

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln	14.03.2016

Anfrage der SPD-Fraktion vom 09.03.2016 ((AN/0494/2016) betreffend "Beabsichtigte Vergleichsvereinbarung zwischen der Stadt Köln, Koelnmesse GmbH und Grundstücksgesellschaft Köln Messe 15-18 GbR ("Oppenheim-Esch-Fonds") - weitere Anfrage

Die Verwaltung hatte dem Rat zu seiner Sitzung am 02.02.2016 den Abschluss einer Vergleichsvereinbarung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt (Vorlagen-Nr. 0012/2016). Der Rat hat die Angelegenheit vertagt. Die SPD-Fraktion hatte in diesem Zusammenhang eine Anfrage für den Hauptausschuss am 22.02.2016 gestellt (AN/0282/2016), aus deren schriftlichen Beantwortung der Verwaltung und der Beantwortung von Nachfragen in der Sitzung des Hauptausschusses am 22.02.2016 sich weitere Nachfragen zur Beantwortung im Betriebsausschuss am 14.03.2016 ergaben. Die Verwaltung antwortet hierauf in Abstimmung mit ihrem rechtlichen Berater und der Geschäftsführung der Koelnmesse GmbH wie folgt:

Frage 1:

Zur Eilbedürftigkeit der Vorlage führt die Verwaltung in der Beantwortung (0580/2016) sinngemäß aus, dass die Koelnmesse und die Stadt Köln ein hohes Interesse haben, den langjährigen Konflikt über das Mietverhältnis der Messe-Nordhallen zu lösen. Dies führe zur besseren Planungssicherheit bei der Koelnmesse. Zudem wurde seitens der Verwaltung in der Sitzung des Hauptausschusses darauf hingewiesen, dass die Interimsvereinbarung seit dem 30.06.2014 von jeder Partei mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden kann.

Gab oder gibt es seitens des „Oppenheim-Esch-Fonds“ eine Zeitvorgabe für den Abschluss der Vergleichsverhandlungen? Hat der Fonds aktuell mit der Kündigung der Interimsvereinbarung gedroht oder auf andere Weise aktuell konkret signalisiert, dass er an der Interimsvereinbarung nicht mehr festhalten möchte?

Antwort:

Es gab und gibt keine Zeitvorgabe des Fonds für den Abschluss des Vergleichs. Alle drei Parteien haben jedoch vereinbart, zeitnah ihre jeweiligen Gremien damit zu befassen. Während der Vergleichsverhandlungen hat der Fonds auch mit der Kündigung der Interimsvereinbarung gedroht. Der Fonds hat sich naturgemäß nicht dazu erklärt, wie er sich verhalten wird, wenn der ausverhandelte Vergleich nicht zustande kommt.

Frage 2:

Die Verwaltung führt in der schriftlichen Beantwortung vom 22.02.2016 (0576/2016) aus, dass es sein mag, dass die im Rahmen spekulativer Überlegungen in den Raum gestellten steuerlichen Auswirkungen für den Fonds ausschlaggebend sind für seine ablehnende Haltung zum Verkauf der Nordhal-

len an die Koelnmesse GmbH. Indes hätten derartige steuerliche Zwänge ausschließlich Auswirkungen auf die Sphäre des Fonds und könnten von der Verwaltung nicht beurteilt werden, da der Verwaltung interne Einschätzungen des Fonds nicht zugänglich sind.

In der Sitzung des Hauptausschusses am 22.02.2016 führte der Rechtsvertreter der Stadt Köln in dessen aus, dass die Verwaltung gegenüber dem Fonds angeboten habe, bei steuerrechtlichen Fragen unterstützend zu wirken. Genannt als Steuerrisiken wurden der Spekulationsgewinn (10-Jahres-Frist) und eine Gewinnerzielungsabsicht der GbR.

Die steuerrechtlichen Bedenken des Fonds sind also keineswegs rein spekulativ.

- a) Die Verwaltung wird daher gebeten, diese möglichen Steuerrisiken bei einem (Rück-) Erwerb der Nordhallen durch die Stadt Köln und/oder die Koelnmesse GmbH möglichst dezi- diert und unter Nennung der steuerrechtlichen Vorschriften aufzuzeigen, insbesondere bzgl. der Gesichtspunkte Spekulationsgewinn (10-Jahres-Frist, vgl. § 22 Nr. 2 EStG i.V.m § 23 EStG) und der Gewinnerzielungsabsicht der GbR.

Gibt es Ausschlussfristen für diese Risiken und wie gelten diese?

Ist die Verwaltung der Auffassung, dass bereits Verhandlungen über einen möglichen Rücker- werb des Nordhallengrundstücks steuerschädlich sind?

Greifen diese möglichen Steuerrisiken auch bei einem möglichen Erwerb des Hallengeländes durch einen anderen Rechtsträger als die Stadt bzw. die Koelnmesse?

Antwort 2a):

Die Verwaltung kann mögliche Steuerrisiken des Fonds nicht benennen, weil sie die steuerlichen Verhältnisse der einzelnen Gesellschafter nicht kennt. Die Spekulationsfrist aus § 22 Nr. 2 EStG wäre zwischenzeitlich abgelaufen und stünde einem Rückerwerb damit nicht mehr im Wege. Die Verwaltung kann nur vermuten, dass die Gesellschafter des Fonds befürchten, ihnen würde die „Gewinner- zielungsabsicht“ abgesprochen, wenn sie während der Laufzeit des ursprünglichen Mietvertrages an den Mieter veräußern. Die Gewinnerzielungsabsicht ist ein allen Einkunftsarten des § 2 Abs. 3 EStG zugehöriges Merkmal (vgl. z.B. Frotscher/Geurts, EStG Rz. 79 zu § 2 EStG).

Denkbar ist aus Sicht der Verwaltung und der Koelnmesse zudem, dass auch die nachträgliche Ein- räumung einer Kaufoption oder auch nur einer Verhandlungsklausel nach der geltenden Erlasslage des Bundesfinanzministerium zur steuerlichen Behandlung von Immobilienleasingverträgen (Immobi- lienleasing-Erlass 19.04.1971 VI B2-S2170-31/71, Immobilienleasing-Erlass vom 21.03.1972 F/VI B 2-S 2170-11/72, Teilarmotisations-Erlass 22.12.1775 VI B2-S2170-161/75 und Ertragssteuerliche Behandlung von Teilarmotisationsleasingverträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter vom 23.12.1991 VI B2-S2170-115/91) dazu führen könnte, dass der Leasinggegenstand wirtschaftlich nicht mehr dem Fonds zugerechnet würde, er den Leasinggegenstand mit seinen Anschaffungs- oder Herstellungskosten also bilanziell nicht mehr aktivieren, die Leasingraten nicht als Betriebseinnahmen verbuchen und die normale Absetzung für Abnutzung nicht als Betriebsausgaben behandeln könnte. Diese Befürchtung ist für die Verwaltung und die Koelnmesse zumindest plausibel.

Ausschlussfristen sind der Verwaltung insoweit nicht bekannt.

Die Frage, ob die Verwaltung der Auffassung sei, dass bereits Verhandlungen steuerschädlich sein könnten, ist müßig, da der Fonds diese Auffassung vertritt und deshalb diesbezügliche Verhandlungen verweigert.

Ob diese Steuerrisiken auch bei dem Erwerb durch einen anderen Rechtsträger greifen würden, kann die Verwaltung mangels interner Kenntnisse der Fondsstruktur und der steuerlichen Verhältnisse sei- ner Gesellschaft nicht beurteilen.

- b) Wer hat wem gegenüber – einerseits aus der Sphäre „Konzern Stadt Köln“ (auch über die Rechtspersonen Stadt Köln und Koelnmesse hinaus – einschließlich der Sparkasse KölnBonn), andererseits seitens des Fonds – Verhandlungen bzgl. des (Rück-) Erwerbs der Messe-Nordhallen angeboten? Wann und in welchem Zusammenhang ist dies geschehen?

Antwort 2b):

Die Verwaltung der Stadt Köln und die Koelnmesse haben dem Fonds im Verlaufe der Vergleichsverhandlungen immer wieder auch Verhandlungen bzgl. des (Rück-)Erwerbs der Messe-Nordhallen angeboten.

- c) Lt. Beantwortung der Verwaltung (0576/2016) hat sich der Esch-Fonds im Rahmen der Vergleichsverhandlungen und auch unabhängig davon immer geweigert, in Verhandlungen über den (Rück-) Erwerb oder die Option bzw. Einräumung eines Rückkaufsrechts bzgl. der Nordhallen-Grundstücke einzutreten. Gab es in Reaktion auf diese Ablehnung des Fonds Nachverhandlungen mit dem Fonds, insbesondere auch unter möglicher Einbeziehung eines weiteren Partners aus der Sphäre „Konzern Stadt Köln“ – speziell der Sparkasse KölnBonn –, der den Erwerb der Nordhallen jetzt oder spätestens 2035 vornehmen könnte? Gibt es konkrete Überlegungen oder konkrete Pläne für bevorstehende Verhandlungen über den (Rück-) Erwerb der Messe-Nordhallen, insbesondere unter möglicher Einbeziehung eines weiteren Partners aus der Sphäre „Konzern Stadt Köln“ (einschließlich Sparkasse KölnBonn)?

Antwort 2c):

Da der Fonds nicht bereit ist, über den (Rück-)Erwerb zu verhandeln, gab es keine Nachverhandlungen unter Einbeziehung Dritter. Es gibt dazu auch keine konkreten Überlegungen oder Pläne, weil der Fonds dazu nicht bereit ist.

Frage 3:

Gemäß Beschlussvorlage 0012/2016 steht die Zustimmung zur Vergleichsvereinbarung unter dem Vorbehalt, dass seitens der EU-Kommission keine beihilfenrechtlichen Bedenken geäußert werden.

Gab es bzgl. der Vergleichsvereinbarung bereits Vorabstimmungen oder jedenfalls Sondierungen mit der EU-Kommission? Lassen sich hieraus bereits belastbare Signale für die EU-Konformität der Vereinbarung ableiten?

Antwort:

Derartige Sondierungen sind gerade nach Einholung der Gremienzustimmungen im Rahmen des informellen Notifizierungsverfahrens beabsichtigt. Seitens der Verwaltung werden keine Bedenken der Kommission erwartet.

Das vorgehende informelle Notifizierungsverfahren ist bereits mit den zuständigen Landes- und Bundesministerien vorabgestimmt, über die eine entsprechende Kontaktaufnahme mit der Kommission zu erfolgen hat. Wie am 10.03.2016 bekannt wurde, wünscht die Gesellschafterversammlung der GbR, eine Abstimmung des Vergleichs mit der Kommission auch in vergaberechtlicher Hinsicht durchzuführen, um die Rechtssicherheit für die Vertragslaufzeit weiter zu erhöhen. Koelnmesse und Verwaltung unterstützen dieses Anliegen.

gez. Klug