

# Neue Handlungsoptionen

Deutsche Leasinggestaltungen gewinnen an Beachtung. Hierzu gehört auch das Stiftungsmodell, mit dem die öffentliche Hand eine Verminderung der Haushaltslücken anstrebt. Der nachfolgende Beitrag informiert über dessen Chancen und Risiken.



**Rathäuser kommen als Objekte für neue Leasinggestaltungen grundsätzlich in Frage. In München allerdings scheiterte das angestrebte Stiftungsmodell am Veto der Landesregierung.**  
Foto: Stadt München

von Familienstiftungen (häufig Künstler- oder Industrielienstiftungen) unterliegt in Zeitabständen von 30 Jahren der so genannten Erbschaftsteuer (Paragraf 1 Absatz 1 Nr. 4 Erbschaftsteuergesetz). Dies soll verhindern, dass Vermögenswerte der Erbschaftsteuer dauerhaft entzogen werden.

## Stille Beteiligung

Beim Stiftungsmodell sieht die Vereinbarung zwischen der Familienstiftung und der kommunalen Seite eine Gestaltung vor, aufgrund der der Familienstiftung die kommunale Immobilie steuerlich zugerechnet wird, für die Kommune aber der operative Betrieb sowie der spätere Rückwerb gesichert ist. Dies kann dadurch erfolgen, dass die Immobilien in eine Objektgesellschaft eingebracht werden, an der sich die Familienstiftung in geeigneter Form beteiligt, zum Beispiel in einer atypisch stillen Beteiligung.

Soweit Immobilien (Grundbesitz) steuerpflichtig werden, orientiert sich die Bemessungsgrundlage nicht am Verkehrswert, sondern (nach Erbschaftsteuergesetz) an den Vorschriften des Bewertungsgesetzes. Für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens und für Betriebsgrundstücke wird in einem komplizierten Berechnungsverfahren ein typisierter Wert (Grundbesitzwert) errechnet. Er liegt deutlich unter dem individuellen Verkehrswert und führt somit zu einer verminderten Steuerbelastung.

Der hierdurch erzielte Steuervorteil wird im Rahmen der Vereinbarungen mit der kommunalen Seite zu einem gewissen Teil an diese weiter geleitet. Soweit sämtliche sonstigen Zahlungspflichten bereits bei Vertragsabschluss (zumindest wirtschaftlich) vorausgeleistet werden, bleibt ein gewisser Betrag als „Barwertvorteil“ bei der Kommune.

Eine vergleichbare Steuergestaltungsmöglichkeit besteht auch, um die „allgemeine“ Erbschaftsteuerlast zu verringern. Um diese bei Errichtung einer Stiftung zu reduzieren, kann vor der

**D**as so genannte Stiftungsmodell, auch Erbschaftsteuermodell oder Einheitswertmodell genannt, ermöglicht die Zusatzfinanzierung von Immobilien, insbesondere des kommunalen Wohnungsbestands sowie von Rathäusern. Grundgedanke ist dabei, dass eine Stiftung wesentliche Vermögenswerte in eine kommunale Immobilie eintauscht, die steuerliche Privilegierung der Immobilienbesteuerung zur Reduzierung der Erbschaftsteuer ausnutzt und die Immobilie anschließend zurücktauscht.

Bekannt wurde das Stiftungsmodell insbesondere durch die Entscheidung der bayerischen Landesregierung, eine derartige Zusatzfinanzierung der Rathäuser in München und Nürnberg zu verhindern. Die Gestaltung des Modells ist komplex

und muss sorgfältig strukturiert werden; ebenso sorgfältig müssen die einzelnen Verantwortungsbereiche und die Risiken analysiert und festgelegt werden.

## Sonderfall Familienstiftung

Grundlage für die Errichtung einer Stiftung ist das Stiftungsgeschäft. Mit der Stiftungserrichtung widmet der Stifter einen Teil seines Vermögens für näher definierte Zwecke. Einen Sonderfall der allgemeinen Stiftung stellt die Familienstiftung dar.

Nach der Rechtsprechung liegt dann eine Familienstiftung vor, wenn das Wesen der Stiftung darin besteht, es den Familienmitgliedern zu ermöglichen, das Stiftungsvermögen zu nutzen und die Erträge an sich zu ziehen. Das Vermögen

Übertragung vorhandenes Vermögen mit hohen Steuerwerten in Immobilienvermögen umgetauscht werden. Ein weiterer Anwendungsbereich ist – auch ohne Stiftung – denkbar zur Reduzierung von Schenkungsteuer, beispielsweise im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge.

Der Bundesfinanzhof (Beschluss vom 24. Oktober 2001) hält wesentliche Teile des derzeit geltenden Erbschaftsteuergesetzes für verfassungswidrig. Mittlerweile hat der Bundesfinanzhof das Bundesverfassungsgericht angerufen (Beschluss vom 22. Mai 2002). Sollte sich dieser der Auffassung des Bundesfinanzhofes anschließen, könnten erhebliche Vergünstigungen, darunter auch die Vorteilhaftigkeit des Stiftungsmodells, wegfallen.

Hierbei mag sich die Familienstiftung allerdings auf eine entsprechende Anwendung der Vorschrift des Paragraphen 176 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Abgabenordnung berufen können, wonach die Feststellung der Nichtigkeit nicht zur Aufhebung oder Änderung eines Steuerbescheids führen darf. Diese Regelung gilt nach überwiegender Auffassung auch für Fälle der vorläufigen Steuerfestsetzung gemäß Paragraph 165 Abgabenordnung. Gemäß der Spruchpraxis der vergangenen Jahre wird das Bundesverfassungsgericht allerdings ohnehin nicht die rückwirkende Nichtigkeit der Normen erklären, sondern dem Gesetzgeber eine Frist zur Neuregelung gewähren. Die bis zum Fristablauf oder bis zur Neuregelung durchgeführten Altfälle dürfen dann auf die Bestandskraft einer Veranlagung hoffen.

Das Finanzministerium Bayern hat durch Erlass vom 19. November 2002 angeordnet, dass das Stiftungsmodell, soweit es in Bayern angetroffen wird,

steuerlich nicht anerkannt werden soll. Angriffspunkte seien die Fragen der Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums, der Zulässigkeit einer atypisch stillen Beteiligung durch eine Stiftung sowie der erbschaftsteuerlichen Vergünstigungen für Betriebsvermögen, das nach dem wirtschaftlichen Erscheinungsbild lediglich der Vermögensverwaltung dient.

### Schönheitsfleck

Die Übereinstimmung des Erlasses des bayerischen Finanzministers mit geltendem Steuerrecht ist fragwürdig. Letztlich mag in der Beanstandung der einschlägigen Steuerrechtsregelungen durch den Bundesfinanzhof und einer denkbaren gleich lautenden Einschätzung seitens des Bundesverfassungsgerichts ein Schönheitsfleck der Gestaltung liegen, die ihre Vorteilhaftigkeit aber nicht beeinträchtigen wird.

Es ist offensichtlich, dass das Stiftungsmodell auf deutschen Steuersparmöglichkeiten beruht. Insoweit mag es für die Kommune von Bedeutung sein, in welcher Kommune und in welchem Bundesland die Familienstiftung ihre Steuereffekte generiert. Es wurde in den vergangenen drei Jahren mehrfach erfolgreich umgesetzt und wird auch gegenwärtig von den Leasinggesellschaften angeboten. In jedem Fall beruht die Gestaltung nicht auf der Ausnutzung einer kurzfristig bestehenden Besteuerungslücke, sondern auf der Ausrichtung der Vermögensdisposition an jahrzehntelangen Grundsatzentscheidungen der Gesetzgebung und der Finanzverwaltung. Die Gestaltung des Modells bedarf der genauen Überprüfung der bestehenden Risiken. Hierbei geht es zum einen um die nicht unbe-

trächtlichen Kostenrisiken vor Vertragsabschluss. Diese Risiken realisieren sich, falls ein Vertragsabschluss („Closing“) scheitert, weil eine endgültige Einigung zwischen den Vertragsparteien nicht zu Stande kommt, die Transaktion nicht genehmigt wird oder aufgrund einer Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen vor Vertragsabschluss für die Familienstiftung nicht mehr interessant ist. Die Kommune darf hierbei nicht durch den Kostendruck gezwungen sein, eine eher ungünstige Vertragsgestaltung akzeptieren zu müssen.

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen ist zu regeln, wer die Risiken nach Vertragsabschluss zu tragen hat. Dies gilt insbesondere für Steuerrisiken, operative Risiken und Kostensteigerungsrisiken. Das Anerkennungsrisiko der Gestaltung muss hierbei uneingeschränkt bei der Stiftung verbleiben. Letztlich muss die Kommune sicherstellen, dass die ungehinderte Nutzung der Immobilien und somit die Wahrnehmung ihrer kommunalen Aufgabe nicht von dem Wohlverhalten und dem Fortbestand der Familienstiftung und der hinter der Stiftung stehenden Familie abhängig ist.

Risiken und Lasten sind letztlich die Kehrseite des Ertrags. Daher muss der Kommune ein angemessener Teil der Gesamtsteuereinsparnis zugute kommen, um ein derartiges Geschäft zu rechtfertigen. Die Erfahrung zeigt, dass dies nicht der Betrag ist, der der Kommune im ersten Vertragsangebot in Aussicht gestellt wird. Insoweit bedarf es hier einer entsprechenden Verhandlung und Gegenkalkulation der möglichen Vorteile.

Ulrich Eder

Dr. Ulrich Eder ist Geschäftsführer der Duo Finance

*Dr. Ulrich Eder*

Rechtsanwalt und Steuerberater  
www.ulricheder.com



www.dzbw.de

**Kommunales Informations- und Auftragsystem**

– die Lösung für das Management von politischen Entscheidungsprozessen!

**Datenzentrale**  
Krailenshaldenstraße 44 · 70469 Stuttgart  
Telefon 07 11/81 08-0 · Telefax 07 11/81 08-3 15

Software für Stadt und Land

**Besuchen Sie uns auf der KOMCOM 2003 in Mannheim:**  
20. bis 22. Mai,  
Maimarkthalle, Stand D9