

Vorlage für die Sitzung des Senats am 13.05.2025

**Pilotgesellschaft für den Bildungsbau
Umgang mit den gewerblichen Inhalten der Bildungsbau Bremen GmbH und Co KG**

A. Problem

Der Senat hat mit Beschluss vom 22. Oktober 2024 die Vorlage „Neuausrichtung von Neubau und Sanierung öffentlicher Schulen, Kindertagesstätten, Sporthallen in der Stadtgemeinde Bremen; hier: Gründung einer Pilotgesellschaft für den Bildungsbau und weiteres Vorgehen“ beschlossen.

Mit der Gründung und Ausgestaltung der Bildungsbau Bremen GmbH und Co KG (BiBau) wird das Ziel verfolgt, einen Beitrag zur langfristigen Reform der bestehenden Strukturen zu leisten und schnellere, effizientere und einfachere Prozesse und Organisationsstrukturen des Bauens und der Sanierung im Bildungsbereich zu schaffen. Dies umfasst künftig nicht nur eine Beschleunigung der bisherigen Prozesse, sondern auch eine Vereinfachung der Strukturen für die am Prozess beteiligten Akteure – über Gremienbefassungen, Bauverwaltung bis hin zur Vermietung der Liegenschaften und der langfristigen Instandhaltung der Gebäude. Diese Ziele sollen bereits in den Prozessen der Pilotgesellschaft angelegt sein.

Unter Nr. 9 der o.g. Vorlage wird der Senator für Finanzen u. a. gebeten, für die gewerblichen Inhalte in Zusammenhang mit Bildungsbauten nach Maßgabe der in der Vorlage beschriebenen Voraussetzungen eine umsetzungsfähige Ausgestaltung zu erarbeiten, sowie diese bis zum Frühjahr 2025 zur Beschlussfassung vorzulegen. Mit dieser Senatsvorlage wird eine endgültige Entscheidung über die steuerliche Ausrichtung der Gesellschaft getroffen, dieses ist Grundbedingung für die zügige Aufnahme des operativen Geschäftsbetriebs. Weitere Festlegungen und Verfahrensabläufe u.a. zur Entwicklung der Zielgesellschaft und die weitere Zusammenarbeit aller Akteure, wird im Projekt ÖBSF erarbeitet werden.

Im Senatsbeschluss war die Gründung der Gesellschaft als Kommanditgesellschaft (KG) in steueroptimierter Form vorgesehen, die Gesellschaft sollte vermögensverwaltend aufgestellt werden und somit keine Gewerbesteuer sowie keinen Körperschaftssteuerpflichtigen Betrieb gewerblicher Art bei der Stadtgemeinde Bremen auslösen.

Voraussetzung hierfür ist, dass die KG keinerlei gewerbliche Tätigkeit ausübt.

Im Bearbeitungsprozess und der detaillierten Untersuchung der auf die Gesellschaft zu übertragenden Pilotprojekte hat sich indes herausgestellt, dass weitaus mehr und differenziertere gewerbliche Inhalte in den bereits projektierten und z.T. bereits in Umsetzung befindlichen Bauprojekten vorhanden sind, als zunächst angenommen.

Die reine langfristige Vermietung der Schulgebäude und Sporthallen durch die BiBau KG ist steuerlich als vermögensverwaltende Tätigkeit einzuordnen. Im Umfeld der Schulen sind jedoch verschiedene, weitere Tätigkeiten identifiziert worden, die aus steuerlicher Sicht gewerblichen Charakter haben.

Dazu zählen insbesondere:

- Der Betrieb der auf den Dächern der Schulen befindlichen Photovoltaik-Anlagen und vorhandener Ladesäulen und der damit zusammenhängende Verkauf des Stroms im zu erwartenden Umfang
- Die kurzfristige Mitvermietung des Inventars von Schulen und Sporthallen z.B. Möbel, eingebaute und bewegliche Sportgeräte einschließlich des laufenden Unterhalts
- Die kurzfristige Überlassung von Sporthallen, Klassenräumen und Aulen an wechselnde externe Nutzer
- Das Erbringen von Hausmeister- und Reinigungsdiensten für Externe
- Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen der Schulumenschen und Schulkioske

Für eine vermögensverwaltende Tätigkeit darf die BiBau diese Tätigkeiten nicht selbst ausüben bzw. durch Weiterberechnung ausüben lassen.

Es wurden Lösungsmöglichkeiten zur Herstellung der Steueroptimierung untersucht, die jedoch erheblichen Gestaltungsaufwand, zusätzliche Vertragsbeziehungen, einen höheren laufenden Verwaltungsaufwand und langfristig erhebliche Beratungskosten mit sich bringen würden.

Zudem würde die Einbeziehung zahlreicher städtischer und nichtstädtischer Akteure notwendig werden. Die BiBau müsste sicherstellen, dass diese Beteiligten alle steuerlichen Regelungen zum Erhalt der Vermögensverwaltung beachten. Es besteht die Gefahr, dass die BiBau keinen ausreichenden Einfluss auf diese externen Akteure hat, diese Dritten z.B. eigeninitiativ kurzfristige Vermietungen vornehmen und so zum Nachteil der BiBau ungewollt aus einer rein vermögensverwaltenden Tätigkeit eine solche mit gewerblichem Charakter eintritt. Ein Puffer zwischen einer vermögensverwaltenden BiBau und anderen Akteuren/zusätzlichen Gesellschaften könnte nur mit großem Verwaltungsaufwand und nicht absehbaren Kosten geschaffen werden.

Unter diesen Rahmenbedingungen besteht keine hinreichende Sicherheit für das steuerliche Modell einer vermögensverwaltenden Tätigkeit, ebenso würden die möglichen Lösungsansätze dem Ziel klarer, einfacher und effizienter Strukturen widersprechen.

B. Lösung

Vor dem Hintergrund der z.T. fehlenden Lösungsmöglichkeiten und dem Umstand, dass auf die notwendigerweise einzubindenden (externen) Akteure keine geeigneten Möglichkeiten der Einflussnahme bestehen, sowie unter Berücksichtigung der grundlegenden Zielsetzung, die mit der Gründung der BiBau verfolgt wurde – der Verfahrensvereinfachung – wird eine gewerbliche Ausrichtung der Gesellschaft vorgeschlagen, um möglichst alle Leistungen aus einer Hand zu ermöglichen und klare Verantwortungsbereiche zu schaffen.

Letztlich muss auch der Gestaltungsaufwand, der für eine vermögensverwaltende Ausrichtung der Gesellschaft anfällt, mit in die Betrachtung aufgenommen und am Nutzen gemessen werden.

Die vermögensverwaltende Ausrichtung erfordert die Einbindung einer Vielzahl (externer) Akteure, die z.T. noch nicht gefunden wurden. Auf der anderen Seite ermöglicht eine vermögensverwaltende Ausrichtung lediglich eine – gemessen am Gestaltungsaufwand – geringe Steuerersparnis (siehe unter D.).

Mit dem Übergang zur Gewerblichkeit kann die BiBau jegliche Tätigkeit im Rahmen ihres Satzungszwecks ausüben. Sie kann sämtliche potentiell gewerblichen Tätigkeiten selbst übernehmen oder vergeben. Neben der Vermietung der leeren Immobilien kann sie auch das Inventar vermieten und unterhalten, sowie kurzfristige Vermietungen vornehmen oder beauftragen. Die KG kann PV-Anlagen und Ladesäulen betreiben, sowie ggf. die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen für Schulmensen und Kioske vornehmen. Sie hat bei der Aufnahme und Ausübung weiterer Tätigkeiten freie Hand und ist nicht beschränkt durch steuerliche Gestaltungsvorgaben. Auch im Hinblick auf einen ungehinderten, zeitnahen Projektübergang ist diese Lösung vorzugswürdig.

Auf die in der Anlage beigefügte Stellungnahme der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft vom 18.03.2025 wird verwiesen. Diese bestätigt den gefundenen Lösungsansatz.

C. Alternativen

Die Ausrichtung der Bildungsbau Bremen GmbH und Co KG als vermögensverwaltende Gesellschaft und die Suche nach Lösungen für die gewerblichen Inhalte könnte auch unter Zwischenschaltung weiterer Gesellschaften/Akteuren und erheblichem Beratungsaufwand weiterverfolgt werden. Dabei würden allerdings die erheblichen Unsicherheiten bei der praktischen Umsetzung des steuerlichen Modells, der Zeitverzug und die negativen Auswirkungen auf den weiteren Reformprozess bewusst in Kauf genommen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung /

Klimacheck

Die FIDES hat in einer betriebswirtschaftlichen Darstellung modellhaft den finanziellen Aufwand der Gewerblichkeit ermittelt. Dabei wurden sowohl die voraussichtliche Gewerbesteuerbelastung der Gesellschaft, als auch eine mögliche Körperschaftsteuerbelastung der Stadtgemeinde Bremen, bei der ein Betrieb gewerblicher Art entsteht, berechnet.

Es ergibt sich rechnerisch eine Steuerbelastung der BiBau in Höhe von TEUR 2.622 für den Zeitraum 2024 bis 2028 und eine zusätzliche Steuerbelastung in Höhe von TEUR 476 für den Zeitraum 2029 bis 2034. Damit beträgt in den Jahren 2024-2034 die durchschnittliche Gewerbesteuerbelastung jährlich ca. TEUR 282. Ursächlich für die anfänglich hohe Steuerbelastung sind die aus den hohen Kapitalerträgen resultierenden hohen Jahresüberschüsse der BiBau. Diese werden perspektivisch deutlich sinken, so dass ab 2030 mit einer jährlichen Gewerbesteuerbelastung in einer Größenordnung von TEUR 68 bis TEUR 84 p.a. ausgegangen wird.

Für den Betrieb gewerblicher Art aus der Beteiligung der Stadtgemeinde an der BiBau ergibt sich rechnerisch unter Berücksichtigung von Sonderbetriebsausgaben eine Körperschaftsteuerbelastung in Höhe von TEUR 29 für den Zeitraum 2024 bis 2034. Die Steuerlast im Betrieb gewerblicher Art ist ausschließlich auf den Einmaleffekt im Jahr 2024 zurückzuführen, da hier noch keine Zinsaufwendungen anfielen. Für den Zeitraum ab 2025 bis 2034 führen die Zinsaufwendungen als Sonderbetriebsausgaben zu Verlusten und somit keiner Steuerbelastung auf Ebene des Betriebs gewerblicher Art.

Eingespart wird bei einer gewerblichen Ausrichtung der KG die Versteuerung stiller Reserven hinsichtlich der auf die BiBau übergehenden Bestandsschulsporthallen der Pilotprojekte. In der betriebswirtschaftlichen Ermittlung wurde die Einsparung mit ca. TEUR 400 beziffert.

Genderaspekte werden durch die vorgeschlagene steuerliche Ausgestaltung nicht berührt. Generelles Ziel des Senats ist es, gute Bildung in einer modernen Lernumgebung für alle Geschlechter zu ermöglichen.

Die Beschlüsse in dieser Senatsvorlage haben voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlagen mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Kinder und Bildung und dem Senator für Sport ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist nach Beschlussfassung im Senat zur Veröffentlichung geeignet, dies gilt auch für eine Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister.

G. Beschluss

Der Senat stimmt der Anpassung der Bildungsbau Bremen GmbH und Co KG zu einer Gewerblichkeit zu und bittet den Senator für Finanzen den operativen Geschäftsbetrieb der BiBau in rechtlicher und praktischer Hinsicht entsprechend auszugestalten sowie die Anpassung der Satzung vorzunehmen.

Anlage:

Stellungnahme Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH zur steuerlichen Behandlung der Bildungsbau Bremen GmbH & Co KG („BiBau KG“) vom 18.03.2025 bei einer Ausgestaltung ohne Einbeziehung weiterer städtischer und nichtstädtischer Akteure in die Leistungsbeziehungen

Stellungnahme

zur

**steuerlichen Behandlung der
Bildungsbau Bremen GmbH & Co. KG („BiBau KG“)
bei einer Ausgestaltung
ohne Einbeziehung weiterer
städtischer und nichtstädtischer Akteure
in die Leistungsbeziehungen**

für die

Stadtgemeinde Bremen / BiBau KG

erstellt von Dr. Bela Jansen, Dr. Frank Seidel

18. März 2025

Inhaltsverzeichnis

A.	Prüfauftrag	3
B.	Ertragsteuern.....	4
I.	Aufgabenverteilung zwischen BiBau KG und der Stadt.....	4
II.	Ertragsteuerliche Qualifikation der Einkünfte der BiBau KG.....	5
III.	Gewerbsteuer	5
IV.	Körperschaftsteuer	5
V.	Abzugsfähigkeit von Betriebsausgaben und Sonderbetriebsausgaben.....	6
C.	Grunderwerbsteuer.....	6
D.	Umsatzsteuer	6
E.	Grundsteuer	7

A. Prüfauftrag

In unserer „Stellungnahme zur Gründung einer Gesellschaft für den Bildungsbau für die Stadtgemeinde Bremen“ vom 30. September 2024 haben wir in den Teilen D.VI und H. zur steuerlichen Behandlung einer solchen Gesellschaft Stellung genommen.

Die Gesellschaft ist inzwischen als Bildungsbau Bremen GmbH & Co. KG (im Folgenden auch als „BiBau KG“ oder auch nur „KG“ bezeichnet) gegründet worden.

Unserer Stellungnahme lag eine vermögensverwaltende Ausgestaltung der BiBau KG zugrunde. Ziel dieser Gestaltung war es, dass erstens die BiBau KG selbst keine gewerblichen Leistungen erbringt; zweitens sollte verhindert werden, dass die Gewerblichkeit der BiBau KG durch die Besonderheiten der Leistungsbeziehungen und der Beteiligungsverhältnisse hervorgerufen worden wäre. Um die Gewerblichkeit umfassend und rechtssicher zu vermeiden, wäre eine komplexe und fehleranfällige Gestaltung der Leistungsbeziehungen unter Einbeziehung weiterer städtischer und nichtstädtischer Akteure notwendig geworden, die im Übrigen auch einen höheren laufenden Verwaltungs- und Überwachungsaufwand verursacht hätte, um die verschiedenen Leistungsbeziehungen immer wieder auf die sich daraus ergebenden steuerlichen Implikationen zu prüfen. Aus verschiedenen nichtsteuerlichen Gründen wird daher präferiert, die vermögensverwaltende Ausgestaltung in dieser Form nicht weiter zu verfolgen.

Die BiBau KG soll daher möglichst alle erforderlichen Leistungen bündeln und ausführen, einschließlich etwaiger Leistungen, die ggf. zu einer Gewerblichkeit der BiBau KG und damit dazu führen, dass die BiBau KG insgesamt der Gewerbesteuer unterliegt. Die Leistungen sollen dementsprechend ohne Einbeziehung weiterer städtischer oder nicht städtischer Gesellschaften und anderer Akteure unmittelbar von der BiBau KG erbracht werden. Die Vermeidung der Gewerblichkeit ist in diesem Fall kein Gestaltungsziel mehr.

Wir sind gebeten worden, zur steuerlichen Behandlung einer gewerblichen Ausgestaltung der BiBau KG und ihrer Leistungsbeziehungen Stellung zu nehmen.

Obwohl die Gewerblichkeit der BiBau KG in diesem Fall hingenommen wird, ist weiterhin aufgrund von Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag die Stadtgemeinde Bremen als Kommanditistin zur Geschäftsführung der BiBau KG befugt (geschäftsführende Kommanditistin). Die BiBau KG ist somit weiterhin nicht gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich geprägt, sondern „entprägt“. Insoweit verweisen wir auf Abschnitt H.I.3 unserer oben genannten vorherigen Stellungnahme.

Die Berechnung der steuerlichen Mehrbelastung durch die gewerbliche Ausgestaltung der BiBau KG ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme. Sie wurde durch ein anderes Beratungsunternehmen erstellt.

B. Ertragsteuern

I. Aufgabenverteilung zwischen BiBau KG und der Stadt

Die reine langfristige Vermietung der Schulgebäude und Sporthallen durch die BiBau KG an die Schulbehörde würde steuerlich als vermögensverwaltende Tätigkeit gelten.

Im Umfeld der Schulen sind jedoch verschiedene Tätigkeiten identifiziert worden, die aus steuerlicher Sicht gewerblichen Charakter haben. Dazu zählen insbesondere:

- Neben den reinen Gebäuden ist auch das Inventar der Schule und der Sporthallen zu verwalten. Das **Inventar** der Schule umfasst u.a. Schulmöbel, Lehrmittel, Kopierer, elektronische Tafeln, Beamer, Tablets für Schülerinnen und Schüler, Rechner und sonstige IT; das Inventar der Sporthallen umfasst fest insbesondere eingebaute und bewegliche Sportgeräte. Die (kurzfristige) Mitvermietung einschließlich des laufenden Unterhalts durch die BiBau KG gilt steuerlich als gewerbliche Leistung.
- Während die dauerhafte Überlassung von Sporthallen etwa für ein gesamtes Schulhalbjahr an Vereine steuerlich als Vermögensverwaltung aufzufassen ist, ist die kurzfristige Überlassung von Sporthallen an wechselnde externe Nutzer je nach Umfang als gewerblich einzustufen.
- Gleiches gilt grundsätzlich auch für die **kurzfristige Überlassung** von **Klassenräumen** und **Aulen** an wechselnde externe Nutzer.
- Als gewerblich gilt der Betrieb von **PV-Anlagen** und der entsprechende Verkauf des Stroms in den hier relevanten Größenordnungen und von **E-Ladesäulen** sowie
- der Betrieb einer **Schulmensa** oder eines **Schulkiosks**.
- Auch das Erbringen von **Hausmeister- oder Reinigungsdiensten** an die Stadtgemeinde Bremen oder an Externe ist eine gewerbliche Leistung.

Wenn die BiBau KG vermögensverwaltend ausgestaltet werden soll, dürfen diese Leistungen nicht von der BiBau KG erbracht werden. Sie müssen durch die Stadtgemeinde Bremen und/oder weitere städtische und nichtstädtische Akteure erbracht werden. Auch dann besteht das Risiko, dass die Vermeidung der Gewerblichkeit im Alltag doch misslingt.

Daher wurde vorgeschlagen, die Gewerblichkeit der BiBau KG hinzunehmen. Dies kann im Prinzip in **folgender Gestaltung** geschehen:

Die **BiBau KG übernimmt sämtliche potenziell gewerbliche Tätigkeiten selbst („vollgewerbliche Ausgestaltung“ der KG)**. Sie vermietet daher nicht nur die leeren Immobilien, sondern hält, vermietet und unterhält auch das Inventar. Kurzfristige

Vermietungen erfolgen durch die KG. Die KG kann auch Betreiberin der PV-Anlagen und Ladesäulen sein, ebenso wie ggf. von Schulmensen und Kiosken. Sie hat auch freie Hand bei der Aufnahme weiterer Tätigkeiten und ist insoweit **nicht beschränkt durch steuerliche Gestaltungsvorgaben**.

In dieser Stellungnahme werden die ertragsteuerlichen Folgen dieser Gestaltung dargestellt. Diese Variante gewährt größtmögliche Unabhängigkeit des operativen Alltags von steuerlichen Vorgaben. Sie ist in diesem Sinne die „natürliche“ Gestaltungsoption.

II. Ertragsteuerliche Qualifikation der Einkünfte der BiBau KG

Die oben genannten Leistungen führen ertragsteuerlich zu Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 2 EStG). Werden sie – in der hier betrachteten Variante – durch die BiBau KG erbracht, gilt die BiBau KG als Mitunternehmerschaft. Ob eine Betriebsaufspaltung vorliegt, spielt in dieser Variante keine Rolle und muss auch nicht geprüft werden.

Als gewerblich gelten nicht nur die Einkünfte aus den genannten, ihrer Natur nach gewerblichen Leistungen. Vielmehr färbt diese Qualifikation auch auf die Einkünfte aus der langfristigen Vermietung der Immobilie an die Stadtgemeinde Bremen ab, so dass auch diese als gewerblich behandelt werden (Abfärbe-, Infektionstheorie; § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG).

III. Gewerbesteuer

Die BiBau KG unterliegt mit ihren gesamten Erträgen der Gewerbesteuer (§ 5 Abs. 1 Satz 3 GewStG).

Der Gewerbesteuer unterliegen (nach Abzug der abzugsfähigen Betriebsausgaben) sämtliche Erträge der BiBau KG, auch soweit sie aus der langfristigen Vermietung der Immobilie stammen.

IV. Körperschaftsteuer

Die BiBau KG ist – wie jede Personengesellschaft – selbst nicht Körperschaftsteuersubjekt.

Die Körperschaftsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlags) auf die Einkünfte der BiBau KG wird auf der Ebene der Stadtgemeinde Bremen ermittelt und erhoben.

Die Stadtgemeinde Bremen ist als Körperschaft des öffentlichen Rechts nur mit ihren Betrieben gewerblicher Art körperschaftsteuerpflichtig (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. 4 KStG). Die Beteiligung an der gewerblich tätigen BiBau KG begründet bei der Stadtgemeinde Bremen einen Betrieb gewerblicher Art (BgA), dem die Anteile an der KG in vollem Umfang zugerechnet werden. Daher unterliegt der Gewinn der BiBau KG, wenn diese als gewerblich einzustufen ist, auf der Ebene der Stadtgemeinde Bremen in vollem Umfang der Körperschaftsteuer.

V. Abzugsfähigkeit von Betriebsausgaben und Sonderbetriebsausgaben

Der Gewerbesteuer und der Körperschaftsteuer unterliegen die Einkünfte der BiBau KG nach Abzug der abzugsfähigen Betriebsausgaben. Zu den abzugsfähigen Betriebsausgaben zählen insbesondere die Abschreibungen auf die Gebäude und das Inventar. Dafür gelten die allgemeinen ertragsteuerlichen Grundsätze.

Grundsätzlich abzugsfähig sind auch persönliche Aufwendungen des Gesellschafters, die durch seinen Anteil an der KG veranlasst sind¹. Diese Aufwendungen werden als „Sonderbetriebsausgaben“ bezeichnet. Insbesondere zählen dazu Zinsen auf ein Darlehen, das die Stadtgemeinde Bremen aufgenommen hat, um ihre Beteiligung an der BiBau KG oder ihre Einlage in die BiBau KG zu finanzieren.

Der Zinsabzug ist nach den allgemeinen Regeln durch die Zinsschranke (§§ 4h EStG, 8a KStG) begrenzt.

Gewerbesteuerlich ist die Hinzurechnung (§ 8 Nr. 1 GewStG) zu beachten, d.h. die Zinsen sind bei der Gewerbesteuer nicht vollständig abzugsfähig, sondern nur zu 75 % (der Freibetrag von 200.000 Euro dürfte vorliegend überschritten werden).

C. Grunderwerbsteuer

Auf die Grunderwerbsteuer hat die gewerbliche Ausgestaltung der BiBau KG – im Vergleich zu der ursprünglich geplanten vermögensverwaltenden Ausgestaltung – keinen Einfluss.

Wir verweisen insoweit auf Abschnitt H.II unserer ursprünglichen Stellungnahme.

Das bedeutet zusammenfassend, dass Grundstücke bis Ende 2026 im Ergebnis ohne Grunderwerbsteuerbelastung von der Stadtgemeinde Bremen auf die BiBau KG übertragen werden können, sofern diese dann nicht weiterübertragen werden bzw. die Anteile an der BiBau KG auf einen anderen Rechtsträger übertragen werden; das gilt auch für die Bestellung von Erbbaurechten.

D. Umsatzsteuer

Die Vermietung der Schulgebäude an die Stadtgemeinde Bremen ist auch bei der gewerblichen Ausgestaltung der BiBau KG von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12 Buchst. a UStG). Der Verzicht auf die Steuerbefreiung (Option zur Umsatzsteuer) ist gemäß § 9 Abs. 1 UStG ausgeschlossen, weil die Grundstücke von der Stadtgemeinde Bremen nicht (ausschließlich) für umsatzsteuerpflichtige Umsätze (sondern nichtunternehmerisch) genutzt werden.

¹ Vgl. statt vieler Wacker in Schmidt, EStG, 43. Auflage 2024, § 15 Rn. 640.

Die Vermietung des Inventars und sein Unterhalt durch die KG ist dagegen umsatzsteuerpflichtig.

Auch die Überlassung der komplett ausgestatteten Sporthallen ist nach Auffassung der Finanzverwaltung aufzuteilen in eine steuerfreie Grundstücksüberlassung und eine steuerpflichtige Vermietung des Inventars.² Zum Inventar gehören dem Umsatzsteueranwendungserlass zufolge u.a. Schwingböden in reinen Turn- und Sporthallen, Turngeräte, spezielle Beleuchtungsanlagen.

Die Folge der Befreiung von der Umsatzsteuer ist, dass die BiBau KG die ihr in Rechnung gestellte Umsatzsteuer auf entsprechende Eingangsleistungen, insbesondere Bauleistungen, nicht als Vorsteuer abziehen kann (Ausschluss vom Vorsteuerabzug). Die Umsatzsteuer auf in Anspruch genommene Bauleistungen ist daher ein Kostenbestandteil. Das ist jedoch nicht Folge der gewerblichen Ausgestaltung der BiBau KG.

Dagegen kann die Vorsteuer auf den Erwerb des Inventars von Schulgebäuden und Sporthallen durch die BiBau KG abgezogen werden, weil die Vermietung an die Stadtgemeinde Bremen (und Externe) insoweit umsatzsteuerpflichtig ist. Insofern erfolgt wirtschaftlich eine teilweise Neutralisation der durch die Vermietung entstehenden Umsatzsteuer.

E. Grundsteuer

Die gewerbliche Ausgestaltung der BiBau KG hat keinen Einfluss auf die Grundsteuer. Zur Grundsteuer verweisen wir daher auf Abschnitt H.IV unserer ursprünglichen Stellungnahme.

Zusammenfassend kommt eine Befreiung von der Grundsteuer nach § 3 Abs. 1 GrStG für die Grundstücke, die die BiBau KG hält, nicht in Betracht.

² Vgl. UStAE 4.12.11 Abs. 2 zu § 4 Nr. 12 UStG.

Disclaimer

Die Stellungnahme (nachfolgend Gutachten) ist erstellt auf der Grundlage unserer Mandatsvereinbarung vom 11. Dezember 2024, von Ihnen unterschrieben am 20. Dezember 2024, nach der unsere Haftung für dieses Gutachten auf EUR 10 Millionen für alle Fälle einfachen Fahrlässigkeit der für uns tätigen Anwälte begrenzt ist. Wir haben diesem Gutachten den in A. beschriebenen Sachverhalt zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden tatsächlichen Angaben haben wir als richtig und vollständig unterstellt, ohne weitere Überprüfungen vorzunehmen, soweit uns nicht bekannt oder offensichtlich erkennbar war, dass sie unrichtig oder unvollständig sind. Das Gutachten berücksichtigt ausschließlich die Interessen unseres Mandanten, nicht aber solche Dritter. Das Gutachten ist unter Berücksichtigung der Rechtslage erstellt, wie sie am heutigen Tag unter Berücksichtigung der bis zum Vortag veröffentlichten Rechtsprechung und anderer sekundärer Quellen besteht. Nachfolgende Entwicklungen und neue bzw. nachträglich bekannt gewordene Tatsachen werden nicht berücksichtigt, wir sind nicht zur Aktualisierung des Gutachtens verpflichtet.

Ohne unsere vorherige Zustimmung wird unser Mandant dieses Gutachten weder ganz noch teilweise anderen Personen zugänglich machen als den Mitarbeitern des Mandanten oder von mit diesem verbundenen Unternehmen, soweit diese zur Erfüllung des mit dem Gutachten verfolgten Zwecks hiervon Kenntnis haben müssen. Darüber hinaus ist die Weitergabe an Ihre Berater gestattet, sofern diese von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind und sie das Gutachten zur Erfüllung seines Zwecks benötigen. Im Übrigen stimmen wir einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte zu, sofern der Dritte – neben der Wahrung der Vertraulichkeit des Gutachtens - entweder dem Ausschluss unserer Haftung (sog. non-reliance) oder einer Regelung schriftlich zustimmt (sog. reliance), nach der unsere Haftung für einfache Fahrlässigkeit ihm gegenüber im Rahmen der mit dem Mandanten vereinbarten Haftungshöchstsumme erfolgt, die gesamte Haftungshöchstsumme also für alle gegen uns wegen unserer einfachen Fahrlässigkeit gerichteten Ansprüche des Mandanten oder Dritten, also nur einmal, zur Verfügung steht.