die Stadtwerke Celle nach diesem Schritt wieder ebenso da, wie vor der Kaufpreiseinlage – sie erfahren keinen Nachteil, aber auch keinen Vorteil
6. In der Gesamtwirkung können die CPB nun die auf dem Grundstück liegende Verbindlichkeit mit der Forderung in der gleichen Höhe verrechnen. Die Liegenschaft selbst ist im Ergebnis lastenfrei an die CPB übergegangen. Keiner der Beteiligten hat einen Nachteil, es handelt sich vielmehr um einen „Ringtausch“.

Der Weg einer direkten Einlage in die CPB ist nicht möglich, da die Stadt Celle nur in eine direkte Tochter, also die SWC, einlegen kann. Bei diesem Weg müssten die SWC also wiederum dann die Anlage in ihre Tochter, die CPB, einlegen. Im Ergebnis fänden zwei Eigentumsübertragungen statt, die jeweils Grunderwerbsteuer auslösen würden.

Der direkte Verkauf der Liegenschaft an die CPB löst den grunderwerbsteuerlichen Tatbestand dagegen nur einmal aus. Weder die Einlage einer Forderung aus einem Grundstücksverkaufs noch die Saldierung sind grunderwerbsteuerpflichtig.

4. Weiteres Verfahren

Der Verkauf soll zum 01.01.2023 erfolgen, um die nötige Rechnungsabgrenzung mit möglichst wenig Aufwendung umsetzen zu können.

Da sich auf einem Teil des Grundstücks gewidmete Straßenfläche befindet, ist vor dem Verkauf ein Entwidmungsverfahren sowie eine Vermessung des Grundstücks erforderlich.

Da aktuell noch nicht abschließend feststeht, wie die betreffenden Flurstücke konkret zugeschnitten werden müssen, kann die genaue Höhe des Kaufpreises noch nicht ermittelt werden. Das Gutachten beziffert den baulichen Teil der Anlage mit einem Wert von 725.000 €. Die Bewertung erfolgte nach dem Ertragswertverfahren.

Der Bodenwert der Grundstücke wird mit einem Wert von 60 EUR pro qm beziffert. Der Kaufpreis ergibt sich somit aus dem Gebäudewert zzgl. des noch zu vermessenen Grundstückes.

5. Auswirkungen auf den Haushalt

Dem ermittelten Ertragswert des Gebäudes in Höhe von 725.000 EUR steht einem Restbuchwert in der Bilanz von 855.719 EUR zum 31.12.2022 gegenüber. Die Abgabe führt daher zu einer einmaligen Belastung des Haushalts durch einen außerordentlichen Aufwand in Höhe von 130.719 EUR. Die gutachterliche Bewertung des Grund- und Boden entspricht dem Restbuchwert, so dass hier keine weiteren Abschreibungen ergeben.

Im Rahmen der Bewirtschaftung des BgA durfte aufgrund der beanspruchten Fördermittel nur ein kostendeckendes Entgelt erhoben werden. Daher ergab sich in den vergangenen Jahren i.d.R. nur ein kleiner Überschuss bzw. eine kleine Unterdeckung von wenigen Tausend Euro pro Jahr. Eine Belastung der Stadt Celle durch Steuerzahlungen bestand in den vergangenen Jahren nicht.

Wird die Tätigkeit nun aus dem BgA in die CPB verlagert, ist es den CPB möglich durch Nutzen von Synergieeffekten die laufenden Betriebskosten zu senken. Zudem besteht die Möglichkeit die – aktuell sehr niedrigen – Preise marktgerecht anzupassen.

Hinzu kommt, dass die CPB in ihrem Portfolio bereits ein breites Angebot an Parkraumeinrichtungen betreiben und versiert in der Bewirtschaftung und Vermarktung sind. Sie können die neue Anlage in ihr Gesamtvermarktungskonzept einbeziehen.

Die CPB werden daher die Anlage deutlich effektiver betreiben können als bisher.

Betrachtet man weiter, dass die Anlage mit einem Alter von 20 Jahre an einer Stelle angeht, bei der typischer Weise die jährliche Summe der Instandhaltungsmaßnahmen deutlich steigt, ist es den CPB möglich die Anlage finanziell so auszurichten, dass diese Kosten sicher getragen werden können.

Es entfällt das Risiko der Belastung des städtischen Haushalts durch unerwartete Reparaturkosten usw., gleichzeitig steht keine finanzielle Mehrbelastung der CPB zu erwarten, die ein Risiko bei der Gewinnausschüttung darstellen würde.

Außerhalb des BgA entstehen Aufwendungen für Grundsteuer in Höhe von 16.000 EUR sowie zusätzlicher Bewirtschaftungsaufwand für die Außenanlage von ca. 10.000 EUR p.a.

Auf dem Dach der P+R Anlage ist eine Photovoltaik-Anlage der Stadtwerke Celle installiert. Hierfür wird eine jährliche Miete in Höhe von 6.000 EUR entrichtet. Ebenso wurde mit einem Mobilfunkbetreiber ein Vertrag geschlossen, dass dieser eine Mobilfunkantenne auf dem Dach aufstellen darf. Hieraus erzielt die Stadt jährlich Mieteinnahmen von 4.000 EUR. Beide Verträge werden auf die CBP übertragen.

Nicht berücksichtigt bei der Betrachtung werden Personalkosten, die in unterschiedlichen Bereichen der Stadt Celle künftig entfallen. Diese sind als so gering anzusehen, dass keine bezifferbare Einsparung darstellbar ist.

6. Betrieb gewerblicher Art

Mit Abgabe der Anlage ist der Betrieb gewerblicher Art aufzulösen. Hieraus ergeben sich keine weiteren Belastungen für den Haushalt. Nach Abschluss des letzten Wirtschaftsjahrs ist eine Aufgabebilanz zu erstellen, die das dann vorhandene Vermögen unter Aufdeckung der stillen Reserven den vorhandenen Verbindlichkeiten gegenüberstellt. Ein eventueller Aufgabegewinn wäre zu versteuern. Die Steuerlast kann verhindert oder reduziert werden, wenn ein steuerliches Einlagekonto mit entsprechendem Vortrag besteht.

Der BgA verfügt zum 31.12.2019 über einen Bestand auf dem steuerlichen Einlagekonto von rd. 3 Mio. EUR. Damit Abgabe der Anlage das Vermögen komplett verwertet ist und entsprechend der obigen Ausführungen sich der Restbuchwert mit dem Verkaufspreis deckt, entsteht kein Aufgabegewinn in dieser Höhe.

Finanzielle Auswirkungen:

(Darstellung der zu erwartenden haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen in Euro)

Beschluss führt zu über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen
(ankreuzen, falls zutreffend)

Ergebnishaushalt

Dezernat

Produkt

(Produktnummer und Bezeichnung)

Erträge

(Spenden, Verwaltungsgebühren, Zuweisungen, Entgelte)

Euro

Aufwendungen

(z. B. Sach- und Dienstleistungen, Personalaufwendungen)

Euro

Div. Mieteinnahmen

-10.000

Grundsteuer

-16.000

Sonst. Bewirtschaftung

-10.000

Saldo Ergebnis:

(Formel: Aufwendungen abzgl. Erträge; negativ = Belastung des Haushalts)

-

Investiver Finanzhaushalt

Dezernat

Produkt

(Produktnummer und Bezeichnung)

Einzahlungen

(Zuweisungen, Beiträge)

Euro

Auszahlungen

(z. B. Baumaßnahmen, Grundstücksan-
kauf, Planungskosten für investive Maß-
nahmen, Anschaffung von Vermögensge-
genständen)

Euro

Saldo Investitionstätigkeit:

(Formel: Auszahlungen abzgl. Einzahlungen; negativ = Belastung des Haushalts)

-

gez. Thomas Bertram
Erster Stadtrat

Anlage/n: -