

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2019/077 freigegeben

Amt: Stabsstelle Beteiligungssteuerung Verfasser: Böhme, Jörg	Datum: 19.11.2019
------------------------------------------------------------------	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	28.11.2019	nicht öffentlich
Stadtrat	05.12.2019	öffentlich

Betreff:

Gesellschafterdarlehen der Großen Kreisstadt Freital an die Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH – Änderung der vertraglichen Konditionen

Sach- und Rechtslage:

- Stadtratsbeschluss Nr. 026/2014 vom 03.04.2014 (Vorlage B 2014/013)
Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

1. Einführung

Auf Grundlage des Stadtratsbeschluss Nr. 026/2014 gewährte die Stadt Freital (Stadt) als Mehrheitsgesellschafterin der Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH (TGF) mit Vertrag vom 17.07./13.11.2014 ab 01.01.2015 ein Darlehen an die Gesellschaft in Höhe von 4.500 TEUR zur Finanzierung des Eigenanteils für das Projekt Freitaler Technologiezentrum (F1) und Freitaler Technologiepark (F2). Das Gesellschafterdarlehen ist als Annuitätendarlehen ausgestaltet und hat aktuell folgende Konditionen:

- Kreditbetrag: 4.500.000,00 EUR
- Laufzeit: 25 Jahre (31.12.2014 bis 31.12.2039)
bis 31.12.2019 tilgungsfrei
- Zinssatz: 3,39 % p. a.
- Zinsbindung: 10 Jahre
- Annuität: 25.844,54 EUR pro Monat
bzw.
310.134,47 EUR pro Jahr

Aufgrund zwischenzeitlicher Sondertilgungen beläuft sich die voraussichtliche Restschuld zum 31.12.2019 auf insgesamt 3.800 TEUR. Die an die Stadt jährlich zu zahlenden Zinsen betragen aktuell für das Jahr 2019 ca. 129 TEUR. Ab dem Jahr 2020 wäre das Darlehen zusätzlich planmäßig zu tilgen. Dabei müsste die TGF insgesamt eine jährliche Zahlung (Annuität) von ca. 310 TEUR an die Stadt leisten, welche sich aus Zins- und Tilgungsbeträgen zusammensetzt.

2. Aktuelle Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TGF

a) Vermögenslage:

Infolge der Anlaufverluste der Projekte F1 und F2 haben sich bis zum Stichtag 31.12.2018 für die Geschäftsjahre 2011 bis 2017 handelsrechtliche Verlustvorträge im Eigenkapital der Gesellschaft von insgesamt ca. 1.726 TEUR angesammelt (siehe Tabelle 1). Diese wurden mit einem Betrag von insgesamt 919 TEUR durch die gesellschaftsvertraglich vorgeschriebene beschränkte Nachschusspflicht (maximal 150 TEUR pro Jahr) der Gesellschafter WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft (WBF - 25 % Anteil) und Stadt (75 % Anteil) durch Zuzahlung in die Kapitalrücklage teilweise ausgeglichen.

Insgesamt beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31.12.2018 ca. 435 TEUR und wird zum 31.12.2019 voraussichtlich 505 TEUR betragen (siehe Tabelle 1). Es setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in EUR		IST 31.12.2018	V-IST 9+3 31.12.2019
I.	Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000
II.	Kapitalrücklage	2.026.846	2.026.846
III.	Gewinnrücklagen	0	0
IV.	Verlustvortrag	-1.726.212	-1.616.776
V.	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	109.436	69.576
	Eigenkapital	435.070	504.646
	<i>Bilanzsumme</i>	21.783.240	21.103.703
	<i>bilanzielle Eigenkapitalquote</i>	2,00%	2,39%

Tabelle 1

Auf Basis einer Bilanzsumme von ca. 21.783 TEUR (2018) bzw. 21.104 TEUR (2019) ergeben sich damit rechnerische bilanzielle Eigenkapitalquoten von ca. 2,00 % bzw. 2,39 %, welche insgesamt als zu gering für die Gesellschaft eingeschätzt werden können (allgemeiner Richtwert ca. 20 bis 30 %, mindestens jedoch 10%).

b) Ertragslage

Bei Betrachtung der Ertragslage (siehe Tabelle 2) im aktuellen Wirtschaftsplan 2020 sowie der Mittelfristplanung bis 2024 wird ersichtlich, dass die Gesellschaft trotz positiver Betriebsergebnisse ab dem Planjahr 2020 negative Jahresergebnisse ausweist. Dies ist im Wesentlichen auf die hohen Zinsaufwendungen des Gesellschafterdarlehens zurückzuführen, welche in Summe das Betriebsergebnis übersteigen und so zu einem negativen Jahresergebnis führen.

Angaben in EUR		2020	2021	2022	2023	2024
I.	Betriebsergebnis	129.631	86.390	85.536	84.673	83.799
II.	Finanzergebnis	-144.620	-134.889	-128.443	-121.775	-111.877
III.	Steuern	-16.759	-16.759	-16.659	-16.559	-16.559
IV.	Jahresergebnis	-31.748	-65.258	-59.566	-53.661	-44.637

Tabelle 2

In Folge müssten die Gesellschafter der beschränkten Nachschusspflicht wieder nachkommen und jährliche Einzahlungen ins Eigenkapital der TGF (Kapitalrücklage) in Höhe der oben genannten negativen Jahresergebnisse leisten. Der Verlustvortrag würde dadurch weiter ansteigen. Das Eigenkapital bliebe aber insgesamt konstant.

c) Finanzlage

Die TGF erwirtschaftet jährlich einen bereinigten Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von ca. 250 TEUR. Zur Bedienung des Gesellschafterdarlehens werden ab dem Jahr 2020 zusätzlich zu den jährlichen Zinszahlungen auch Tilgungsleistungen fällig. Die jährliche Annuität (Zins + Tilgung) beträgt dann insgesamt ca. 310 TEUR. Aus dieser Betrachtung wird ersichtlich, dass der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht ausreicht, um das Darlehen zu bedienen. Dies widerspricht der sinngemäßen Anwendung von § 72 Absatz 4 Satz 1 SächsGemO ("Allgemeine Haushaltsgrundsätze"), wonach der Kapitaldienst (Annuität) vollständig aus dem Cash Flow der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt sein muss.

3. Steuerliche Risiken

Im Rahmen der Betriebsprüfung der TGF für die Jahre 2012 bis 2014 wurde durch das Finanzamt Pirna umfassend das Thema der aufgelaufenen Verluste sowie die zukünftige Ertragsentwicklung der Gesellschaft thematisiert. Hierbei unterhält die TGF grundsätzlich zwei Tätigkeiten/Sparten:

- Vermietung von Gewerbeflächen an Existenzgründer (F1)
- Erschließung und Veräußerung von Gewerbegrundstücken (F2/F2_A/F3)

Dabei ist die Sparte „F1“ als wirtschaftliche Tätigkeit im Rahmen der Wirtschaftsförderung sowie die Sparte „F2/F2_A/F3“ als hoheitliche Tätigkeit im Rahmen der seitens der Stadt durchzuführenden Boden- und Siedlungspolitik anzusehen. Daher dürfen die Tätigkeiten für die Ermittlung der steuerlichen Einkünfte entsprechend der Maßgabe nach § 4 Absatz 6 Satz 2 Körperschaftsteuergesetz (KStG) nicht zusammengefasst werden. Die steuerliche Gewinnermittlung ist getrennt für jede Tätigkeit vorzunehmen.

Auch das Finanzamt geht bei den bisher angefallenen Verlusten mit hoher Wahrscheinlichkeit von Anlaufverlusten aus. Es wird aber fortlaufend vom Finanzamt überwacht, ob es sich ggf. um Dauerverluste bzw. dauerdefizitäre Tätigkeiten handeln könnte, da es sich bei der wirtschaftlichen Tätigkeit F1 um eine nicht nach § 8 Absatz 7 Satz 2 KStG begünstigte Tätigkeit handelt.

Hinsichtlich der Frage, welcher Zeitraum für die Einschätzung einer dauerdefizitären Tätigkeit herangezogen wird, herrscht seitens der Bundesfinanzverwaltung noch keine Einigkeit. Eine Orientierung kann aber die Mittelbindungsfrist laut Zuwendungsbescheid für das F1/F2 bilden. Diese beträgt ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme/Fertigstellung (01.12.2013) insgesamt 25 Jahre. Das heißt, dass die aufgelaufenen Verluste der TGF bis zum Jahr 2038 durch erwirtschaftete Gewinne mindestens ausgeglichen sein müssen, um nicht als dauerdefizitär zu gelten.

Sollte das Finanzamt nach Ablauf dieses Zeitraumes aber zu der Einschätzung kommen, dass in der Tätigkeit F1 ein Dauerverlustgeschäft vorliegt, so würden die Verluste als verdeckte Gewinnausschüttung (vGA) an die Stadt qualifiziert werden. Bemessungsgrundlage für die Höhe einer vGA wären die jeweils in den einzelnen Jahren erzielten Verluste. Dies würde auf Ebene der Stadt zu einer Definitivbelastung mit 15% Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag führen und stellt demnach ein steuerliches Risiko dar.

In der Tätigkeit „F2/F2_A/F3“ wären bei Vorliegen eines Dauerverlusts die Folgen einer vGA nach aktueller Rechtsprechung nicht zu ziehen, da die Tätigkeit nach § 8 Absatz 7 Satz 2 KStG begünstigt ist.

4. Langfristplanung TGF bis zum Jahr 2038

Um einschätzen zu können, ob bei gleichbleibenden Bedingungen aus der aktuellen Geschäftstätigkeit zukünftig überhaupt genügend Gewinne erzielt werden können um die Anfangsverluste wieder auszugleichen, wurde eine Langfristplanung bis zum Jahr 2038 (Ende der Mittelbindungsfrist F1) erstellt.

Da bekannt ist, dass das Ergebnis der TGF durch die jährlichen Zinsaufwendungen aus dem Gesellschafterdarlehen stark negativ belastet wird, wurden in der Langfristplanung insgesamt vier verschiedene Varianten untersucht (siehe Tabelle 3). Dabei wird unterstellt, dass vereinfachend ab dem Jahr 2025 nur noch die Sparte F1 betrieben wird, da die Durchführung der Grundstücksprojekte im Wesentlichen für die TGF erfolgsneutral ablaufen.

	Zinssatz p. a.: 3,39 % Annuität p. a.: 310 TEUR	Zinssatz p. a.: 1,00 % Annuität p. a.: 240 TEUR
Szenario 1 - 85% Vermietungsquote; keine Berücksichtigung Preisindizes	Variante 1.1	Variante 1.2
Szenario 2 - 90% Vermietungsquote; Berücksichtigung Preisindizes	Variante 2.1	Variante 2.2

Tabelle 3

Auf Basis eines aktuellen vorliegenden Darlehensangebots eines Kreditinstitutes sowie aus aktuellen Zinsstatistiken der deutschen Bundesbank wurde mit einer Verringerung des Zinssatzes von 3,39 % auf 1,00 % gerechnet. Dies entspricht dem aktuellen marktüblichen/fremdüblichen Zinssatz.

Ferner sollte die jährliche Annuität maximal 250 TEUR betragen, sodass aus dem laufenden Geschäft die Tilgung (sowie Zinsen) gedeckt werden können (= sinngemäße Anwendung des § 72 Absatz 4 Satz 1 SächsGemO "Allgemeine Haushaltsgrundsätze").

Im Szenario 1 (konservatives Szenario) wird mit einer 85%-igen Vermietungsquote sowie ohne Miet- und Kostensteigerungen (Preisindizes) geplant. Im Szenario 2 (optimistisches Szenario) wird eine 90%-ige Vermietungsquote sowie jährliche Miet- und Kostensteigerungen berücksichtigt.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Langfristplanung mit Auswirkung auf die Ergebnisse der TGF ist in der Anlage dargestellt.

In den Varianten 1.2 bzw. 2.2 ergibt sich ab dem Jahr 2020 bis 2038 jeweils eine Ergebnisverbesserung von ca. +794 TEUR gegenüber den Varianten 1.1 bzw. 2.1, welche ausschließlich auf die Veränderung des Zinssatzes und der Annuität zurückzuführen ist.

Der positive Ergebniseffekt aus dem optimistischen Szenario 1 gegenüber dem konservativen Szenario 2 beträgt im Betrachtungszeitraum ca. +825 TEUR.

Die Liquidität der TGF verbessert sich in den Varianten 1.2 bzw. 2.2 auch entsprechend um +429 TEUR bzw. +538 TEUR. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die WBF und die Stadt in beiden Varianten aufgrund der durchweg positiven Jahresergebnisse keine Nachschusspflicht an die TGF mehr leisten müssen, welche in den Szenarien 1.1 bzw. 2.1 insgesamt ca. 365 TEUR bzw. 256 TEUR betragen.

Insgesamt können in den Varianten 1.2 und 2.2 die Ergebnisse sowie die Liquidität deutlich verbessert und die steuerlichen Risiken erheblich minimiert werden.

Zudem ist zum aktuellen Zeitpunkt auf Basis der Langfristplanung nicht damit zu rechnen, dass nach Ablauf der Mittelbindungsfrist für das F1 und F2 eine Gewinnabschöpfung durch den Fördermittelgeber erfolgen wird, da insgesamt kein Gewinn und damit kein Vorteil auf Ebene der TGF verbleibt.

5. Fazit

Zur Minimierung von steuerlichen Risiken aus der Betreibung eines Dauerverlustgeschäfts mit den Folgen einer vGA sowie zur Verbesserung der Finanzlage empfiehlt die Verwaltung die Anpassung des Gesellschafterdarlehens mit einer Restschuld zum 31.12.2019 von 3.800 TEUR mit Wirkung ab 01.01.2020 zu folgenden Konditionen:

- Anpassung Zinssatz: marktüblich
- Zinsbindungsfrist: 10 Jahre
- Annuität: 20 TEUR p. M. bzw. 240 TEUR p. a.

In der Sitzung des Aufsichtsrates der TGF am 14.11.2019 wurde die Thematik mitsamt dem Vorschlag zur Änderung der Darlehenskonditionen ausführlich vorgestellt und besprochen sowie folgendes festgehalten:

- Der Aufsichtsrat der TGF empfiehlt dem Gesellschafter die Anpassung des Gesellschafterdarlehens

Finanzielle Auswirkungen:

Die Auswirkungen der einzelnen Varianten auf den Haushalt der Stadt sind in der Anlage übersichtlich dargestellt.

Ergebnishaushalt:

Durch die Verringerung des Zinssatzes und die Anpassung der Annuität erhält die Stadt in den Varianten 1.2 und 2.2 vom Jahr 2020 bis zum Jahr 2038 insgesamt 794 TEUR weniger Zinserträge (Rückgang von ca. 1.133 TEUR auf ca. 339 TEUR).

Durch die geringeren Zinsaufwendungen bei der TGF steigen aber deren Jahresergebnisse und zugleich das Eigenkapital wodurch wiederum die Stadt durch Anwendung der Eigenkapitalspiegelmethode positiv profitiert. Dadurch ergeben sich in den Varianten 1.2 und 2.2 für die Stadt jeweils Erträge aus Zuschreibungen zum Finanzanlagevermögen von in Summe 596 TEUR.

Insgesamt erhält die Stadt dadurch bis zum Jahr 2038 in den Varianten 1.2 und 2.2 nur ca. 199 TEUR geringere Erträge.

Finanzhaushalt:

Durch die Verringerung des Zinssatzes und die Anpassung der Annuität erhält die Stadt in den Varianten 1.2 und 2.2 vom Jahr 2020 bis zum Jahr 2038 insgesamt ca. 794 TEUR weniger Zinseinzahlungen.

Da sich dadurch in den Varianten 1.2 und 2.2 die Jahresergebnisse der TGF verbessern und in keinem Jahr mehr negativ sind, muss die Stadt auch keine beschränkte Nachschusspflicht leisten. Hieraus ergeben sich in der Variante 1.2 Einsparungen in Höhe von insgesamt ca. 274 TEUR und in der Variante 2.2 von insgesamt ca. 192 TEUR.

Die Tilgung/Rückzahlung des Darlehens ändert sich in allen Varianten in Summe nicht. Die Stadt erhält hierdurch bis zum Jahr 2038 insgesamt Tilgungseinzahlungen in Summe von 3.800 TEUR.

Insgesamt erhält die Stadt dadurch bis zum Jahr 2038 in der Variante 1.2 ca. 521 TEUR und in der Variante 2.2 ca. 602 TEUR geringere Einzahlungen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beauftragt den Oberbürgermeister den zwischen der Großen Kreisstadt Freital und der Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH abgeschlossenen Vertrag über ein Gesellschafterdarlehen vom 17.07./13.11.2014 mit einer zum 31.12.2019 bestehenden Restschuld von 3.800.000,00 EUR in folgenden Punkten mit Wirkung ab 01.01.2020 zu ändern:
 - Anpassung Zinssatz: marktüblich
 - Zinsbindungsfrist: 10 Jahre
 - Annuität: monatlich 20.000,00 EUR.

2. Der Oberbürgermeister und der Geschäftsführer der WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft, werden beauftragt, alle erforderlichen Beschlüsse zur Umsetzung der in Punkt 1. genannten Sachverhalte in einer Gesellschaftsversammlung der Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH zu fassen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlage: Ergebnisse Langfristplanung TGF sowie Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt bis zum Jahr 2038 (nicht öffentlich)