

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1894/2024

**Abteilung:** Finanzen, Controlling, Strategische Steuerung  
**Bearbeiter/in:** Lübge, Bianka  
Dittus, Sabine

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei  
Investitionskosten:  nein  ja  
Drittmittel:  nein  ja  
Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja  
Im laufenden Haushalt eingeplant:  nein  ja  
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Produkt: 11420  
Betrag:  
Betrag:  
Betrag:  
Fundstelle:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Haupt- und Stiftungsausschuss	23.04.2024	öffentlich	Information

**Betreff: Ehemaliges Stiftungs Krankenhaus, mögliche Rückübertragung an die Stadt Speyer**

## Information über die aktuelle Sach- und Rechtslage

Am 01.12.2022 wurde im Haupt- und Stiftungsausschuss die Rückübertragung des ehemaligen Stiftungs Krankenhauses von der Bürgerhospitalstiftung an die Stadt Speyer (Vorlage 1304/2022) thematisiert. Das betreffende Grundstück war mit Notarvertrag vom 15.08.2008 von der Diakonissen-Stiftungs-Krankenhaus Speyer Zwei gGmbH auf die Bürgerhospitalstiftung übertragen worden. Der damalige Kaufpreis bestand in der Übernahme einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 37.142,21 €. Diese Gegenleistung war auch Bemessungsgrundlage für die damals zu zahlende Grunderwerbsteuer (ca. 1.300 €).

Im Hinblick auf die im Jahr 2014 abgelaufene Zweckbindungsfrist und auf den aktuellen Beteiligungsprozess zur Umgestaltung des ehemaligen Stiftungs Krankenhauses hatte die Verwaltung angeregt, dass die Stadt Speyer das Grundstücksareal von der Bürgerhospitalstiftung zu dem Wert erwirbt, den die Bürgerhospitalstiftung ihrerseits gegenüber der Diakonissen-Stiftungs-Krankenhaus Speyer Zwei gGmbH beim Erwerb erbracht hatte, nämlich zum Wert der übernommenen Restdarlehenssumme von 37.142,21 €. In der Sitzung des Haupt- und Stiftungsausschusses wurden sowohl steuerrechtliche als auch stiftungsrechtliche Fragen aufgeworfen, die vorab einer Klärung bedurften, so dass die Entscheidung zur Übertragung des Grundstücks bis auf Weiteres zurückgestellt wurde.

Die Verwaltung hat sich inzwischen bezüglich gemeinnützigkeitsrechtlicher und steuerrechtlicher Fragestellungen bei einer Rückübertragung der Grundstücke des Stiftungs Krankenhauses von der Bürgerhospitalstiftung an die Stadt Speyer fachlich von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beraten lassen mit folgenden Ergebnissen:

Für eine beabsichtigte Rückübertragung der Grundstücke des ehemaligen Stiftungs Krankenhauses auf die Stadt Speyer stellen sich keine **gemeinnützigkeitsrechtlichen** Fragen.

Mangels Steuerpflichtigkeit ist bei rechtsfähigen Stiftungen des öffentlichen Rechts eine Anerkennung als „gemeinnützig“ weder erforderlich noch möglich. Die Vorschriften des Gemeinnützigkeitsrechts finden somit keine Anwendung.

Die Vermietungstätigkeit der Stiftung geht nicht über die reine Vermögensverwaltung hinaus. Dadurch ist ein Verkauf oder eine Übertragung der Grundstücke des Stiftungskrankenhauses ohne **ertragssteuerliche** Konsequenzen möglich, d.h. beim Verkauf fällt keine Körperschaftsteuer an.

Die Rückübertragung der Grundstücke zieht aber erhebliche **grunderwerbsteuerliche** und ggfs. auch **schenkungssteuerrechtliche** Folgen nach sich. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich nach § 8 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) nach dem Wert der Gegenleistung, nicht hingegen nach dem Wert des Grundstücks. D.h. bei einem Erwerb des Grundstücks durch die Stadt zum Wert der übernommenen Restdarlehenssumme von 37.142,21 € als Gegenleistung würden lediglich 5% aus 37.142,21 € als Grunderwerbsteuer anfallen. Dies gilt auch, wenn der Wert des Grundstücks deutlich höher als der vereinbarte Kaufpreis liegt. Allerdings kann in diesem Fall Schenkungssteuer anfallen, weil es sich um eine gemischte freigebige Zuwendung (sogenannte „gemischte Schenkung“) handelt. Bei einer gemischten Schenkung unterliegt der freigebige Teil der Zuwendung der Schenkungssteuer. Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von etwa 13.075 qm und einem Bodenrichtwert von mindestens 291 € pro qm ergibt sich ein Grundstückswert von mindestens 3.804.825 €. Hinzu kommt der Verkehrswert des Gebäudes, der noch zu ermitteln wäre. Damit wäre ein sehr beträchtlicher Betrag als freigebiger Teil der Zuwendung anzusehen, der der Schenkungssteuer unterliegen würde, es sei denn, es würde eine Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 15 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) greifen. Nach dieser Vorschrift sind unmittelbar einer Gebietskörperschaft gemachte Zuwendungen unter Lebenden oder beim Erwerb von Todes wegen steuerfrei. Die die Stadt beratende Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sieht diese Befreiungsvorschrift vom Wortlaut her durchaus als anwendbar. Ob und inwieweit diese Befreiungsvorschrift bei einer Rückübertragung von der Bürgerhospitalstiftung auf die Stadt aber tatsächlich Anwendung finden würde, müsste aufgrund der erheblichen Bedeutung für die steuerrechtlichen Folgen vorab mit der Finanzverwaltung im Rahmen einer verbindlichen Auskunft geklärt werden. Erst wenn diese Auskunft vorliegt, kann abschließend beurteilt werden, ob eine Rückübertragung des Grundstücksareals wirtschaftlich sinnvoll ist. Einer Rückübertragung unter dem Verkehrswert im Rahmen der „gemischten Schenkung“ würden stiftungsrechtlich grundsätzlich keine Bedenken entgegenstehen. Laut ADD wäre eine Veräußerung zum damaligen Kaufpreis in Höhe von 37.124,21 € möglich, wobei jedoch Preissteigerungen aufgrund Inflation etc. berücksichtigt werden müssten, so dass zu empfehlen wäre, das Grundstück zu einem höheren Preis zu veräußern.

Zusammengefasst bestehen daher drei alternative Möglichkeiten bezüglich der weiteren Vorgehensweise:

1. Das Stiftungs Krankenhaus **bleibt im Eigentum der Bürgerhospitalstiftung** → Die Kosten für die beabsichtigte Umgestaltung trägt die Bürgerhospitalstiftung. Das eingesetzte Vermögen muss entweder unmittelbar dem Stiftungszweck zugutekommen oder Erträge für den Stiftungszweck generieren (über die zu vereinnahmende Miete)

2. Die **Stadt Speyer kauft** das Grundstücksareal von der Bürgerhospitalstiftung zum **Verkehrswert**:  
Der Wert der Grundstücke (13.075 m<sup>2</sup>) liegt nach dem von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwert (mindestens 291,00 Euro/m<sup>2</sup>) bei mindestens 3.804.825,00 Euro plus dem Verkehrswert des Gebäudes. Die Stadt Speyer müsste neben dem Kaufpreis 5% an Grunderwerbsteuer (berechnet aus dem Kaufpreis) entrichten und die Kosten für die Umgestaltung des Gebäudes übernehmen.
  
3. **Rückübertragung** des Grundstücks an die Stadt Speyer zum Wert der übernommenen Restdarlehenssumme zusätzlich einer Preissteigerung wegen Inflation:  
Die tatsächliche steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Frage einer möglichen Befreiung von der Schenkungssteuer, muss vorab über eine verbindliche Auskunft der Finanzbehörde geklärt werden. Erst nach Vorliegen einer verbindlichen Auskunft können die mit einer Rückübertragung verbundenen Kosten dargestellt werden.

Die Verwaltung wird daher eine verbindliche Auskunft der Finanzbehörde einholen und im Anschluss eine Beschlussempfehlung für den Haupt- und Stiftungsausschuss und den Stadtrat vorbereiten.