

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0360/2025

Abteilung: Finanzen, Controlling, Strategische Steuerung

Bearbeiter/in: Dittus, Sabine
Schmitt, Tobias

Haushaltswirksamkeit:

Investitionskosten:

Drittmittel:

Folgekosten/laufender Unterhalt:

Im laufenden Haushalt eingeplant:

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:

☐ nein

☐ nein

☒ nein

☐ nein

☒ nein

☒ ja, bei

☒ ja

☐ ja

☒ ja

☐ ja

Produkt: 11420

Betrag: ca. 42.000,- €

Betrag:

Betrag:

Fundstelle:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Haupt-, Stiftungs- und Digitalisierungsausschuss	04.06.2025	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	12.06.2025	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Rückübertragung des ehemaligen Stiftungskrankenhauses an die Stadt Speyer

Referenzvorlagen: 1304/2022 (HStA 01.12.2022)
1894/2024 (HStA 23.04.2024)

Beschlussempfehlung:

Die Stadt Speyer erwirbt von der Bürgerhospitalstiftung das Eigentum an dem ehemaligen Stiftungskrankenhaus nebst den dazugehörigen Grundstücken Ludwigstraße 15-19 (Flurstück-Nummern 1286/5, 1285/2, 1285/3, 1267/3 und 1266/2) zu dem Wert des von der Bürgerhospitalstiftung bei Erwerb übernommenen Restdarlehens zuzüglich der damals gezahlten Grunderwerbsteuer in Höhe von insgesamt 38.466,77 €.

Begründung:

Am 01.12.2022 wurde im Haupt- und Stiftungsausschuss die Rückübertragung des ehemaligen Stiftungskrankenhauses von der Bürgerhospitalstiftung an die Stadt Speyer thematisiert (Vorlage 1304/2022). Die betreffenden Grundstücke waren mit Notarvertrag vom 15.08.2008 von der Diakonnen-Stiftungs-Krankenhaus Speyer Zwei gGmbH auf die Bürgerhospitalstiftung übertragen worden. Der damalige Kaufpreis bestand in der Übernahme der restlichen 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 im März 2023 beschlossenen Beteiligungsprozess zur Umgestaltung des ehemaligen Stiftungskrankenhauses hatte die Verwaltung angeregt, dass die Stadt Speyer das Grundstücksareal von der Bürgerhospitalstiftung zurückerwirbt. Als Kaufpreissumme wurde der Wert vorgeschlagen, den die Bürgerhospitalstiftung

ihrerseits gegenüber der Diakonissen-Stiftungs-Krankenhaus Speyer Zweig GmbH beim Erwerb aufgebracht hatte, nämlich der Wert der übernommenen Restdarlehenssumme von 37.142,21 €. In der Sitzung des Haupt- und Stiftungsausschusses im Dezember 2022 wurden sowohl steuerrechtliche als auch stiftungsrechtliche Fragen aufgeworfen, die vorab einer Klärung bedurften, so dass die Entscheidung zur Übertragung des Grundstücks zurückgestellt wurde.

Die Verwaltung hat sich daraufhin bezüglich gemeinnützigkeitsrechtlicher und steuerrechtlicher Fragestellungen bei einer Rückübertragung der Grundstücke des Stiftungskrankenhauses von der Bürgerhospitalstiftung an die Stadt Speyer fachlich von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beraten lassen und die vorläufigen Ergebnisse sowie die alternativen Möglichkeiten bzgl. einer möglichen Rückübertragung am 23.04.2024 im Haupt- und Stiftungsausschuss dargelegt (Vorlage 1894/2024).

Dabei konnten die grunderwerbsteuerlichen und die schenkungsteuerrechtlichen Folgen allerdings noch nicht abschließend beurteilt werden (Problematik der sogenannten „gemischten Schenkung“ mit der Frage, inwieweit zugunsten der Stadt Speyer die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 15 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) greift.).

Da die steuerlichen Folgen eines Grundstückserwerbs erst nach Vorlage einer verbindlichen Auskunft der Finanzbehörde abschließend beurteilt werden können, hat die Verwaltung bei der Finanzbehörde eine entsprechende Auskunft beantragt, um bzgl. der steuerrechtlichen Folgen Rechtssicherheit zu erlangen. Die verbindliche Auskunft liegt nun vor.

Die konkret aufgeworfenen und von der Finanzverwaltung beantworteten Rechtsfragen betreffen folgende Punkte:

1. Ist es richtig, dass sich für eine beabsichtigte Rückübertragung der Grundstücke des ehemaligen Stiftungskrankenhauses auf die Stadt Speyer keine **gemeinnützigkeitsrechtlichen** Fragen stellen?

Antwort: Ja

2. Ist ein Verkauf der Grundstücke des ehemaligen Stiftungskrankenhauses an die Stadt Speyer ohne **ertragsteuerliche** Konsequenzen möglich?

Antwort: Ja

3. Ist für den beabsichtigten Verkauf der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreis für die Besteuerung mit **Grunderwerbsteuer** maßgebend?

Antwort: Ja, als Bemessungsgrundlage ist im Rahmen der Grunderwerbsteuerfestsetzung die Gegenleistung anzusetzen (in Höhe der ursprünglichen Anschaffungsnebenkosten i.H.v. 1.342 € sowie der Übernahme der restlichen Darlehensverpflichtung i.H.v. 37.124 €)

4. Handelt es sich bei dem beabsichtigten Verkauf zu einem Kaufpreis unter dem gemeinen Wert um eine **gemischte freigiebige Schenkung** und der freigiebige Teil der Zuwendung unterliegt grundsätzlich der Schenkungssteuer?

Antwort: Ja

5. Ist die freigiebige Zuwendung der BHS an die Stadt Speyer nach § 13 Abs. 1 Nr. 15 ErbStG **von der Schenkungsteuer befreit?**

Antwort: Ja

Damit sind nun alle (steuer-)rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit einer Rückübertragung des Grundstückareals an die Stadt Speyer beantwortet. Die Rückübertragung zu einem Kaufpreis in Höhe von 38.466,77 € würde demgemäß lediglich Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.923,33 € (5 %) sowie Nebenkosten in Höhe von ca. 1.500 € (Notar, Grundbucheintrag) auslösen, so dass die Gesamtkosten des Grundstückserwerbs bei rund 42.000 € lägen.

Da mit dem Kauf durch die Stadt eine Umnutzung des Areals losgelöst vom Stiftungszweck und den damit verbundenen Einschränkungen möglich ist und größere Handlungsspielräume eröffnet, empfiehlt die Verwaltung die Rückübertragung der Grundstücke zu dem dargelegten Kaufpreis.