

Stellungnahme

zum

Sale & Lease Back

der

Stadt Graz

mit der

Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH

(„GBG“)

Mai 2017

7 TC Wirtschaftsprüfungs-
und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.

Brucknerstraße 6/5
1040 Wien

Firmenbuch FN 246955 w
Handelsgericht Wien
UID-Nr.: ATU 57904619, DVR: 2110655
WT-Code: 803619

Tel.: ++43-1-505 66 00
Fax: ++43-1-505 66 00-66
Email: office@7tc.at

Geschäftsführer:
Dr. Manfred Biegler, M.I.L., LL.M.,
Mag. Helmut Katzenberger,
Dr. Gabriele Supan

Bankverbindung:
Oberbank AG
IBAN: AT22 1500 0040 2101 2689
BIC: OBKLAT2L

INHALTSVERZEICHNIS

STELLUNGNAHME	1
A. Abkürzungen	3
B. Auftrag	4
C. Vorgelegte Dokumente und Informationen	5
D. Bericht	6
1. Allgemeines	6
2. Bewertungsgrundlagen	7
3. Rückkaufsoption der Stadt Graz	8
4. Rückkauf zum valorisierten Buchwert	
5. Beherrschender Einfluss der Stadt Graz	9
6. Liegenschaftsverkauf und unmittelbare Rückanmietung	9
7. Die Finanzierung der Immobilienauslagerung	10
8. Liegenschaftsverwertung und Kaufpreis/-kredittilgung	10
9. Das "kostenoptimierte" Immobilienmanagement	11
10. Die Liegenschaftsverwaltung	12
11. Bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der Vermieterin	13
E. UNTERNEHMENS- UND STEUERRECHTLICHE FOLGEN	14
1. Unternehmensrechtliche Beurteilung	14
2. Steuerrechtliche Beurteilung	16
3. Ergebnisse	17

A. Abkürzungen

aaO	am angeführten Ort
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
BFH	Bundesfinanzhof
BMF	Bundesministerium für Finanzen
ESTR	Einkommensteuer-Richtlinien
EUR	Euro
EUR Tsd.	Euro Tausend
EZ	Einlagezahl
GBG	Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH (<i>nunmehr</i> : GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung
G & V	Gewinn- und Verlustrechnung
GrESt	Grunderwerbsteuer
HG	Handelsgericht
idF	in der Fassung
iRd	im Rahmen des(r)
iSd	im Sinne des(r)
iVm	in Verbindung mit
KEST	Kapitalertragsteuer
Korr	Korrespondenz
Kto.-Nr.	Kontonummer
Lt.	Leitung
lt.	laut
ob.	obig
p.a.	per anno
Mio EUR	Millionen Euro
S.	Seite
S&LB	Sale & Lease Back
SAV	Sachanlagevermögen
SFR	Schweizer Franken
TEUR	Tausend Euro
TP	Tarifpost
Tsd.	Tausend
UFS	Unabhängiger Finanzsenat
UGB	Unternehmensgesetzbuch
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
USD	US-Dollar
u.a.	unter anderem
vGA	verdeckte Gewinnausschüttung
WK	Werbungskosten
z.B.	zum Beispiel
zit.	zitiert

B. Auftrag

Frau Dr. Dagmar *Zidek* erteilte uns durch Herrn Mag. Christian *Fauland* den Auftrag zu einer wirtschaftlichen Analyse eines „Sale & Lease Back“-Geschäftes der Stadt Graz mit der Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH („GBG“), welches die gegenständlichen Vertragsparteien Ende 2002 (Kaufvertrag) bzw. Anfang 2003 (Mietvertrag) abgeschlossen hatten.

Die kritische Beurteilung bezieht sich dabei ausschließlich auf die **wirtschaftliche Zurechnung** der übertragungsgegenständlichen Immobilien (EZ 1149, GB 63255 Messendorf) bzw. der bilanzrechtlichen und steuerlichen Folgen aufgrund der vorliegenden Urkunden bei der GBG. Allfällige weitere, sich daraus ergebende Folgefragen waren nicht auftragsgegenständlich.

Unserem Gutachten liegen vereinbarungsgemäß die „Allgemeinen Auftragsbedingungen der **7 TC** Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.“ zugrunde (Beilage), wobei im Hinblick auf Z 7 unserer AAB eine allfällige Weitergabe dieser Stellungnahme auf die *Auftraggeberin* beschränkt bleibt.

C. Vorgelegte Dokumente und Informationen

Unsere Stellungnahme basiert auf einer grundsätzlichen Einschätzung nachfolgend aufgelisteter Urkundensammlungen:

- 01 Bericht an den Gemeinderat der Stadt Graz vom 28.11.2002 (Finanz- und Vermögensdirektion, Berichterstatter StR Mag. *Nagl*)
- 02 Kaufvertrag zwischen der Stadt Graz und der *Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH („GBG“)*
- 03 Mietvertrag zwischen der *Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH („GBG“)* und der *Stadt Graz*

D. Befund

1. Allgemeines

In einem **Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion** (Mag.Abt.8/4 und 8/5) der Stadt Graz an den Gemeinderat wurde am 28.11.2002 Letzterer mit einer „unausgewogenen“ Budgetsituation konfrontiert, welche durch Maßnahmen im Immobilienbereich der Stadt Graz geschlossen werden sollte.¹ Als diesbezüglicher Maßnahmenkatalog wurde dabei Folgendes festgehalten:²

- Lokalisierung von Kosten- und Ausgabeneinsparungspotenzialen im Immobilienbereich;
- Analyse des Immobilienbestandes im Hinblick auf „nicht betriebsnotwendige“ Bestände ohne strategische Bedeutung und deren Veräußerbarkeit zu marktkonformen Preisen;
- Überprüfung und gegebenenfalls Anpassungen des organisatorischen Rahmens des Immobilienbestandes.

Unter Z 1.2.1. finden sich dann – zu den obig durchaus nachvollziehbaren betriebswirtschaftlichen Grundüberlegungen kontrastierende – (praktisch ausschließlich) **liquiditätsgetriebene Einmaleffekte**, die offensichtlich unter enormen Zeitdruck noch im Budget 2002 realisiert werden sollen. Im diesbezüglichen Bericht an den Gemeinderat liest sich dies wie folgt:³

Die zeitliche Vorgabe wurde dahingehend präzisiert, (Einmal)-Effekte aus der Optimierung unter liquiditätsorientierten Gesichtspunkten auf Basis des Budgets 2002 noch im Jahr 2002 zu realisieren. Die in dem sich in der Anlage befindlichen Liegenschafts Kaufvertrag aufgelisteten Immobilien wurden (zum Teil) bereits bei der Erstellung des Budgets der Stadt Graz für das Jahr 2002 als zu veräußernd eingeplant. Eine Vorgabe bei der Auswahl der Liegenschaften an die verantwortlichen Liegenschaftsabteilungen war, dass diese Immobilien durch die Grazer Immobiliengesellschaft optimal aufbereitet und (zum Teil) verwertet werden können. Der Verkauf an die Immobiliengesellschaft in einem hat auch den positiven Effekt, dass die Stadt Graz – wie bereits im Budget 2002 definiert – Einnahmen in Höhe von € 29.500.000,00 lukrieren kann, ohne negative ertragsteuerliche Konsequenzen auszulösen.

¹ Siehe hierzu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 1 und 2.

² Siehe hierzu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 2.

³ Siehe hierzu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 3.

Offensichtlich sollte mit den geplanten Immobilienauslagerungen eine **Unterdeckung des Budgethaushalts** der Stadt Graz im Ausmass von rd. **EUR 29,5 Mio.** geschlossen werden (weshalb sich auch keine ertragsteuerlichen Konsequenzen ergeben sollten).⁴ Unabhängig davon fielen aber durch diese Transaktion erhebliche Nebenkosten (insb. Finanzierungs- und Garantiekosten usw.) an, auf welche noch später einzugehen sein wird.

2. Bewertungsgrundlagen

Die bereits zuvor beschriebene, sehr zeitsensitive Immobilienauslagerung zum Jahresende 2002 – die Zahlung der **EUR 29,5 Mio.** sollte spätestens per **31.12.2002** erfolgen⁵ - fand zum Zeitpunkt der Kaufvertragsschließung mit der GBG **ohne Beziehung von Immobiliensachverständigen** statt, sodass die zugrundeliegenden Werte erst im Nachgang zu den abgeschlossenen Verträgen bestätigt werden mußten. Hiezu hält der Bericht an den Gemeinderat auf S. 7 unmissverständlich fest:⁶

Vorkäuferin durch die befassten Magistratsabteilungen A8/5 und A8/4 durchgeführt worden sind. Die Vertragsteile halten fest, dass sämtliche vertragsgegenständlichen Liegenschaften bzw. Grundstücke von der Verkäuferin auf deren Kosten innerhalb von 8 Wochen ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrages durch einen zu beauftragenden allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Immobilienwesen geschätzt werden und unterwerfen sich die Vertragsteile bereits heute den in diesen Schätzgutachten ermittelten Werten.

Die Summe dieser Werte ist sodann – unbeschadet der Bestimmungen des Absatzes 4. – der Verkehrswert und somit Kaufpreis für den Vertragsgegenstand. Beide Vertragsteile verpflichten sich schon heute, einen sich ergebenden Differenzbetrag zum vorläufig angenommenen Verkehrswert binnen 4 Wochen ab Vorliegen des letzten Schätzgutachtens zurück- bzw. nachzuzahlen. Auf eine Verzinsung oder Wertsicherung des zurück- bzw. nachzuzahlenden Differenzbetrages wird von den Vertragsteilen einvernehmlich verzichtet.

Kaufpreisfälligkeit/Kaufpreiszahlung: Der gesamte vorläufig angenommene Verkehrswert von € 29.500.000,- ist bis längstens 14 Tage nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages – unabhängig davon jedoch spätestens am 31.12.2002 – zur Zahlung fällig. Verzögerungen der Kaufpreiszahlung aufgrund zwingender vergaberechtlicher Pflichten lösen die Verpflichtung zur Entrichtung von Verzugszinsen nicht aus.

Diese Vorgangsweise wäre bei einer Eigenfinanzierung noch durchaus erklärbar, im hier gelagerten Fall einer hohen Fremdfinanzierung durch die aufnehmende Gesellschaft GBG ist sie im Hinblick auf den, mit der Bank **festzulegenden Finanzierungsrahmen**, aber nicht nachvollziehbar, da sich ohne eine unabhängige Wertermittlung und Grenzwertermittlung die Finanzierungsfestlegung wohl eher schwierig gestalten dürfte.

⁴ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 3.

⁵ Vgl. hiezu den Kaufvertrag zwischen der Stadt Graz und der GBG, Pkt. V (1), 30.

⁶ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 7. Ebenso der Kaufvertrag zwischen der Stadt Graz und der GBG, Pkt. IV (2) und (3), 28.

3. Rückkaufsoption der Stadt Graz

Im vorliegenden Zusammenhang ist ferner von Bedeutung, dass trotz der eingangs beschriebenen betriebswirtschaftlich vorgetragenen Überlegungen eine **Rückkaufsoption der Stadt Graz** vereinbart wird, die es ihr erlaubt, **jede der übertragenen Liegenschaften innerhalb eines 10-jährigen Zeitraumes bis zum 31.12.2012 rückzuerwerben.**⁷

Die Käuferin räumt der Stadt Graz hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und hinsichtlich jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft bzw. jedes einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Grundstücks bis 31.12.2012 das Wiederkaufsrecht im Sinne der Bestimmungen der §§ 1068 ff ABGB ein.

4. Rückkauf zum ursprünglichen Kaufpreis

Bemerkenswert ist im vorliegenden Zusammenhang aber nicht nur die Rückkaufsoption der Stadt Graz innerhalb des 10-jährigen Zeitraumes, sondern die Tatsache, dass sich die Stadt auch noch ein **Vorkaufsrecht**⁸ sichert und der Kaufpreis nicht etwa den Marktpreis spiegelt, sondern die Rückübertragung – mehr oder weniger – zu **Buchwerten** (Wertsicherung des ursprünglichen Kaufpreises abzüglich Abschreibungen) erfolgen soll.⁹

Die Vertragsteile vereinbaren, dass bei der allfälligen Ausübung des Wiederkaufsrechtes dieses zum ursprünglichen Kaufpreis, wertgesichert, nach dem VPI 2000, unter Berücksichtigung der bis zu diesem Zeitpunkt bilanziell vorgenommenen Abschreibungen zu erfolgen hat.

Dies ist insoweit bemerkenswert, als die GBG zum damaligen Zeitpunkt bereits **keinen verlustfreien Jahresabschluss** erstellen konnte, sondern hiezu vielmehr im Jahr 2003 bereits ein Zuschuss iHv **EUR 1,168 Mio.** benötigte.¹⁰

⁷ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 7.

⁸ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 8.

⁹ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 8.

¹⁰ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 10.

5. Beherrschender Einfluss der Stadt Graz

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die GBG unter dem **beherrschenden Einfluss der Stadt Graz** steht, weshalb sämtliche steuerlichen Befreiungsbestimmungen iRd Art. 34 / § 1 Budgetbegleitgesetz 2001 zum Tragen kommen sollten.

6. Liegenschaftsverkauf und unmittelbare Rückanmietung

Obwohl in den Eingangsfeststellungen der Finanz- und Vermögensdirektion Graz von einer „*Veräußerbarkeit zu marktconformen Preisen*“ die Rede ist, werden diese im vorliegenden Fall zunächst weder durch einen unabhängigen Sachverständigen erhoben, noch geht es um eine Immobilienveräußerung an Dritte, sondern es erfolgt eine **Auslagerung mit unmittelbarer Rückanmietung durch die Verkäuferin**.¹¹

Die Mietverträge, die unmittelbar im Zusammenhang mit der Ausgliederung der Immobilien stehen, unterliegen gemäß Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001 nicht der Mietvertragsgebühr. Da über sämtliche Immobilien (zumindest für eine bestimmte Zeit) Rückanmietungen durch die Stadt Graz erfolgen werden, ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sämtliche Mietverträge nicht der Mietvertragsgebühr unterliegen, auch wenn sich die Rückanmietung aufgrund der kommenden Gemeinderatswahl verzögern könnte. Die Rückanmietung steht jedenfalls in unmittelbarem Zusammenhang mit der Übertragung der Liegenschaften.

Dabei war von der Stadt Graz eine vollständige Verwertung der übertragenen Immobilien schon dem Grunde nach **nicht** geplant. Dies wird bereits im Bericht an den Gemeinderat vom 18.11.2001 dokumentiert, wo lediglich von einer **teilweisen Verwertung der Immobilien** durch die GBG die Rede ist.¹²

Die Stadt Graz wird ab Rechtswirksamkeit des Vertrages die Immobilien bis zur einer (teilweise) entsprechenden Verwertung durch die GBG zu einer noch zu definierenden Miete anmieten, sofern nicht fremdübliche Mietverhältnisse bestehen. Die genauen Miethöhen werden noch durch externe Gutachter ermittelt. Die Mietverträge werden nach Ermittlung der genauen fremdüblichen Mieten erstellt.

¹¹ Siehe hierzu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 9.

¹² Siehe hierzu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 8.

7. Die Finanzierung der Immobilienauslagerung

Die Finanzierung der GBG sah eine **90 %ige Fremdfinanzierung** für den Immobilienankauf von der Stadt Graz vor. Lediglich 10 % (EUR 2,97 Mio.) sollten hiebei als Gesellschafterzuschuss die Eigenkapitalbasis der GBG stärken. Dies obwohl für die Gesellschaft bereits 2003 eine **finanzielle Unterdeckung** von **EUR 1,168 Mio.** festgestellt wurde (siehe auch schon weiter oben zur vereinbarten Buchwertrückübertragung).¹³

Da auf dieser Basis unter Fremdvergleichsgesichtspunkten keinerlei adäquate Bankfinanzierung darstellbar gewesen wäre, wurde offensichtlich eine **Haftungsübernahme seitens der Stadt Graz** erwogen.¹⁴ In der damaligen Begründung im Bericht an den Gemeinderat werden „*bessere Konditionen*“ seitens der finanzierenden Banken ins Treffen geführt. Tatsächlich wäre auf Basis einer 90 %igen Fremdfinanzierung und einer absehbaren finanziellen Unterdeckung der Gesellschaft bei einem gleichzeitigen Rückerwerb der übertragenen Immobilien zu annähernden Buchwerten **gar keine Drittfinanzierung erhaltbar gewesen**. Keine Feststellungen lassen sich im Übrigen aufgrund der vorliegenden Dokumentationen dahingehend finden, dass die Stadt Graz für die **Haftungsübernahme** ein entsprechendes **Entgelt** an die GBG verrechnet hätte.

8. Liegenschaftsverwertung und Kaufpreis-/Kredittilgung

Das mit **01.01.2003** zwischen der Stadt Graz und der GBG eingegangene Mietverhältnis enthält bereits in § 3 eine bemerkenswerte Regelung. So liegt es nicht etwa im Ermessen der **Vermieterin** (GBG) in welcher Form sie die Finanzierungsagenden wahrnimmt oder eine Mietauflösung erfolgt, sondern **die Aufkündigung des Mietverhältnisses wird mit der Kaufpreistilgung verknüpft**.¹⁵ Ebenso ist die **Immobilienverwertung** mit einer **Tilgungsverpflichtung** der Vermieterin versehen.¹⁶

Das Mietverhältnis beginnt am 1.1.2003 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Vertragsparteien verzichten bis zur Verwertung des Mietgegenstandes in Form des Verkaufes bzw.- der Vermietung an einen Dritten, jedenfalls aber bis zur Tilgung des auf den Mietgegenstand entfallenden Kaufpreisdarlehens auf die Aufkündigung des Mietverhältnisses; dies auch gegenüber Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolgern der Vermieter (und insbesondere auch bei gesellschaftsrechtlichen Vorgängen, wie Verschmelzungen, Umwandlungen, Einbringungen, Zusammenschlüssen etc.). Im Falle der Verwertung der Liegenschaft ist die Vermieterin verpflichtet, das Kaufpreisdarlehen zu tilgen. Die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses ist jederzeit möglich.

¹³ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 10.

¹⁴ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 10

¹⁵ Siehe hiezu den Mietvertrag zwischen der *Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH* („GBG“) und der *Stadt Graz*, § 3, 2.

¹⁶ Siehe hiezu den Mietvertrag zwischen der *Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH* („GBG“) und der *Stadt Graz*, § 3, 2.

Die Koppelung des Mietverhältnisses an die Kredit(re)finanzierung geht in diesem Zusammenhang so weit, dass im Mietvertrag zwischen der GBG und der Stadt Graz nicht etwa eine gewöhnliche Mietindexierung vorgenommen wurde, sondern diese wurde ab 30.06.2004 für eine Zeitdauer von **15 Jahren** gar an die **Schwankungen des Geldmarktes** angepasst.¹⁷ Offensichtlich sollten die **Mieteinnahmen** die gesamte **Kreditrefinanzierung** sicherstellen.

Zusätzlich wird der dem VPI angepaßte Mietzins für die Dauer von 15 Jahren, beginnend mit 30.6.2004 den Schwankungen des Geldmarktes angepasst.

Als Maßstab dient dafür der 6-Monats-EURIBOR, enthalten in Tabelle 3.1.0 des Statistischen Monatsheftes der Österreichischen Nationalbank.

Sollte die Österreichischen Nationalbank in diesem Statistischen Monatsheft die Berechnungsweise des 6-Monats-EURIBOR nach Art und/oder Umfang ändern oder diesen nicht mehr veröffentlichen, so ist als Grundlage für die Berechnung der Anpassung der EURIBOR heranzuziehen, der von jener Stelle veröffentlicht wird, die die ursprüngliche Berechnungsweise der Österreichischen Nationalbank fortsetzt.

Ist eine solche Stelle nicht vorhanden, so ist als Maßstab der Berechnung eine von einer anderen offiziellen Stelle oder von einer namhaften österreichischen/europäischen Bank vorgenommene EURIBOR-Berechnung heranzuziehen.

9. Das „kostenoptimierte“ Immobilienmanagement

Bereits im eigenen Bericht an den Gemeinderat vom 28.11.2002 wird **nicht** von einer Einsparungsoptimierung oder eine Kostenminimierung, sondern von einem „**umfassenden und kostenoptimierten Bewirtschaften von Immobilien**“ berichtet.¹⁸ Bei einer Durchsicht des Berichtes an den Gemeinderat und des Mietvertrages zwischen der Graz Stadt und der GBG bestätigt sich dieser kostenseitige *Optimierungseindruck*.¹⁹ Die bislang gepflogene, aufwendige und dezentralisierte Verwaltung bleibt nämlich (zunächst) weitestgehend gleich. Nicht etwa die Vermieterin, sondern die **Mieterin** (Stadt Graz) verwaltet selbst die Immobilien, die auf mehrere Magistratsabteilungen verteilt sind (Mag.Abt. 8/4 (Liegenschaftsverkehr), 8/5 (Liegenschaftsverwaltung), 21 (Wohnungsamt) sowie das Stadtschulamt).²⁰ Zusätzlich werden hier **weitere Kosten** für entsprechende **Personalressourcen** bei der **GBG** verortet (siehe untenstehenden Textauszug), was angesichts der zusätzlich auflaufenden Infrastrukturkosten durchaus nachvollziehbar erscheint.²¹ Demgegenüber werden lehrbuchhafte

¹⁷ Siehe hiezu den Mietvertrag zwischen der *Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH („GBG“)* und der *Stadt Graz*, § 6, 2. Absatz, 5.

¹⁸ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 11.

¹⁹ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, Z 4, 5. Siehe auch den Mietvertrag zwischen der GBG und der Stadt Graz, § 4, 3.

²⁰ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 5.

²¹ Siehe hiezu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, Z 4 letzter Satz, 5.

Grundlagenabschriften für ein funktionierendes Immobilienmanagement unter Z 6.1. festgehalten, die – jedenfalls zu diesem Zeitpunkt - der tatsächlichen Transaktionsbeschreibung zuwiderlaufen.²²

4. Organisatorischer Rahmen

Wie schon erwähnt, kann man im Rahmen der GBG auf bestehende organisatorische Strukturen aufsetzen. Die mit den zu übertragenden Immobilien zusammenhängenden Agenden sollen zunächst durch die bislang zuständigen Liegenschafts-abteilungen durchgeführt werden. Der dadurch entstehende Aufwand wird der GBG verrechnet. Die Verrechnung erfolgt ohne Gewinnaufschlag. Diese Kosten sind zur Zeit in der Planungsrechnung noch nicht enthalten, und erhöhen somit den jährlichen Zuschussbedarf der Stadt Graz. Im Ergebnis stellt diese Position (liquiditätsmäßig) somit einen durchlaufenden Posten in der GBG dar.

Es ist weiters davon auszugehen, dass für die GBG entsprechende Personalressourcen bereit zu stellen sind, wofür in der Planungsrechnung (siehe Prämissen) Vorsorge getroffen wurde.

10. Die Liegenschaftsverwaltung

Unabhängig von obigen „Optimierungsüberlegungen“ sieht der Mietvertrag **keine Kostenüberbindung** des Bewirtschaftungs-/Verwaltungsaufwandes der **Mieterin** (Stadt Graz) an die GBG vor.²³

Festgestellt wird, dass solange die Mieterin den Mietgegenstand verwaltet, der Verwaltungsaufwand nicht an die Vermieterin verrechnet wird.

Diese fehlende Kostenüberbindung steht zusätzlich in Verbindung mit einer **Verzichtsregelung** der Vermieterin (GBG) hinsichtlich der **Aufkündigung des Verwaltungsvertrages** bis zum **01.07.2007**. Auch danach besteht eine **1-jährige Kündigungsfrist** zu jedem Quartalsende.²⁴

²² Siehe hierzu den Bericht der Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz (Mag.Abt.8/4 und 8/5) an den Gemeinderat vom 28.11.2002, 11 f.

²³ Siehe hierzu den Mietvertrag zwischen der *Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH* („GBG“) und der *Stadt Graz*, § 4, 3.

²⁴ Siehe hierzu den Mietvertrag zwischen der *Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH* („GBG“) und der *Stadt Graz*, § 5, 3.

§ 5

Die gesamte Verwaltung des Mietgegenstandes einschließlich der Mietzinsvorschreibung, der Jahresabrechnung, der Verrechnung mit der Vermieterin sowie der Entrichtung sämtlicher Betriebskosten im Sinne des § 4 dieses Mietvertrages obliegt der Mieterin. Die Vermieterin verzichtet bis zum 1.7.2007 auf die Aufkündigung des Verwaltungsvertrages. Dann ist eine Aufkündigung unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zu jedem Quartalsende unter Berücksichtigung der Bestimmungen der beiliegenden, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Zusatzvereinbarung möglich.

Zwar wird in § 5 des Mietvertrages festgehalten, dass diese Regelung bei der Bemessung des Mietzinses berücksichtigt wurde. Allerdings bleibt völlig unklar, wie dies hätte erfolgen sollen, zumal der Verwaltungsvertrag unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses bestand und darüberhinaus **weitere Kostenübernahmen** durch die Mieterin erfolgten, die typischerweise Vermieteragenden darstellen (z.B. Versicherungs- und Haftungsübernahmen etc.).²⁵

11. Bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der Vermieterin

Eine weitere Besonderheit sieht § 5 letzter Absatz vor. Demnach kann die Mieterin **ohne Zustimmung** der Vermieterin **bauliche Tätigkeiten, Umbauten** bzw. **Sanierungen** durchführen, soweit diese auf eigene Kosten durchgeführt werden und keiner behördlichen Bewilligung bedürfen.²⁶ Hier ist im Wesentlichen nur eine **Informationspflicht** vereinbart.

Sollten während des Mietverhältnisses bauliche Tätigkeiten, Umbauten bzw. Sanierungen vorgenommen werden, so dürfen diese von der Mieterin auf eigene Kosten ohne Zustimmung durch die Vermieterin vorgenommen werden, sofern keine behördlichen Bewilligungen erforderlich sind. Die Mieterin verpflichtet sich jedoch, die Vermieterin über alle baulichen Maßnahmen zu informieren. Wenn behördliche Bewilligungen notwendig sind, ist die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Diese verpflichtet sich bereits jetzt, Ihre Zustimmung zu geben und die behördlichen Ansuchen als Grundeigentümer mit zu unterfertigen, wenn durch die geplanten Baumaßnahmen keine Verringerung des Verkehrswertes der Liegenschaft eintritt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gebührt der Mieterin für derartige Investitionen eine Ablöse des Zeitwertes der getätigten Um-, Ein- und Zubauten.

²⁵ Siehe hierzu den Mietvertrag zwischen der *Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH* („GBG“) und der *Stadt Graz*, § 5, 4.

²⁶ Siehe hierzu den Mietvertrag zwischen der *Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH* („GBG“) und der *Stadt Graz*, § 5, 5.

E. Unternehmens- und steuerrechtliche Schlussfolgerungen

Im vorliegenden Zusammenhang stellen sich infolge der besonderen Intentionen der Stadt Graz und der außergewöhnlichen Ausgestaltung der vorgelegten Kauf- und Mietverträge zwischen der Stadt Graz und der GBG insbesondere Fragen nach der **wirtschaftlichen Zurechnung der übertragenen Wirtschaftsgüter** und daran anschließend der **bilanziellen Erfassung**. Der Beantwortung dieser Frage soll im Folgenden anhand der vorliegenden Sachverhalte nachgegangen werden.

1. Unternehmensrechtliche Beurteilung

Gem. § 196a Abs. 1 UGB sind die Posten des Jahresabschlusses unter Berücksichtigung des **wirtschaftlichen Gehalts der betreffenden Geschäftsvorfälle** oder der betreffenden Vereinbarungen zu bilanzieren und darzustellen. Zwar trat erst mit dem RÄG 2014 eine diesbezügliche Kodifizierung ein,²⁷ allerdings galt das Prinzip der **wirtschaftlichen Betrachtungsweise**, nach welchen **nicht auf formelle juristische Gestaltungen**, sondern auf die **Zurechnung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten** abzustellen ist, schon davor.²⁸ Demnach sind Vermögensgegenstände demjenigen zuzuordnen, der faktisch dauerhaft über sie verfügen kann und die **Marktchancen/-risiken** nutzen kann bzw. trägt.²⁹ Vergleichbare Grundsätze wurden ferner im Steuerrecht – etwa zu Voll- und Teilamortisationsverträgen etc. – entwickelt.³⁰

Insbesondere ein Blick in die damals geltende VwGH-Judikatur zeigt, dass bereits im hier gegenständlichen Zeitraum 2002/2003 auch in steuerlicher Hinsicht klare Zurechnungsregeln für eine wirtschaftliche Zuordnung beim Mieter/Leasingnehmer (oder Vermieter/Leasinggeber) galten. So war in folgenden Fällen von einer **Zuordnung des Wirtschaftsgutes** (Miet-/Leasinggegenstandes) **beim Mieter/Leasingnehmer** auszugehen:

- Es besteht ein Rechtsanspruch auf **Kauf** durch den Mieter/Leasingnehmer zu einem **bloßen Anerkennungspreis** (VwGH v. 05.12.1972, Gz 2391/71).
- Es besteht ein **Rechtsanspruch auf Weitervermietung** zu wesentlich verbilligtem Entgelt (VwGH v. 05.12.1972, Gz 2391/71).
- Die **Mietdauer** und die **betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer** stimmen annähernd überein (VwGH v. 17.10.1989, 88/14/0189).
- In Fällen eines **Spezialleasings** (VwGH v. 17.10.1989, 88/14/0189).

²⁷ Vgl. hierzu etwa *Hilber* in: *Torggler*, UGB-Kommentar2, § 196a, Rz 4, 784.

²⁸ Vgl. etwa *Nowotny* in *Straube*, HGB II² / RLG § 196 Rz 50; ebenso *Pabst*, Leasing, 99.

²⁹ Vgl. *Lüdenbach/Christian* in *Hirschler*, BilR, § 196 Rz 23; ebenso *Hilber* in: *Torggler*, UGB-Kommentar2, § 196a, Rz 6, 784; ferner *Pabst*, Leasing, 99.

³⁰ Zur steuerrechtlichen Einordnung vgl. etwa EStR 2000, Rz 121 ff.

- Bei **Teilmortisationsverträgen**, wenn dem **Leasingnehmer** das Recht auf **Verwertungsmehrerlöse** zukommt (VwGH v. 17.10.1989, 88/14/0189).
- Ebenso ist von einer Zurechnung beim Mieter/Leasingnehmer auszugehen, wenn die **Vorleistungen des Mieters/Leasingnehmers** eine Bindung des Leasingnehmers an das Wirtschaftsgut bewirken (VwGH v. 17.08.1994, 91/15/0083).
- Desgleichen führt eine Konstruktion, welche die **Nichtausübung einer Kaufoption** durch den Mieter/Leasingnehmer betriebswirtschaftlich unsinnig erscheinen ließe (> 75 % der Anschaffungskosten der Wirtschaftsgüter) zu einer Zuordnung der Wirtschaftsgüter beim Mieter/Leasingnehmer.³¹
- Ebenso führt eine Konstruktion, wonach die **Chance der Wertsteigerung** und das **Risiko der Wertminderung aus dem Wirtschaftsgut** beim **Mieter/Leasingnehmer** liegt, zu einer Zurechnung bei Letzterem (VwGH v. 28.05.2002, 99/14/0109).

Im vorliegenden Fall sind deutliche Ausprägungen dahingehend erkennbar, wonach die ausgegliederten Immobilien – entgegen den zivilrechtlichen Vereinbarungen – **wirtschaftlich** weiterhin der Stadt Graz, also der vermeintlichen Mieterin, zuzuordnen waren (sind).

Dies aus folgenden Gründen:

1. **Fehlende Dispositivfreiheit der Vermieterin GBG:** Aufgrund der dauerhaften **Rückkaufsoption** der Stadt Graz innerhalb eines **10-jährigen Zeitraumes** bis zum **31.12.2012** zu annähernden Buchwerten verblieb bei der Vermieterin GBG **keine wirtschaftliche Dispositivfreiheit**. Die Stadt Graz konnte jede **Gewinn- oder Wertsteigerungschance** einfach durch **Optionsausübung** in Verbindung mit einer **Realisation allfälliger stiller Reserven** in den Liegenschaften nützen, während das ausschließliche Verlustrisiko bei der GBG verblieb. Darüberhinaus hatte die GBG selbst im Realisationsfall keinen Handlungsspielraum. Vielmehr mußte ein allfälliger **Veräußerungserlös** sofort zur **Kreditrückführung der Ankaufsfinanzierung** verwendet werden. Ebenso wenig war die GBG in der Lage ihre Mietposition zu verändern, da **bis zur Tilgung des Kaufpreisdarlehens eine Aufkündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen** war.
2. **Haftungsübernahmen der Stadt Graz:** Aufgrund einer 90 %igen Fremdfinanzierung und einer damals bestehenden finanziellen Unterdeckung sowie fehlender Drittbewertungen der Immobilien war die GBG in einer isolierten Betrachtung und unter Fremdvergleichs Gesichtspunkten **selbst** nicht in der Lage eine Ankaufsfinanzierung für die gegenständlichen Immobilien zu erhalten. Dies wurde erst durch eine **Haftungsübernahme der Stadt Graz** sichergestellt (wobei aus den uns vorliegenden Unterlagen keine Belastung der GBG mit Haftungsentgelten erkennbar ist). Anders ausgedrückt: Erst eine **Haftungsübernahme der Mieterin** für die **Ankaufsfinanzierung der Vermieterin** stellt sicher, dass Letztere überhaupt die geplanten Immobilienankäufe durchführen und eine Rückvermietung einleiten konnte.
3. **Ausgestaltung der Mietentgelte:** Die Finanzierung der Immobilienauslagerung erfolgt nicht etwa zu gewöhnlichen fremdüblichen Preisen, sondern es wurde eine nicht nachvollziehbare Kostenzuordnung

³¹ Vgl. VwGH v. 29.06.1995, 93/15/0107, ebenso VwGH v. 17.02.1999, 97/14/0059.

(laufende Verwaltung durch die Mieterin anstatt durch die Vermieterin, fehlende Weiterbelastung von Haftungsentgelten usw.) in Verbindung mit einer **kapitalmarktgetriebenen Mietzinsvereinbarung** vorgenommen. Derartige Mietentgeltvereinbarungen, die teilweise einen selbstkontrahierenden Charakter aufweisen, würden aus dem Blickwinkel einer unabhängigen Vermietungsgesellschaft nicht geschlossen werden und sind nur vor dem Hintergrund des gegenständlichen Unterordnungsverhältnisses der GBG zur Stadt Graz erklärbar.

4. **Liegenschaftsverwaltung und Bauänderungen:** Die Mieterin führte weiterhin unverändert die **gesamte Immobilienverwaltung** durch, schrieb sich quasi selbst die Mieten, Betriebs- und sonstigen Verwaltungskosten vor,³² wobei eine **Aufkündigung des Verwaltungsvertrages** bis zum **01.07.2007** aufgrund der eingegangenen **Verzichtsregelung** unmöglich war; bauliche Veränderungen, Umbauten und Sanierungen bedurften keiner Zustimmung der GBG usw.
5. **Beherrschungssituation:** Obwohl sich schon aufgrund der Z 1 – 4 die Unterordnungsposition der GBG ergibt, wird der **beherrschende Einfluss der Stadt Graz** zusätzlich noch hinsichtlich der Inanspruchnahme von Steuerbefreiungsvorschriften iRd Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2001 strapaziert.

2. Steuerrechtliche Beurteilung

Grundsätzlich gelten für den steuerlichen Bereich die vorangestellten Überlegungen sinngemäß. Für die Lösung der Frage, ob Leasinggüter dem Leasinggeber oder dem Leasingnehmer zuzuordnen sind, kommt es maßgebend darauf an, ob die entgeltliche Überlassung des Leasinggutes an den Leasingnehmer gleich einer „echten“ Vermietung als bloße Nutzungsüberlassung zu sehen ist oder ob sich die Überlassung **wirtschaftlich bereits als Kauf (Ratenkauf) darstellt**.³³ Letztlich geht es somit darum, ob – ähnlich wie im UGB – der Leasingnehmer **mit der Überlassung des Leasinggutes** bereits dessen **wirtschaftlicher Eigentümer** iSd § 24 Abs. 1 lit. d) BAO geworden ist.³⁴

Hiezu ist die **Vertragsgestaltung in wirtschaftlicher Betrachtungsweise** zu würdigen.³⁵ Insbesondere erfolgt hier in folgenden Fällen eine Zurechnung des Wirtschaftsgutes beim Leasingnehmer (Mieter):

- beim **Vollamortisationsvertrag** (Grundmietzeit und betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer stimmen annähernd überein (mehr als 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer), die Grundmietzeit beträgt weniger als 40 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, bis 30.04.2007: monetär unbeachtliches Optionsrecht zum Kauf/Mietvertragsverlängerung, Fälle des Spezialleasings);³⁶
- der **Kaufpreis** weicht erheblich vom **gemeinen Wert** des Wirtschaftsgutes ab;³⁷ oder
- es liegt ein **Missbrauch nach § 22 BAO** vor.³⁸

³² Siehe hiezu den Mietvertrag zwischen der *Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH* („GBG“) und der *Stadt Graz*, § 5 (1), 4.

³³ Vgl. hiezu die EStR, Abschn. 2, § 2, Rz 136. Ebenso *Pabst*, Leasing, 168.

³⁴ VwGH v. 17.08.1994, 91/15/0083; VwGH v. 17.02.1999, 97/14/0059; siehe auch die EStR, Abschn. 2, § 2, Rz 136.

³⁵ VwGH v. 05.12.1972, 2391/71.

³⁶ Vgl. hiezu die EStR, Abschn. 2, § 2, Rz 137.

³⁷ VwGH v. 12.08.1994, 90/14/0145; ebenso Vgl. hiezu die EStR, Abschn. 2, § 2, Rz 147.

³⁸ Vgl. hiezu die EStR, Abschn. 2, § 2, Rz 147.

Beim Finanzierungsleasing von unbeweglichen Wirtschaftsgütern (wie Immobilien) ist zudem zu beachten, dass entgegen der zivilrechtlichen Zuordnung, eine steuerliche Zurechnung beim Leasingnehmer (Mieter) erfolgt, wenn entweder

- für Grund und Boden eine **Kaufoption** besteht; oder
- bereits das **Gebäude** dem **Leasingnehmer** (Mieter) **zugeordnet** wird.³⁹

Wird beim Sale-and-lease-back das Wirtschaftsgut (hier: Immobilien) dem Verkäufer und Leasingnehmer (Stadt Graz) zugerechnet, so ist von einem **Darlehensvertrag** auszugehen,⁴⁰ wobei der Leasingnehmer den **Rückzahlungsbetrag** zu passivieren hat. Der Unterschiedsbetrag zum niedrigeren Verfügungsbetrag ist dabei zu aktivieren und auf die Mietdauer degressiv verteilt abzuschreiben. Entsprechend umgekehrt hat der Leasinggeber GBG zu verfahren.⁴¹

Im vorliegenden Fall war das *Chance-Risiko-Kriterium*, das der VwGH für die **Teilmortisationsverträge** entwickelt hat,⁴² derartig ausgeprägt (jederzeitige Optionsausübung zum unterpreisigen Erwerb innerhalb eines 10-jährigen Zeitraumes, selbstkontrahierende Immobilienverwaltung, Kapitalmarktbindung des Mietentgeltes, Haftungsübernahmen der Mieterin zur Ankaufsfinanzierung der Vermieterin, Tilgungsverpflichtung im Veräußerungsfall, Versicherungsdeckung der Eigentümerin durch die Mieterin⁴³, Forderungsrückführung aus bestehenden Pfandrechten durch die Verkäuferin/Mieterin usw.), dass unzweifelhaft (weiterhin) **von einer wirtschaftlichen Zuordnung der übertragenen Vermögensgegenstände bei der Veräußerin/Mieterin**, nämlich der Stadt Graz auszugehen war.

3. Ergebnisse

Bilanziell und steuerlich waren die mietgegenständlichen Immobilien nach Vollzug der wirtschaftlich missglückten „Auslagerung“ (weiterhin) der Leasingnehmerin/Mieterin zuzurechnen. Damit kam es zu einer gedanklichen **Eliminierung des Veräußerungsvorganges und der anschließenden Rückmietung** bei der Stadt Graz als Verkäuferin bzw. Mieterin.

Als Folge konnte auch der, in den Berichten an den Gemeinderat etc., dargestellte **Gewinn aus dem Veräußerungsgeschäft** bei der Verkäuferin und späteren Mieterin Stadt Graz **nicht sofort realisiert werden**. Es war

³⁹ Vgl. hiezu die EStR, Abschn. 2, § 2, Rz 143.

⁴⁰ Vgl. hiezu die EStR, Abschn. 2, § 2, Rz 147, 150.

⁴¹ Vgl. hiezu die EStR, Abschn. 2, § 2, Rz 150. Ebenso *Pabst*, Leasing, 168 f.

⁴² Vgl. etwa für den damaligen Zeitraum VwGH v. 28.05.2002, 99/14/0109. Ebenso *Pabst*, Leasing, 99 f.

⁴³ Die diesbezüglichen Textpassagen sind insoweit pikant, als im Kaufvertrag zwischen der GBG und der Stadt Graz in Pkt. VIII, 15 zugesichert wurde, dass die Veräußerin (Stadt Graz) für den Vertragsgegenstand ausreichende Versicherungen abgeschlossen hat, während in § 5, 4 des Mietvertrages die Mieterin (Stadt Graz) erst für die ausreichende Versicherungsdeckung hinsichtlich sämtlicher Haftungen der Eigentümerin (GBG) sorgen soll.

vielmehr eine passive bzw. aktive Rechnungsabgrenzungspost zu bilden und der eingestellte Betrag erfolgs- bzw. aufwandswirksam über die **Vertragslaufzeit** (Mietvertragsdauer) zu verteilen.

Zusammengefasst waren der zivilrechtlich gültige Kaufvertrag ebenso wie der später gültig abgeschlossene Mietvertrag der Stadt Graz mit der GBG für die Bilanzierung bedeutungslos. Oder anders formuliert: Die unternehmensrechtliche und steuerliche Beurteilung war gedanklich zu eliminieren. Die abgeschlossenen Verträge konnten zwar die zivilrechtliche Situation beeinflussen, aus *wirtschaftlicher* Sicht kam es jedoch **zu keiner Änderung**.

Aus wirtschaftlicher und damit auch *unternehmensrechtlicher* und *steuerlicher* Sicht handelte es sich um eine **Darlehensgewährung der GBG an die Stadt Graz** in Höhe von rd. EUR 29,5 Mio., welche unter dem zivilrechtlichen Deckmantel der **Mietentgelte verteilt über die Laufzeit getilgt** wurde. Zur Sicherung dieses Betrages wurde *wirtschaftlich* der GBG das zivilrechtliche Eigentum an den gegenständlichen Liegenschaften verschafft.

Die bilanzrechtliche Folge des fehlenden Verkaufsgeschäftes ist im vorliegenden Fall, dass der daraus entstandene Gewinn nicht sofort, sondern erst mit **Fortdauer des Darlehensvertrages** realisiert werden konnte, obwohl der Darlehensbetrag in Höhe von rd. EUR 29,5 Mio. sofort mit Vertragsabschluss der Stadt Graz zur Verfügung stand (*Anm.:* als „*Veräußerungspreis*“). Für den daraus realisierten Gewinn war daher eine passive Rechnungsabgrenzungspost zu bilden und gleichmäßig verteilt über die gesamte Laufzeit des Miet- bzw. Darlehensvertrages aufzulösen.

Im Steuerrecht sind derartige S&LB-Transaktionen ebenfalls anhand der bereits beschriebenen Kriterien zu beurteilen, wobei hier zusätzlich zu beachten ist, dass der Verkaufspreis vom gemeinen Wert der Wirtschaftsgüter nicht erheblich abweichen darf. Die diesbezüglich erforderlichen Sachverständigengutachten hinsichtlich der übertragenen Immobilien lagen uns nicht zur Beurteilung vor.

Wie bereits oben unternehmensrechtlich erläutert führt die Zurechnung der Wirtschaftsgüter (hier: Immobilien) zur Verkäuferin/Mieterin (Stadt Graz) wirtschaftlich zu einem Darlehensvertrag, zu dessen Absicherung das Wirtschaftsgut (Immobilien) dem Vermieter (GBG) übereignet wird.⁴⁴

Eine Nahebeziehung zwischen S&LB und der Sicherungsübereignung besteht hier vor allem deshalb, weil bei beiden Konstruktionen die wirtschaftliche Funktion im Vordergrund steht, dem bisherigen Eigentümer (Veräußerin; Stadt Graz) **liquide Mittel** gegen Übereignung von Wirtschaftsgütern **zu verschaffen**, obwohl die gegenständlichen Wirtschaftsgüter (Immobilien) weiterhin genutzt werden. Bei einer Sicherungsübereignung ist aber bereits nach § 24 (1) lt. a) BAO das Wirtschaftsgut unabhängig vom zivilrechtlichen Eigentum weiterhin dem Sicherungsgeber zuzurechnen.

Eine diesbezügliche bilanzielle Erfassung ist aus den Jahresabschlüssen der GBG (nunmehr: GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH) nicht ersichtlich. Aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht führten die damaligen zivilrechtlich abgeschlossenen Kauf- und Mietverträge zwischen der Stadt Graz und der GBG nicht nur zu erhöhten Strukturkosten, sie waren infolge ihrer bilanz- und steuerrechtlichen Eliminierung auch völlig sinnlos und konnten

⁴⁴ Vgl. hierzu die EStR, Abschn. 2, § 2, Rz 147.



Dr. Zidek

Stellungnahme zum Sale & Lease Back GBG – Stadt Graz

nicht einmal den beabsichtigten Zweck einer vollständigen Gewinnrealisation im Jahr des Kaufvertragsabschlusses bewirken.

