



SCHÜLLERMANN UND PARTNER AG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

**Gutachterliche Stellungnahme  
zu  
erforderlichen Maßnahmen und Folgen der  
Auflösung der SEL**

**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
A. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
B. Rechtliche und wirtschaftliche Beurteilung	1 - 7
Auflösung der SEL	2 - 8
1. Wirtschaftliche Verhältnisse der SEL	2 - 3
2. Rechtliche Voraussetzungen für die Auflösung der SEL	3 - 5
3. Steuerrechtliche Auswirkungen der Auflösung der SEL	5 - 6
4. Wirtschaftliche Auswirkungen der Auflösung der SEL	6 - 7
C. Zusammenfassung	7

LAP\_GUT\_01\_17647  
An/DA

## A. Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Magistrat der Stadt Lampertheim, vertreten durch den Herrn Bürgermeister Erich Maier, erteilte uns den Auftrag, eine gutachterliche Stellungnahme über die erforderlichen Maßnahmen zur Auflösung der Stadtentwicklungsgesellschaft Lampertheim GmbH & Co. KG und die wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen einer Auflösung abzugeben.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Lampertheim GmbH & Co. KG (SEL) wurde im Jahre 2003 von der Stadt Lampertheim als alleiniger Kommanditistin mit einem Kommanditkapital von € 50.000,00 und der Beteiligungsgesellschaft der Stadt Lampertheim mbH (BGL) – einer Eigengesellschaft der Stadt Lampertheim – als Komplementärin gegründet. Es handelt sich bei dieser Gesellschaft mithin um eine Einmann-GmbH & Co. KG, deren Komplementärin und Kommanditbeteiligung sich vollständig in den Händen der Stadt befinden.

Aufgabe der Gesellschaft sind Erwerb, Entwicklung, Erschließung und Vertrieb von Grundstücken in Gewerbe- und Wohngebieten.

Nachdem im Jahre 2007 von der Stadt Lampertheim entschieden wurde, die Umsetzung eines Baugebiets Rosenstock III an eine dritte private Erschließungsgesellschaft zu vergeben, wird die Sinnhaftigkeit der SEL in Frage gestellt und angefragt, welche Schritte zu einer möglichen Auflösung der SEL erforderlich sind und welche wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen sich hieraus ergeben. Darüber hinaus soll aufgezeigt werden, wie und mit welchen finanziellen Aufwendungen die laufenden Aktivitäten der SEL in die städtische Verwaltung eingebunden oder an Dritte vergeben werden können.

## B. Rechtliche und wirtschaftliche Beurteilung

### Auflösung der SEL

#### 1. Wirtschaftliche Verhältnisse der SEL

Die SEL hat nach ihrer Gründung als Kommanditgesellschaft mit der Stadt als alleiniger Kommanditistin ihren Gewerbebetrieb im Jahre 2003 aufgenommen und im Wesentlichen Grundstücke erworben, erschlossen und veräußert. In 2004 betrug der Überschuss lt. Jahresabschluss der SEL € 51.961,81. In 2005 wurde im Jahresabschluss der SEL ein Gewinn in Höhe von € 50.115,29 ausgewiesen.

Die Kommanditbeteiligung der Stadt an der SEL stellt einen körperschaftsteuerpflichtigen Betrieb gewerblicher Art (BgA) der Stadt Lampertheim dar. Da sich die Gesellschaft in erheblichem Maße der Mitarbeit städtischer Bediensteter und städtischer Einrichtungen bedient, war das bei der SEL ausgewiesene Ergebnis im Rahmen der Körperschaftsteuererklärung für den steuerpflichtigen BgA um die bei der Stadt entstandenen Sonderbetriebsausgaben zu ergänzen. Aus der Tätigkeit der Kommanditgesellschaft entstanden infolgedessen in dem BgA der Stadt im Jahre 2003 ein Fehlbetrag in Höhe von € 50.571,00, in 2004 ein Überschuss von € 11.700,00 und in 2005 ein Fehlbetrag von € 40.920,00, so dass insgesamt im BgA der Stadt aus der Geschäftstätigkeit der SEL ein Verlustvortrag in Höhe von € 79.791,00 zum 31.12.2005 auszuweisen ist.

Für das Jahr 2006 weist die SEL in ihrem Jahresabschluss einen Fehlbetrag i.H.v. € 27.517,23 aus. Es ist davon auszugehen, dass der im BgA auszuweisende Verlust wesentlich höher ist, so dass zum 31.12.2006 ein Verlustvortrag von über € 100.000,00 vorhanden ist.

Die Aufgabenwahrnehmung durch die Gesellschaft, deren Geschäfte von der BGL und damit mittelbar von deren Geschäftsführer geführt werden, ist wirtschaftlich gegenüber einer städtischen Aufgabenwahrnehmung vor-

teilhaft, wenn die Gesellschaft bei den Kosten und bei den Erlösen tatsächlich Möglichkeiten wahrnimmt, deren Wahrnehmung der Stadt versagt ist. Bei den Kosten können sich Möglichkeiten zu mehr Wirtschaftlichkeit z. B. aus der Anwendung des Vergaberechts ergeben, bei den Erlösen können sich Möglichkeiten zu höherer Wirtschaftlichkeit aus einräumbaren Konditionen ergeben. Über die Frage, inwieweit die Gesellschaft Möglichkeiten zu wirtschaftlichem Handeln wahrnimmt, die die Stadt andererseits nicht wahrnehmen könnte, liegen uns keine Erkenntnisse vor. Sie sind auch nicht Gegenstand unserer Untersuchung.

Den möglichen wirtschaftlichen Vorteilen, die von der SEL (z. B. durch die Möglichkeiten des Nachverhandelns bei Auftragsvergaben), aber nicht ebenso von der Stadt realisiert werden können, steht der Nachteil gegenüber, dass für sie eine Ertragsteuerverpflichtung für den Fall entsteht, dass durch den Grundstückshandel Gewinne entstehen, während der Grundstückshandel in den Händen der Stadt keinen ertragsteuerverpflichtigen BgA darstellen würde. Außerdem entstehen bei der Gesellschaft rechtsformbedingte Kosten, insbesondere für den Jahresabschluss und für die Steuererklärungen der Gesellschaft und für den Jahresabschluss und die Steuererklärungen des BgA der Gesellschafterin, Stadt Lampertheim, die mit jährlich € 15.000,00 bis € 20.000,00 zu schätzen sind.

## **2. Rechtliche Voraussetzungen für die Auflösung der SEL**

Die Auflösung der Kommanditgesellschaft ist von der Gesellschafterversammlung zu beschließen. Nach VIII Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags bedarf der Beschluss über die Auflösung der Gesellschaft der Zustimmung aller Gesellschafter.

Nach VIII Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages hat allerdings die persönlich haftende Gesellschafterin, die nicht am Gesellschaftskapital beteiligt ist, kein Stimmrecht. Obgleich der Gesellschaftsvertrag hierüber keine klaren Regelungen trifft, ist davon auszugehen, dass nach VIII Abs. 3 die Zustimmung aller „stimmberechtigten Gesellschafter“ gemeint ist, so dass für

den Beschluss der Auflösung der Gesellschaft ein Beschluss der Stadt als alleiniger stimmberechtigter Gesellschafterin ausreichend ist.

Die Stadt als Gesellschafterin wird durch den Magistrat vertreten, so dass für die Auflösung der Gesellschaft ein Magistratsbeschluss erforderlich ist. Der Magistratsbeschluss wird durch den Vertreter des Magistrats, das ist der Herr Bürgermeister, in der Gesellschafterversammlung der KG vollzogen.

Nach IX des Gesellschaftsvertrags ist zwar vorgesehen, dass sich die Gesellschafterversammlung aus einer Vielzahl von Personen zusammensetzt (dem Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaft, dem Vertreter des Magistrats und der Gesellschafterversammlung der Beteiligungsgesellschaft) und dass in der Gesellschafterversammlung Beschlüsse zu fassen sind. Da die Gesellschafterversammlung in der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Zusammensetzung rechtlich ohnehin kein Organ für eine Beschlussfassung sein kann, bedarf die Entscheidung über die Auflösung der Kommanditgesellschaft keines Beschlusses der Gesellschafterversammlung nach der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Form. Ein Magistratsbeschluss der Stadt Lampertheim ist hierfür rechtlich ausreichend. Der Bürgermeister als Vertreter des Magistrats kann in der Gesellschafterversammlung (der keinerlei Willensbildung und Entscheidungsfindung mehr obliegt) den zuvor gefassten Magistratsbeschluss als Gesellschafterbeschluss feststellen.

Zur politischen Absicherung eines Magistratsbeschlusses über die Auflösung der Gesellschaft sollte ein diesbezüglicher Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vorliegen. Obgleich die Stadtverordnetenversammlung nach § 51 Nr. 11 HGO nur für die Errichtung, Erweiterung, Übernahme und Veräußerung von Beteiligungen an wirtschaftlichen Unternehmen, nicht aber für deren Auflösung zuständig ist, halten wir eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung aus kommunalpolitischen Gründen für geboten.

In dem Magistratsbeschluss über die Auflösung der Gesellschaft kann vom Magistrat auch festgelegt werden, auf welche Weise die Gesellschaft zu

liquidieren ist. Es ist nahe liegend, dass festgelegt wird, dass die Kommanditgesellschaft ihre Vermögensgegenstände verwertet, indem sie diese auf die Stadt überträgt und indem alle Schulden und Verpflichtungen von der Stadt übernommen werden. Für Einzelfälle kann festgesetzt werden, dass eine Vermögensverwertung noch von der KG vorgenommen wird, sofern hierüber bereits schuldrechtlich verbindliche Vereinbarungen getroffen sind.

Die Liquidation und deren Beendigung sind beim Handelsregister anzumelden und die Löschung der Gesellschaft zu beantragen.

### **3. Steuerrechtliche Auswirkungen der Auflösung der SEL**

Da das Vermögen, das als Betriebsvermögen der Gesellschaft mit Buchwerten abgebildet ist, steuerverstrickt ist, geht es zu Teilwerten auf die Stadt über.

Es ist zu vermuten, dass zwischen den Buchwerten und den Teilwerten keine erheblichen Differenzen bestehen, da dem Vermögen der SEL keine erheblichen stillen Reserven innewohnen. Sofern die dargestellten Verlustvorträge in 2007 nicht durch Gewinne konsumiert sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Übertragung des Vermögens der SEL bei Auflösung der Gesellschaft auf die Stadt keine für die Beteiligten nachteiligen Ertragsteuerfolgen auslösen wird.

Sofern sich aber Anzeichen dafür ergeben, dass im Vermögen der SEL vorhandene Grundstücke zu einem erheblich höheren Preis veräußert werden können, als die Anschaffungskosten und Erschließungskosten betragen, sollten im Zweifelsfall noch einmal die Buchwerte und Teilwerte überprüft werden.

Wenn die Teilwerte tatsächlich erheblich über den Buchwerten liegen, müssten sie von der Stadt realisierbar sein. In diesem Falle entstünden durch die Überführung der Grundstücke vom Betriebsvermögen der SEL in das Hoheitsvermögen der Stadt vorgezogene ertragsteuerpflichtige Gewin-

ne, die bei einem Fortbestand der SEL möglicherweise erst später realisiert oder durch anderweitige Verluste konsumiert würden.

Die ertragsteuerlichen Folgen können erst dann abschließend beurteilt werden, wenn eindeutige Erkenntnisse über die Anschaffungs- und Erschließungskosten und über die erzielbaren Erlöse der veräußerbaren Flächen vorliegen. Eine Untersuchung hierüber ist nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Da die Stadt zu 100 % am Kommanditkapital der SEL beteiligt ist, unterliegt der Übergang der Grundstücke der SEL auf die Stadt nach § 6 Abs. 2 GrEStG nicht der Grunderwerbsteuer.

Wenn unsere Informationen zutreffen, wonach nicht damit zu rechnen ist, dass über die Kosten hinausgehende Erlöse bei der Verwertung der Grundstücke erzielt werden, ist davon auszugehen, dass mit der Auflösung der SEL und der Übertragung ihres Vermögens auf die Stadt keine nachteiligen Steuerfolgen verbunden sein werden.

#### **4. Wirtschaftliche Auswirkungen der Auflösung der SEL**

Sofern nach Auflösung der SEL die Aufgaben dieser Gesellschaft weiterhin durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung und durch beauftragte Dritte wahrgenommen werden, ergeben sich keine wirtschaftlichen Auswirkungen. Soweit die SEL eigenes Personal beschäftigt, wird mit der Übertragung des Vermögens und der Aufgaben auf die Stadt ein Betriebsübergang im Sinne des § 613 a BGB verwirklicht. Hierdurch hat das Personal einen Anspruch darauf, zu den bestehenden Bedingungen von der Stadt weiter beschäftigt zu werden, so dass sich auch insoweit keine wirtschaftlichen Auswirkungen ergeben.

Inwieweit im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung durch die SEL wirtschaftliche Vorteile infolge der Vermeidung der Anwendung vergaberechtlicher Vorschriften erzielbar sind und erzielt werden und inwieweit durch die SEL bei der Veräußerung von Grundstücken Vorteile bei Konditionen

und Erlösen erreicht werden, die durch die Stadt nicht erzielt werden können, lässt sich im Rahmen dieser Stellungnahme nicht beurteilen. Ebenso wenig können wir im Rahmen dieser Stellungnahme bewerten, inwieweit die Sachkunde und das Engagement der beteiligten Personen unterschiedlich effizient ausfallen, je nach dem, ob sie ihre Tätigkeit für die SEL oder für die Stadt Lampertheim entfalten. Aufgrund unserer Erfahrung können wir aber feststellen, dass wirtschaftliche Tätigkeiten oftmals in Sonderhaushalten in Privatrechtsform besser nach betriebswirtschaftlichen und kaufmännischen Grundsätzen durchgeführt werden können, als dies in politisch beeinflussten und an der Daseinsfürsorge orientierten Einrichtungen im Rahmen des Haushalts einer Gebietskörperschaft möglich ist.

Bei der Frage der wirtschaftlichen Auswirkungen einer Beauftragung Dritter nach der Auflösung der SEL müsste untersucht werden, inwieweit die SEL Aufträge zu günstigeren Konditionen vergeben könnte, als dies die Stadt Lampertheim vermag.

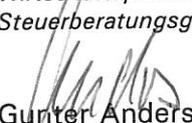
### C. Zusammenfassung

Die SEL kann durch einen Magistratsbeschluss, der in der Gesellschafterversammlung der Kommanditgesellschaft vom Bürgermeister festgestellt wird, aufgelöst werden. Zur politischen Absicherung ist hierüber ein Stadtverordnetenbeschluss geboten.

Die Auflösung der Gesellschaft führt unter den dargestellten Gesichtspunkten und Voraussetzungen zu keinen steuerlichen und wirtschaftlichen Nachteilen.

Dreieich, den 9. August 2007

*Schüllermann und Partner AG*  
*Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*  
*Steuerberatungsgesellschaft*

  
Gunter Anders