

## Beschlussvorlage

Datum	Abteilung/Dienst	Aktenzeichen	Beschlussverteiler
17.09.2007	13 Rechtsabteilung	13 Am/Fi	11, 13,14,

Gremium	Sitzungsdatum	Beschluss	Bemerkung
Kreisausschuss	07.11.2007	zugestimmt	
Haupt-, Finanz- und Organisationsausschuss	29.11.2007		
Kreistag	03.12.2007	zugestimmt	

Die Mittel stehen im Budget haushaltsrechtlich zur Verfügung

- Kostenstelle/CO-Auftrag

### Anlagen

Übersichtsplan FZK

### Grundstücke ehemaliges Friedrich-Zimmer-Krankenhaus

#### 1 BESCHLUSS

Der Kreisausschuss empfiehlt dem Kreistag,

den Sperrvermerk zur Programmposition 11.2-PR (neu) des Investitionsprogramms 2007 in Höhe von 880.000 Euro aufzuheben und der Rücknahme des Grundstücks „Ehemaliges Friedrich-Zimmer-Krankenhaus Herborn“ gegen Erstattung des Buchwertes (835.414,81 Euro, Stand 31.12.2007) zuzustimmen.

## **2 ALTERNATIVEN UND KONSEQUENZEN**

### **2.1 Alternative/n zum Beschluss/Entscheidungsvorschlag**

Siehe Begründung.

### **2.2 Finanzielle Auswirkungen/Folgekostenbelastungen:**

Siehe Begründung.

### **2.3 Auswirkungen, die Frauen anders oder in stärkerem Maße als Männer betreffen**

keine

### **2.4 Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen**

keine

### **2.5 Befristung der Regelung/en**

---

## **3 BEGRÜNDUNG**

### **3.1 Ausgangslage**

Der Kreistag hat am 23.03.1998 und 24.06.2002 beschlossen, nach Einstellung der stationären Krankenhausversorgung das Grundstück des Friedrich-Zimmer-Krankenhauses in ein Gesundheitszentrum umzuwandeln. Wunsch der Gremien war, am Standort Herborn weiterhin ein Dienstleistungsangebot im Gesundheitssektor vorzuhalten, durch die Bindung an Zwecke des Gesundheitswesens eine Fördermittelrückzahlung auszuschließen und gleichzeitig eine sozialpolitisch verantwortliche Nutzung der Liegenschaft sicherzustellen.

Während ein Teil des ehemaligen Krankenhauses (Haus A) an das DRK zur Einrichtung einer rehabilitativen Kurzzeitpflege, die auch vom Land Hessen gefördert wird, verkauft wurde, wurde der überwiegende Teil (Haus B) für Zwecke des Lahn-Dill-Kreises als Verwaltungsliegenschaft umgebaut und das bis dahin an zwei Standorten vorgehaltene Gesundheitsamt des Lahn-Dill-Kreises im Wesentlichen zentral angesiedelt. In dem dritten verbleibenden Gebäudeteil (Haus C) befinden sich als weitere Gesundheitsangebote zwei Arztpraxen, ein Teil wird übergangsweise zu Archivzwecken benutzt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den früheren OP-Trakt (s. Übersichtsplan in der *Anlage*).

Für den Haushaltsplanentwurf des Jahres 2008 werden Mittel aufgeplant, um den bisher nicht vollständig verwertbaren Gebäudeteil C einer endgültigen Nachnutzung durch die Verwaltung zuzuführen. So ist beabsichtigt, in diesem Komplex die gegenwärtig noch in einer Liegenschaft des Landes Hessen n Herborn, Austraße 34, untergebrachte Abteilung für Veterinärwesen und Verbraucherschutz (Abt. 25) unterzubringen. Dies wird zu Synergien führen. So kann die in vielen Fällen notwendige Zusammenarbeit zwischen den Abteilung Gesundheit (21) und Abteilung 25 intensiviert werden. zum anderen kann der Beschlusslage des Kreistages folgend, der für Zwecke des Verwaltungsbetriebs vorzuhaltende Gebäudebestand zurückgeführt werden. Daraus resultieren logistische Vorteile (Gebäudebetreuung, Telekommunikations- und EDV-Infrastruktur, Postlauf etc.).

Zudem werden vom Land Hessen auf der Grundlage des Kommunalisierungsgesetzes die bisher für die Unterbringung der Abteilung 25 in der Landesliegenschaft anfallenden Aufwendungen an den Lahn-Dill-Kreis erstattet.

### **3.2 Rechtliche Grundlagen**

Die Betriebsgrundstücke der Kreiskrankenhäuser sind im Jahre 2001 mit Gründung der Lahn-Dill-Kliniken GmbH dieser zur Nutzung mit einem Nutzungsüberlassungsvertrag auf der Grundlage des Kreistagsbeschlusses vom 30.10.2000 überlassen worden. Der Lahn-Dill-Kreis hatte sich vorbehalten, rechtlicher Eigentümer der Grundstücke zu bleiben.

Die seinerzeit im Zuge der Ausgliederung und Umsetzung eingeschaltete Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hatte auch die Ausgestaltung des Nutzungsvertrages und die erforderlichen Abklärungen mit der Finanzverwaltung übernommen. Der am 20.12.2001 abgeschlossene Nutzungsvertrag sieht vor, der Lahn-Dill-Kliniken GmbH die Grundstücke dauerhaft zu überlassen, nach Beendigung des Vertrages fallen die Grundstücke ohne Gegenwert an den Lahn-Dill-Kreis zurück, die Wertverbesserungen erhält der Lahn-Dill-Kreis, lediglich von der GmbH neu getätigte Investitionen sind mit dem Buchwert abzugelten.

Im Hinblick auf die seinerzeit bereits absehbare Einstellung des Krankenhausbetriebes „Friedrich-Zimmer-Krankenhaus“ auf dem Grundstück in Herborn erhielt die Lahn-Dill-Kliniken GmbH ein vorzeitiges Kündigungsrecht bezogen auf dieses Grundstück.

Der Vertrag wurde durch verbindliche Auskunft beim Finanzamt auch steuerlich abgeklärt und sichergestellt, dass die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an die Lahn-Dill-Kliniken GmbH keine Grunderwerbsteuerpflicht auslöst.

Nachdem die Lahn-Dill-Kliniken GmbH keinen Verwendungszweck mehr für das Grundstück des Friedrich-Zimmer-Krankenhauses hatten und der Lahn-Dill-Kreis beschloss, das Grundstück zu eigenen Zwecken zu nutzen, wurde zwischen Lahn-Dill-Kliniken GmbH und Lahn-Dill-Kreis abgeprochen, dass der Lahn-Dill-Kreis den notwendigen Invest des Umbaus für das Gesundheitsamt auf eigene Rechnung tätigt.

Aufgrund der komplizierten, durch rechtliches und wirtschaftliches Eigentum auseinanderfallenden Rechtslage, der für den Lahn-Dill-Kreis als Pilotkommune großen Schwierigkeiten, in Abstimmung mit dem Land Hessen eine sinnhafte, an HGB angelehnte Aktivierung der Umbaukosten vorzunehmen und der steuerrechtlichen Entwicklungen ist erheblicher Handlungsbedarf entstanden, die derzeitige tatsächliche Situation ordnungsgemäß steuerrechtlich, bilanzrechtlich und vertraglich abzubilden. Hierbei ist zu beachten, dass zwischen dem Lahn-Dill-Kreis und der Lahn-Dill-Kliniken GmbH als seiner Eigengesellschaft eine gesellschaftsrechtliche Mutter-Tochter-Beziehung besteht. Vermögensverschiebungen und Nutzungsüberlassungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter lösen, wenn sie nicht marktüblichen Konditionen entsprechen, Steuerfolgen aus.

Nachdem die Abteilung Revision und Vergabe bereits darauf hingewiesen hatte, die jetzige Situation des Auseinanderfallens von rechtlichem und wirtschaftlichem Eigentum bei Nutzung des FZK-Grundstücks durch den rechtlichen Eigentümer zu bereinigen und zusammenzuführen, wurde zwischenzeitlich die KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft von Seiten der Lahn-Dill-Kliniken GmbH eingeschaltet, um den verwaltungsintern diskutierten Lösungsweg steuerrechtlich verbindlich zu prüfen und zu klären.

Hiernach gibt es sowohl für den Lahn-Dill-Kreis als auch für die Lahn-Dill-Kliniken GmbH nur zwei Handlungsmöglichkeiten:

- Fortsetzung Mietverhältnis mit Mietzahlungen (ca. 152.000 € pa).
- Rücknahme des Grundstücks gegen Ablösung des Buchwertes (einmalig 835.414,81 €).

### **3.2.1 Mietverhältnis Lahn-Dill-Kreis – Lahn-Dill-Kliniken GmbH**

Die Lahn-Dill-Kliniken GmbH bleibt wirtschaftlicher Eigentümer und überlässt dem Lahn-Dill-Kreis das Grundstück FZK künftig zur angemessenen Miete: Würde diese in Höhe der Herborner Vergleichsmieten seit Fertigstellung mit ca. 5 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden müssen, bedeutet dies bei einer Fläche (Haus B) von 1385 m<sup>2</sup> eine jährliche Mietzahlung von 83.100 Euro/Jahr, die der Lahn-Dill-Kreis an die Lahn-Dill-Kliniken GmbH zu zahlen hätte; dieser Betrag würde sich um den Teil C (1150 m<sup>2</sup>, 69.000 €) erhöhen, sollten diese Flächen künftig dem Lahn-Dill-Kreis als Nutzer und Vermieter zugeordnet werden.

Die Nutzung des Grundstücks (Haus B) durch den Lahn-Dill-Kreis erfolgte bisher absprachegemäß entgeltlich, wobei die zu zahlende Miete mit den eigenen getätigten Investitionen des Kreises verrechnet wurden. Dieses Ziel ist steuerrechtlich nicht umsetzbar, es sei denn, die Wertsteigerung würde der Lahn-Dill-Kliniken GmbH zufließen, was vertraglich nicht vorgesehen ist und auch nicht im Interesse der Beteiligten ist. Daher müssten bei der Variante Mietzahlungen tatsächlich geleistet werden.

### **3.2.2 Rückübertragung des Grundstücks an den Lahn-Dill-Kreis gegen Erstattung des Buchwertes**

Die Rückgabe des Grundstücks ist grundsätzlich möglich, entweder durch Vereinbarung oder Kündigung des bestehenden Nutzungsüberlassungsvertrages durch die Lahn-Dill-Kliniken GmbH.

In dem Nutzungsüberlassungsvertrag ist zwar nicht vorgesehen, dass der Lahn-Dill-Kreis bei Beendigung der Nutzungsüberlassung ein Entgelt für die Rückübertragung zu zahlen hat. Allerdings ist der Lahn-Dill-Kreis aufgrund der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindung des Betriebsgrundstückes „Friedrich-Zimmer-Krankenhaus“ verpflichtet, das Grundstück ausschließlich zu gemeinnützigkeitsrechtlichen Zwecken einzusetzen (vgl. § 3 Gesellschaftsvertrag).

Der Betrieb eines Gesundheitsamtes ist eine hoheitliche, nicht jedoch eine gemeinnützige Tätigkeit. Dies wurde von dem Wirtschaftsberatungsbüro Dr. Hudel & Otte bereits im Jahre 2002 ausdrücklich bestätigt.

Würde der Lahn-Dill-Kreis daher bei Rücknahme des Grundstücks ohne Entgelt die Nutzung als Gesundheitsamt fortsetzen, wäre dies gemeinnützigkeitsschädlich und würde dazu führen, dass die Lahn-Dill-Kliniken GmbH ihre Gemeinnützigkeit gefährdet und wegen der Höhe des Betrages auch eine Aberkennung droht. Trotz eines gewissen Ermessensspielraums der Finanzbehörden im Hinblick auf den Umfang der Rückwirkung, kann es im „Worst-Case“ zu einer rückwirkenden Steuerbelastung durch Nachversteuerung für 10 Jahre mit dem dadurch verursachten Aufwand der Steuererklärungen bedeuten.

Diese steuerliche Belastung wurde von KPMG unter der Vorgabe bestimmter Parameter allein für die Zeit ab 2001 mit ca. 200.000 € beziffert.

Das Risiko erhöht sich erheblich, wenn die davor liegenden Jahre im 10-Jahres-Zeitraum betrachtet werden, da die Krankenhäuser damals erhebliche Überschüsse erzielten. Auch ist verschärfend zu berücksichtigen, dass die bisherigen Bilanzen nicht unter steuerlichen Gesichtspunkten erstellt wurden und es unterschiedliche Bilanzierungsregelungen insbe-

sondere zur Ausweisung von Rückstellungen gibt.

Hinzu kommt der interne Personalaufwand und Kosten externer Beratung, um rückwirkend für 10 Jahre Steuererklärungen für die beiden Krankenhäuser zu erstellen.

### 3.3 Empfehlung

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass selbst im Falle der Variante a) steuerrechtliche Risiken verbleiben und eine Rückübertragung beim Lahn-Dill-Kreis keine bilanzrechtlich nachteiligen Folgen hätte, wird empfohlen, das Grundstück zurückzunehmen. Dies ist die wirtschaftlich deutlich vorteilhaftere Lösung als eine Mietzahlung. Der jetzige Ablösebetrag von ca. 835.000 Euro wäre im Fall der Mietzahlung schon nach etwa 5 ½ Jahren erreicht (Gesamtmietzins in 5 ½ Jahren ca. 837.000 €).

Bilanzrechtlich wird die Rücknahme zu einer Zuführung im Anlagevermögen des Lahn-Dill-Kreises in Höhe von 835.414,81 Euro führen bei gleichzeitigem Abfluss liquider Mittel. Bei der Lahn-Dill-Kliniken GmbH vollzieht sich dies spiegelbildlich, so dass der Vorgang beim Lahn-Dill-Kreis bilanzrechtlich neutral bleibt.

Belastet wird die Liquidität des Lahn-Dill-Kreises, ein entsprechender Liquiditätsvorteil ergibt sich bei der Lahn-Dill-Kliniken GmbH.

Angesichts der im nächsten Jahr 2008 anstehenden Beschaffungsmaßnahme für Großgeräte und bauliche Sanierungsmaßnahmen stützt dies wirtschaftlich die Kliniken.

Das intendierte Vorgehen schafft darüber hinaus auch die erforderliche Klarheit für die vom Lahn-Dill-Kreis vorgesehenen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen und Nachnutzungsabsichten.

Entsprechend hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG die Rückübertragung des Grundstückes an den Lahn-Dill-Kreis empfohlen und ausgeführt, zur Vermeidung einer gemeinnützigkeits-schädlichen Handlung einen Ausgleich an die Lahn-Dill-Kliniken GmbH in Höhe des Buchwertes zu zahlen. Hinsichtlich der Rückübertragung des wirtschaftlichen Eigentums des Grundstücks auf den Lahn-Dill-Kreis sei diese Variante empfehlenswert.

Dem gegenüber wurde die Vermietungsvariante insbesondere ohne vorherige verbindliche Abstimmung mit der Finanzbehörde als eher nicht empfehlenswert angesehen.

Die vorgenannte Empfehlung ist mit der Abteilung Revision und Vergabe abgestimmt, die jetzt vorgeschlagene Lösung der Bereinigung wurde bereits mehrfach angemahnt und gefordert. Die Mittel zur Finanzierung sind im genehmigten Haushalt 2007 eingestellt. Der Kreistag hat die Auszahlung unter einem gesonderten Zustimmungsvorbehalt (Sperrvermerk) gestellt. Es wird empfohlen, den Vorbehalt aufzuheben und dadurch die Rücknahme des Grundstücks zu ermöglichen.

gez.

Wolfgang Schuster  
Landrat

