

PETERSEN HARDRAHT PRUGGMAYER
Rechtsanwälte Steuerberater

beratungsraum

Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

PRIVATE-INVESTOR-TEST

LEIPZIG DRESDEN CHEMNITZ

Ausgangssituation

Die Veränderungen von Städten und Gemeinden (Wachstum, Schrumpfung etc.) führt immer wieder dazu, dass diese Kommunen Grundstücke oder Gebäude zur weiteren Entwicklung in Tochterunternehmen oder Beteiligungen einbringen bzw. einlegen möchten.

Die Einlage der Kommune als Gesellschafter in die jeweilige Gesellschaft ist meist die bessere Variante im Vergleich zum Verkauf.

Eine solche Übertragung unterliegt aber dem Europäischen Beihilferecht und ist mit diesem grundsätzlich vereinbar, wenn

- keine marktunübliche Begünstigung für die Gesellschaft entsteht oder
- die Gesellschaft von der Kommune mit einer Dienstleistung des allgemeinen wirtschaftlichen Interesses (DAWI) betraut werden könnte oder
- eine Notifizierung der Maßnahme bei der EUKommission (KOM) durchgeführt werden würde.

Handlungsempfehlungen

Die Alternativen Notifizierung bzw. DAWI stellen hierbei in den meisten Fällen keine gangbaren Möglichkeiten für diese Vorhaben dar, weil die Begründung einer solchen Kapitalmaßnahme zur Ermöglichung von Entwicklungsmaßnahmen als DAWI risikobehaftet ist und eine Notifizierung derselben bei der KOM im Hinblick auf die zeitliche Planung zur Umsetzung solcher Maßnahmen zu einem erheblichen Zeitverzug führt.

Daher empfiehlt sich die Variante, eine Beihilfe durch die Prüfung der Marktkonformität auszuschließen.

Die Teilnahme am Markt von Kommunen oder aber von kommunal beherrschten Unternehmen ist möglich, wenn diese sich wie private Wettbewerber verhalten. Die Einhaltung marktkonformer Bedingungen schließt eine Beihilfe aus. Die Übertragung müsste daher so gestaltet werden, dass Marktkonformität ermöglicht und eine Begünstigung der jeweiligen Gesellschaft ausgeschlossen wird.

Dies bedeutet die Einlage des Grundstücks zum Marktwert. Mit einer Bewertung der Grundstücke oder Gebäude durch einen unabhängigen Sachverständigen würde eine Bedingung der Marktkonformität erfüllt, denn die Grundstücke oder Gebäude würden dann zum vom Gutachter ermittelten Marktwert in die jeweilige Gesellschaft eingebracht.

Eine weitere Bedingung ist die Durchführung eines PrivatInvestorTest (PIT), um aufzuzeigen, dass auch ein privater Gesellschafter oder Kapitalgeber, der nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen handelt, eine solche Übertragung von Grundstücken oder Gebäuden vorgenommen hätte.

Mit diesem Vorgehen der Durchführung eines PIT sowie der Erstellung eines Gutachtens durch einen unabhängigen Sachverständigen kann nachgewiesen werden, dass keine Beihilfe vorliegt. Ein solches Vorhaben kann ohne große zeitliche Verzögerungen umgesetzt werden.

Unsere Leistungen

Kommunal- und Unternehmensberatung

- Steuerung des gesamten Verfahrens (Projektmanagement, Beauftragung Gutachter etc.)
- Erstellung des Private Investor Tests
- Inhaltliche Steuerung und Begleitung der Beschlussfassung in den Gremien der Kommune

Rechtsberatung

- Beihilferechtliche Begleitung des gesamten Verfahrens
- Rechtliche Begleitung der Beschlussfassung in den Gremien der Kommune
- Rechtliche Begleitung der Umsetzung

Ihre Ansprechpartner



Michael Kubach
Unternehmensberater

beratungsraum
Kommunal- und
Unternehmensberatung GmbH
T 0341-355 821 500
M m.kubach@beratungsraum.de



Dr. Torsten Oetting
Rechtsanwalt

PETERSEN HARDRAHT PRUGGMAYER
Rechtsanwälte Steuerberater

T 0341-355 8210
M t.oetting@phplaw.de

PETERSEN HARDRAHT PRUGGMAYER Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung, PETERSEN HARDRAHT PRUGGMAYER Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH und beratungsraum Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH kooperieren, sind jedoch voneinander unabhängige und eigenverantwortlich tätige Unternehmen. Die Kooperation der Unternehmen selbst erbringt keine Leistungen gegenüber Mandanten. Leistungen werden immer nur von dem jeweiligen Unternehmen erbracht unter Beachtung der für das jeweilige Unternehmen geltenden rechtlichen Bestimmungen. Keines der Unternehmen ist berechtigt, eines der anderen Unternehmen rechtlich zu verpflichten. Jedes der Unternehmen ist verantwortlich und haftbar nur für eigenes Handeln oder Unterlassen. Eine gesamtschuldnerische Haftung ist ausgeschlossen.