

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Finanzen

Berthold Rein, Telefon: -1220

Tanja Riehle, Telefon: -1242

Uta-Schwarz-Österreicher, Telefon: -1250

Gesch.Z.: 2, TSBG, 54

Vorlage 303/2009

Datum 17.11.2009

Beschlussvorlage

im: **Gemeinderat**
 Vorberatung im **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Verwaltung**

Betreff: Verpachtung der Turnhalle WHO an die Sporthallenbetriebsgesellschaft mbH

Bezug: Vorlage 149/09 Mitteilungsvorlage Einrichtung eines Betriebs gewerblicher Art „Sporthallen“

Anlagen: 2 Bezeichnung: Anlage 1: Pachtvertrag
 Anlage 2: Wesentliche Änderungen im Haushalt 2010

Beschlussantrag:

1. Der Abschluss eines Pachtvertrages mit der Tübinger Sporthallenbetriebsgesellschaft zum 01.10.09 wird genehmigt.
2. Die Einnahmen und Ausgaben der Turnhalle WHO werden beim Unterabschnitt 1.5611 nachgewiesen, der die Bezeichnung „Verpachtung von Sporthallen“ erhält.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verpachtung umzusetzen.
4. Bei der Haushaltsstelle 1.2951.5300.000 Hallenmiete für Sportunterricht wird eine überplanmäßige Ausgabe von 23.000 € von beschlossen
5. Bei der Haushaltsstelle 1.5611.7150.000 Zuschuss an die TSBG GmbH wird eine überplanmäßige Ausgabe von 24.810 € beschlossen. Die Deckung erfolgt für die Beschlussanträge 4. und 5. wie unter finanzielle Auswirkungen dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen Siehe Darstellung in Ziff. 5		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Eingliederung der Turnhalle WHO in die Sporthallenbetriebsgesellschaft, Nutzung des Vorsteuerabzugs bei den Sanierungskosten

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 149/09 hat die Verwaltung berichtet, dass die Gründung eines Betriebs gewerblicher Art als Zusammenfassung mehrerer Sporthallen geplant ist. Der Gemeinderat legte damals großen Wert auf eine steuerrechtlich einwandfreie Lösung. Die Verwaltung hat daher geprüft, welche Alternativen es zur Gründung eines Betriebs gewerblicher Art mit allen Hallen gibt. Insbesondere zur Vermeidung organisatorischer Schwierigkeiten und der leichteren Umsetzung bietet es sich an, die Hallen nicht alle auf einmal in die Sporthallenbetriebsgesellschaft zu integrieren.

2. Sachstand

2.1 Bereits bei der Gründung der Sporthallenbetriebsgesellschaft mbH im Jahr 2004 wurde mit dem Finanzamt besprochen, nach und nach weitere Hallen in den Sporthallenbetriebsgesellschaft zu integrieren. Das war der ursprünglich verfolgte Plan.

Nun ergibt es sich, dass die Turnhalle WHO mit einem Kostenaufwand von 3,4 Mio. € saniert wird. Der Mehrwertsteueranteil an den mehrwertsteuerbefreiten Kosten von 3.104.504 € beträgt 495.677 €.

Durch Verpachtung der Sporthalle an die Sporthallenbetriebsgesellschaft kann steuerrechtlich ein sogenannter „Verpachtungsbetrieb gewerblicher Art“ (BgA) gegründet werden. Dieser Betreiber ist mehrwertsteuerpflichtig und vorsteuerabzugsberechtigt.

Die Pachteinahmen von der Sporthallenbetriebsgesellschaft sind marktgerecht und betragen 13.000 €. Der Saldo verbleibt der Stadt als Vorteil.

Nach Abschluss eines Pachtvertrags ähnlich dem Pachtvertrag der Paul Horn-Arena wird die Halle von der GmbH betrieben und von der Stadt weiterhin in Dach und Fach unterhalten. Die Nutzer der Halle erhalten Verträge und Rechnungen von der Sporthallenbetriebsgesellschaft anstatt von der Stadt.

2.2 Regelungen mit dem Finanzamt

Am 25.09.09 hat ein Gespräch mit dem Finanzamt stattgefunden. Die wichtigsten Ergebnisse des Gesprächs werden im folgenden kurz zusammengefasst:

- Die Zusammenführung der Turnhalle Waldhäuser Ost mit der Paul Horn-Arena zu einem BgA ist zulässig.

- Der BgA ist voll vorsteuerabzugsfähig.
- Für die Überlassung der an die Tübinger Sporthallenbetriebsgesellschaft mbH wird ein Entgelt in Höhe von 13.000 Euro als angemessen erachtet.
- Durch das angestrebte System liegt keine verdeckte Gewinnausschüttung durch die Schulnutzung oder durch andere Nutzungen vor.
- Alle Umsätze der Tübinger Sporthallenbetriebsgesellschaft mbH werden steuerpflichtig sein, sofern für alle Nutzungen Entgelte erhoben werden.
- Der Tübinger Sporthallenbetriebsgesellschaft mbH wird durch die 100% Steuerpflicht ein voller Vorsteuerabzug ermöglicht.
- Diese Besteuerung führt insbesondere in Jahren von hohen Instandhaltungsmaßnahmen zu einem Vorsteuervorteil, der der Universitätsstadt Tübingen, bzw. der Tübinger Sporthallenbetriebsgesellschaft mbH zusteht.
- Der von der Universitätsstadt Tübingen auszugleichende Verlust stellt weder ein umsatzsteuerpflichtiges Entgelt noch einen ertragsteuerpflichtigen Ertrag bei der GmbH dar.
- Die angesetzten Preise gegenüber den Vereinen in Höhe der alten Entgelttrichtlinie (unentgeltlich Jugend und 7,79 Euro brutto Erwachsene) wird vom Finanzamt als Übergangszeit bis Ende 2009 akzeptiert.
- Die Schulen können in dieser Zeit mit den vom Finanzamt bereits akzeptierten 24 Euro/Std. abgerechnet werden. Bisher wurden keine Entgelte dafür erhoben.
- Frühere Vereinbarungen zur Verpachtung der Paul Horn-Arena an die Sporthallenbetriebsgesellschaft bleiben bestehen (Protokoll vom 25.03.2004 und Ergebnis der Besprechung vom 27.10.2005).

Die steuerrechtliche Seite ist damit ausreichend abgesichert.

2.3 Änderungen für die Nutzer

Bisher wurden die Hallenbelegungen in der Turnhalle Waldhäuser-Ost nach den gültigen Entgelt-Richtlinien der städtischen Hallen abgerechnet. Entgelte werden hierbei für den Erwachsenen-Sportbetrieb erhoben, der Kinder- und Jugend-Sportbetrieb ist gemäß den städtischen Entgelt-Richtlinien kostenlos. Durch die Aufnahme der Turnhalle Waldhäuser Ost in die Sporthallenbetriebs GmbH werden für die Nutzer die Entgelt-Richtlinien der Sporthallenbetriebsgesellschaft gelten.

2.4 Situation ab 01.01.2010

Um den größtmöglichen Steuervorteil zu nutzen, müssen im Zuge der Ausgliederung der Turnhalle Waldhäuser-Ost die vorhandenen Entgelttrichtlinien der Stadt zur Nutzung der Sporträumlichkeiten überdacht werden. Bei den vorhandenen Entgelttrichtlinien ist der Kin-

der- und Jugendbetrieb in den Hallen kostenfrei. Dies führt bei der Hallenbelegung regelmäßig zu Engpässen und die Hallenzeit wird seitens der Nutzer nicht wertgeschätzt.

Eine kostenfreie Nutzung von Hallenzeiten wird steuerlich als unentgeltliche Wertabgabe bezeichnet und mindert den Vorsteuervorteil. Des Weiteren würde eine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegen, wenn die Hallennutzung unentgeltlich erfolgen würde.

Aus diesem Grund wurde mit dem Finanzamt vereinbart, dass die Vereine im Übergangsjahr 2009 die Sätze der derzeit gültigen städtischen Entgeltrichtlinie zahlen. Zum Jahr 2010 ist es also zwingend erforderlich, dass eine neue Entgeltrichtlinie in Kraft tritt. Hierfür wird gleichzeitig eine Vorlage erstellt. Beide Vorlagen müssen beschlossen werden, wenn der volle Effekt erreicht werden soll.

3. Lösungsvarianten

Auf die Verpachtung kann verzichtet werden. Bei Verzicht auf die Verpachtung können die Vorteile aus dem Vorsteuerabzug nicht realisiert werden.

4. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, die Turnhalle WHO an die GmbH zu verpachten die sich bietenden steuerlichen und organisatorischen Verbesserungsmöglichkeiten zu nutzen.

5. Finanzielle Auswirkungen

	neue Entgeltrichtlinie	alte Entgeltrichtlinie
	100% Vorsteuervorteil	da über 90% unentgeltliche Nutzung, können nur 10% der Kosten für den Vorsteuer-Vorteil herangezogen werden
Einmaliger Vorteil:		
Baukosten brutto insg.:	3.400.000,00 €	
bereits geflossene Baukosten vor 1.10.	295.495,80 €	
relevante Vst-abzugsfähige Baukosten:	3.104.504,20 €	310.450,42 €
darin enthaltende MWSt.	495.677,14 €	49.567,71 €
restl. Baukosten netto:	2.608.827,06 €	260.882,71 €
Jährlicher Vorteil ab 2010:		
Gesamtkosten WHO netto	136.271,00 €	Ansatz WiPlan GmbH
davon nicht vorsteuerbelastet	62.700,00 €	Personal, Verrechnungen mit Stadt, Versicherungen mit Stadt + Pachtzins, da Stadt VSt ziehen muss
Vorsteuerbelastete Kosten	73.571,00 €	netto
UST	13.978,49 €	1.397,85 €
	neue Entgeltrichtlinie - ab 2010	
Einnahmen WHO netto	21.261,00 €	3.557,55 €
MWSt.	4.039,59 €	675,93 €
Einnahmen WHO brutto	25.300,59 €	4.233,48 €
Vorsteuerdifferenz ab 2010:	9.938,90 €	721,91 €

Der Vorsteuervorteil berechnet sich einmalig aus den Kosten der Sanierung der Turnhalle Waldhäuser-Ost und aus laufenden Kosten. Sowohl bei den laufenden Kosten als auch den einmaligen Sanierungskosten kann der Saldo aus Vorsteuer und Mehrwertsteuer eingespart werden. Der Vorteil beträgt einmalig 495.677 € und laufend jährlich 9.938 €. Hinweis: Der volle Vorsteuervorteil lässt sich nur erzielen, wenn die neue Entgelttrichtlinie beschlossen wird.

Die Anlage 2 enthält die Änderungen im Haushaltsplan der Stadt. Die Turnhalle Waldhäuser-Ost wurde beim UA 2951 geführt und wird nunmehr in den UA 5611 verlagert. Daher ändern sich für die Kosten und Einnahmen nur die Haushaltsstellen. In der Anlage 2 sind die wesentlichen Änderungen dargestellt.

Aus der Zuordnung der Turnhalle WHO zur TSBG ergibt sich eine Mehrbelastung für die Haushaltsstelle 1.2951.5300.000 Hallenmiete für Sportunterricht von 23.000 €. Die TSBG wenden die momentan gültigen Sätze an. Diese Mehrbelastung soll über eine überplanmäßige Ausgabe von 23.000 € finanziert werden.

Außerdem ist eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 24.810 € als Zuschuss an die Sporthallenbetriebsgesellschaft erforderlich. Die Sporthallenbetriebsgesellschaft erhält von der Stadt für ihre Restleistungen im Jahr 2009 eine Rechnung, die zu entsprechenden überplanmäßigen Einnahmen führen wird. Diese werden erst im Jahr 2010 entstehen.

Für den Zuschuss an die Sporthallenbetriebsgesellschaft müssen ab 2010 152.000 € mehr veranschlagt werden. Diese werden gedeckt mit Mehreinnahmen durch die neuen Entgelttrichtlinien und durch eine Einsparung bei 1.2951.1100.000 Benutzungsentgelte. Die Mehrbelastungen der Vereine beim Jugendsport sollen von der Stadt wieder über die Hhst. 1.5500.7000.000 Zuschüsse zur Förderung von Vereinen und Organisationen erstattet werden.

Für die Umstrukturierung selbst (Änderung Wasserzähler, Wärmemesser, Steuerungsprogramme für Lüftung und Heizung u.a.) sind nach Schätzung der Verwaltung einmalig ca. 20.000 € anzusetzen. Der Betrag ist in den Sanierungskosten der Halle enthalten.

6. Anlagen

Anlage 1: Pachtvertrag

Anlage 2: Wesentliche Änderungen der Unterabschnitte 1. 2810, 1.2951, 1.5500 und 1.5611 im Haushalt 2010

Anlage 1

**Pacht- und
Betriebsüberlassungsvertrag**

Zwischen

der Universitätsstadt Tübingen,
vertreten durch den Ersten Bürgermeister

-nachstehend „Stadt“ genannt-

und

der Tübinger Sporthallenbetriebsgesellschaft mbH,
vertreten durch die Geschäftsführerinnen

- nachstehend „GmbH“ genannt-

wird folgender Pacht- und Betriebsüberlassungsvertrag geschlossen:

1. Pachtobjekt

Zum Betrieb einer Sporthalle wird das Gebäude der Sporthalle Waldhäuser-Ost, Berliner Ring 33, 72076 Tübingen samt Einrichtungsgegenständen verpachtet. Der Pachtgegenstand endet an den Außenmauern des Gebäudes.

2. Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt am 01.10.2009 und läuft zunächst auf die Dauer von 10 Jahren.

3. Pachtzins

- a) Der Pachtzins beträgt 13.000,-- Euro pro Jahr zzgl. den gesetzlichen festgesetzten MWSt. Der Pachtzins wird quartalsweise zur Mitte des Quartals fällig. Er beläuft sich auf jeweils 3.250,-- Euro zzgl. MWSt. und kann mit anderen Zahlungen verrechnet werden.
- b) Neben dem Pachtzins sind von der GmbH die anfallenden Nebenkosten für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Heizung direkt zu bezahlen bzw. mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.
- c) Außerdem trägt die GmbH die für die Sporthalle anfallenden Steuern und Abgaben.

4. Betriebsüberlassung

- a) Die Stadt überlässt der GmbH den gesamten Betrieb der Sporthalle.
- b) Die GmbH verpflichtet sich, die Sporthalle im eigenen Namen und für eigene Rechnung zu betreiben.

5. Unterhaltung des Pachtobjektes

- a) Die Unterhaltung in Dach und Fach – äußere Unterhaltung- obliegt der Stadt.

- b) Die Unterhaltung im Übrigen einschließlich Betriebseinrichtungen – innere Unterhaltung – obliegt der GmbH. Der Begriff Unterhaltung umfasst Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten, Schönheitsreparaturen sowie die Wartung der einzelnen Geräte.
Zerbrochene Glasscheiben sind stets vom Pächter zu ersetzen.
- c) Die GmbH ist verpflichtet, technisch oder wirtschaftlich unbrauchbar gewordene Wirtschaftsgüter zu ersetzen.
Darüber hinaus hat sie Neuanschaffungen unter Beachtung sporttechnischer Erfordernisse vorzunehmen, soweit dies bei Anwendung kaufmännischer Sorgfalt erforderlich ist, um die wirtschaftliche und technische Substanz der ihr überlassenen Wirtschaftsgüter zu erhalten.
- d) Die GmbH hat das ihr überlassene Anlagevermögen mit der üblichen Sorgfalt zu pflegen.
- e) Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt.

6. Verkehrssicherungspflicht

Für die Dauer des Pachtverhältnisses übernimmt die GmbH für ihren Pachtbereich und für die dem Pächter üblicherweise obliegenden und nach diesem Vertrag auferlegten besonderen Verpflichtungen die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers unter vollständiger Entlastung der Stadt.

Außerhalb der schulischen Nutzungszeiten obliegt der GmbH zusätzlich die Verkehrssicherungspflicht der Zuwege.

7. Nebenleistungen, Versicherungen

- a) Sofern für die Bearbeitung von Verwaltungsangelegenheiten der GmbH von der Stadt Personal und geschäftliche Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden, hat dies entgeltlich zu geschehen. Hinsichtlich des Kostenersatzes ist eine separate Vereinbarung zu treffen.
- b) Die GmbH hat für einen ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Insbesondere hat sie eine allgemeine Geschäftshaftpflichtversicherung abzuschließen und für sonstige notwendig erachtete Versicherungen zu sorgen.

8. Übernahme von Verträgen

Die GmbH übernimmt alle Verträge, welche die Stadt für die Sporthalle und deren Betrieb bis zur Übergabe der Sporthalle bereits abgeschlossen hat.

9. Kündigung des Vertrages

Jede Vertragspartei ist berechtigt, den Pacht- und Betriebsüberlassungsvertrag mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu kündigen, erstmals nach Ablauf von 10 Jahren nach Vertragsbeginn.

10. Abwicklung bei Vertragsende

- a) Die GmbH verpflichtet sich, bei Beendigung des Pacht- und Betriebsüberlassungsvertrages das ihr überlassene Anlagevermögen und den Geschäftsbetrieb der Stadt wieder zur Verfügung zu stellen und alle erforderlichen Handlungen vorzunehmen, damit der Betrieb von der Stadt uneingeschränkt fortgeführt werden kann.
- b) Die GmbH hat bei Vertragsende die von ihr angeschafften Anlagegüter (vgl. Nr. 5 c) an die Stadt zu übertragen. Hierfür wird seitens der Stadt eine Entschädigung in Höhe des Buchwertes gezahlt.

11. Schlussbestimmungen

- a) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

- b) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Beide Vertragsparteien verpflichten sich für diesen Fall, eine dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung entsprechende Regelung zu treffen.
Vorstehende Bestimmung gilt auch dann, wenn bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird.
- c) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Tübingen.

Der Pachtvertrag steht unter Genehmigungsvorbehalt von Gemeinderat und Aufsichtsrat der GmbH.

Tübingen, den 01.10.2009

Für die Stadt:

Für die GmbH:

(gez. Lucke)
Michael Lucke
Erster Bürgermeister

(gez. Koch)
Beate Koch
Geschäftsführerin

(gez. Riehle)
Tanja Riehle
Geschäftsführerin

Unterabschnitt 2810 Jahr 2010

Bew. Stelle	HHStelle		Haus-haltsansatz 2010 bis-her vorge-sehen	Haus-haltsan-satz 2010 neu	Verän-derung	Anteile TH-WHO	Bemerkungen
Ausgaben							
82	1.2810.5420.000	Steuern und Abgaben	14.800 €				
82	1.2810.5460.000	Reinigungsvergabe, Aus-hilfsreinigung	180.000 €				
82	1.2810.5480.000	Bewirtschaftungskosten	236.000 €	zusammen	- 27.000 €	- 27.000 €	Kosten werden von der Sporthallenbetriebsgesellschaft über-nommen

Unterabschnitt 2951 Jahr 2010

Bew. Stelle	HHStelle		Haus-haltsansatz 2010 bis-her vorge-sehen	Haus-haltsan-satz 2010 neu	Verän-derung	Anteile TH-WHO	Bemerkungen
Einnahmen							
54	1.2951.1100.000	Benutzungsentgelte	98.000 €	154.000 €	56.000 €	- 12.300 €	HH-Ansatz durch neue Entgeltrichtlinie ist ohne Anteil Turnhal-le WHO. Der Anteil TH-WHO muss im Wirtschaftsplan der Sporthallen GmbH veranschlagt werden.
Ausgaben							
	1.2951.4000	Personalausgaben	340.100 €	340.100 €	- €	- 20.000 €	Rechnerischer Abgang von 0,5 Hausmeisterstellen. Tatsächli-cher Abgang erst bei Fluktuation. Wegen bestehender Be-schäftigungsverhältnisse Angleichung des Planansatzes vor-aussichtlich erst im Haushaltsplan 2011 möglich.
81	1.2951.5009.000	Gebäudeunterhaltung	147.400 €	131.800 €	- 15.600 €	- 15.600 €	8.000 € Unterhaltung plus 7.600 € Wartungskosten
54	1.2951.5220.000	Anschaffung/ Unterhaltung der Geräte	68.000 €	63.000 €	- 5.000 €	- 5.000 €	Sportgeräteanschaffung in der Turnhalle WHO übernimmt zu-künftig die Sporthallen GmbH - muss im Wirtschaftsplan der GmbH veranschlagt werden

54	1.2951.5300.000	Hallenmiete für Sportunterricht	112.000 €	99.700 €	- 12.300 €	13.000 €	Bisheriger Ansatz für Schulsport in Paul Horn-Arena: 39.000,00 € Durch neue Entgeltrichtlinie nur noch 13.700 € für Paul Horn-Arena 13.000 € für Turnhalle WHO 26.700 € zusammen Saldo: 12.300 €
82	1.2951.5460.000	Reinigungsvergabe, Aushilfsreinigung	240.000 €	217.100 €	- 22.900 €	- 25.000 €	Reinigungsvergabe ändert sich um 25.000 Euro pro Jahr. Im Jahr 2010 wird im HH-Plan die Auswirkung berücksichtigt, dass die Rechnungen immer mit 1 Monat Verzug bezahlt werden (also 11/12)
82	1.2951.5480.000	Bewirtschaftungskosten	456.000 €	456.000 €	- €	- 41.000 €	bei HH-Aufstellung 2010 bereits berücksichtigt, daher keine Ansatzkürzung

Unterabschnitt 5500 Jahr 2010

Bew. Stelle	HHStelle		Haus-haltsansatz 2010 bis-her vorge-sehen	Haus-haltsan-satz 2010 neu	Verän-derung	Anteile TH-WHO	Bemerkungen
Ausgaben							
54	1.5500.7000.000	Zuschüsse zur Förderung von Vereinen und Organisationen	153.000 €	203.000 €	50.000 €		Belastung der Vereine durch neue Entgeltrichtlinie für Kinder- und Jugendsportbetrieb der bisher kostenlos war

Unterabschnitt 5611 Jahr 2010

Bew. Stelle	HHStelle		Haus-haltsansatz 2010 bis-her vorge-sehen	Haus-haltsan-satz 2010 neu	Verän-derung	Anteile TH-WHO	Bemerkungen
Einnahmen							
82	1.5611.1420.000	Einnahmen aus Pacht	30.700 €	43.700 €	13.000 €	13.000 €	Netto ohne Mehrwertsteuer
Ausgaben							

20	1.5611.6799.300	Instandhaltungsrücklage Tübinger Sporthallenbe- triebsgesellschaft mbH	150.000 €	175.000 €	25.000 €	25.000 €	Anteil der tatsächlichen Abschreibung zur Höhe der Instand- haltungsrücklage ergibt 25.000 Euro. Mehrzuschuss an GmbH wegen Turnhalle WHO 115.000 € und Deckung Minderinnahmen durch neue Entgeltrichtlinie 37.000 €
20	1.5611.7150.000	Zuschuss an TSBG mbH	200.000 €	352.000 €	152.000 €	115.000 €	

Die Tabelle enthält die wesentlichen Veränderungen im Haushalt, also nicht die inneren Verrechnungen und nicht Kleinbeträge.