

Dr. Michael Kroll (Herausgeber)

Leasing-Handbuch für die öffentliche Hand

11. Auflage 2010

Autoren:

Reinhard Bähr, Geschäftsführer, bähr & fess forecasts GmbH

Prof. Dr. Karl-Heinz Binus, Präsident, Sächsischer Rechnungshof

Dr. Jörg Christen, Finanzministerium Rheinland-Pfalz

Klaus Dohmen, PPP-Task Force, Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen

Dr. Michael Kroll, Geschäftsführer, LeaSoft GmbH

Dr. Frank Meininger, Rechtsanwalt, Menold Bezler Rechtsanwälte Partnerschaft

Dr. Hans-Georg Napp, Bankdirektor, Landesbank Hessen-Thüringen

Dr. Patrick Neuhaus, Europäischer Verband für Defence Public Private Partnership e. V.

Valeska Pfarr, Rechtsanwältin, Menold Bezler Rechtsanwälte Partnerschaft

Nancy Rauh, Sächsischer Rechnungshof

Dr. Johannes Schuy, Mitglied des Vorstands, ÖPP Deutschland AG

Regine Unbehauen, PPP-Task Force, Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen

Hans-Joachim Wegner, Geschäftsführer, DKC Deko Kommunal Consult GmbH

Peter Wlasak, Bundesrechnungshof



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	IV
Vorwort	XI
A. Vertragsgestaltung im Leasing mit der öffentlichen Hand	1
1. Definitionen und begriffliche Abgrenzungen	2
1.1 Abgrenzung der Begriffe Kreditkauf/Eigenbau, Miete, Leasing und Mietkauf	2
1.2 Abgrenzung der Begriffe „Private (Vorfinanzierung“ und „Leasing“	4
1.3 Definition und Kennzeichen des Leasing	4
1.4 Mobilien- und Immobilien-Leasing	6
2. Vertragsformen des Leasing im Überblick	7
3. Rechtliche Einordnung des Leasing	8
4. Vollamortisationsverträge	9
4.1 Steuerliche Zurechnung bei Vollamortisationsverträgen im Mobilien-Leasing	10
4.2 Steuerliche Zurechnung bei Vollamortisationsverträgen im Immobilien-Leasing	13
4.3 Leasingraten bei Vollamortisationsverträgen im Mobilien-Leasing	15
4.4 Leasingraten bei Vollamortisationsverträgen im Immobilien-Leasing	17
5. Teilamortisationsverträge	19
5.1 Steuerliche Zurechnung bei Teilamortisationsverträgen	21
5.2 Leasingraten bei Teilamortisationsverträgen	23
5.3 Teilamortisationsverträge mit Andienungsrecht des Leasinggebers	25
5.4 Teilamortisationsverträge mit Mehr- und Mindererlösbeteiligung	25
5.5 Kündbare Teilamortisationsverträge	26
5.6 Teilamortisationsvertrag mit Restwertisiko beim Leasinggeber	29
5.7 „Gemischte“ bzw. sonstige Vertragsformen im Mobilien-Leasing	30
5.8 Teilamortisationsvertragsformen im Immobilien-Leasing	30
5.9 Teilamortisationsvertragsformen im Vergleich	36
5.10 Wahl der optimalen Vertragsform	37
6. Vertragsleistungen des Leasingnehmers	38
7. Besonderheiten der Vertragsabwicklung	46
7.1 (Re-)Finanzierung von Leasingverträgen	50
7.2 Gründung von Objektgesellschaften	55
B. (Full-)Service-Leasing – Leasing als Investitions- und Dienstleistungsalternative	57
1. Full-Service-Leasing bei Immobilien	58
2. Full-Service-Leasing im Kraftfahrzeugbereich/Flotten-Leasing/ Fuhrparkmanagement	63
C.1 Vor- und Nachteile des Leasing	68
1. Quantitative (monetäre) Aspekte aus Sicht der öffentlichen Hand	68
1.1 Auswirkungen auf die Liquiditätssituation	68
1.2 Steuereffekte	70
1.3 Sonstige quantitative (monetäre) Aspekte	73

2.	Qualitative Aspekte aus Sicht der öffentlichen Hand	77
2.1	Bonität der Finanzierungspartner	77
2.2	Investitions- und Eigentumsrisiko	77
2.3	Liquiditäts- und „Pay-as-you-use“-Effekt	80
2.4	Nichtbelastung des Vermögenshaushaltes	81
2.5	Sonstige Aspekte	82
C.2	Restwertmanagement bei Fahrzeugen – Einflussfaktoren auf den Restwert	85
C.3	Privatisierung und Leasing am Beispiel des Bundeswehr-Fuhrparks	92
C.4	Aktuelle Prüfungserkenntnisse der überörtlichen Rechnungsprüfung zum Leasing	102
D.	Nachweis der Wirtschaftlichkeit – Vergleichsrechnung: „Kauf oder Leasing?“	106
1.	Zielsetzung und Prämissen der Vergleichsrechnung	107
1.1	Zielsetzung der Vergleichsrechnung	107
1.2	Prämissen der Vergleichsrechnung	107
1.2.1	Planungsdauer	107
1.2.2	Sonstige Prämissen	108
2.	Planungsparameter (Variablen) einer Vergleichsrechnung	108
3.	Vergleichsmethode	112
3.1	Einführender Beispielfall	112
3.1.1	Nominalwertvergleich	113
3.1.2	Endwertvergleich (<i>TOTALER LIQUIDITÄTSVERGLEICH VON KROLL</i>)	115
3.1.3	Barwertvergleich (Kapitalwertvergleich)	117
3.1.4	Der „richtige“ Kalkulationszinsfuß	121
3.2	Vergleichsrechnung „Kauf oder Leasing?“	124
3.2.1	Leasingalternative	124
3.2.2	Kreditkaufalternative	125
3.2.3	Kalkulationszinsfuß	129
3.2.4	Vergleichsrechnung bei Leasingverträgen ohne Objekterwerb zum Vertragsende	130
3.2.5	Fazit – Empfehlungen für die Praxis	131
3.2.6	Interpretation der Ergebnisse des obigen Fallbeispiels	131
4.	Einbeziehung qualitativer Aspekte	133
4.1	Umrechnung qualitativer Aspekte in Euro-Werte	134
4.2	Quantitatives Ergebnis als (Grenz-)Preis der qualitativen Aspekte	134
4.3	Nutzwertanalyse	135
E.	Leasing im Haushaltswesen der öffentlichen Hand	137
E.1	Leasing im Haushaltsrecht der Kommunen	137
1.	Haushaltsgrundsätze	137
2.	Haushaltsrechtliche Behandlung	139
3.	Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft	146
4.	Genehmigungspflicht von Leasingverträgen	150

5. Leasing und Entgelte nach Kommunalabgabengesetz oder auf privatrechtlicher Grundlage	151
6. Staatliche Förderung	154
7. Checkliste für den Abschluss von Leasingverträgen	155
E.2 Rechtsgrundlagen der Auftragsvergabe von Leasingverträgen der öffentlichen Hand	161
1. Vergaberechtliche Rahmenbedingungen im Überblick	161
2. Besondere Fragestellung bei der Ausschreibung von Leasingverträgen	162
3. Ablauf des Verfahrens	164
F. PPP/ÖPP – mehr als nur Leasing!	169
F.1 Grundzüge und Gestaltungsmöglichkeiten von PPP-/ÖPP-Projekten	169
1. Die Finanzierung von öffentlich-privaten Partnerschaften (PPP) – Grundlagen, Stand und aktuelle Entwicklungen	169
1.1 Vorbemerkungen zur Finanzierung von PPP-Projekten	170
1.2 Finanzmarktkrise – Bruch oder Neuorientierung des PPP-Gedankens?	171
1.3 Konjunkturpakete und Öffentlich-Private Partnerschaften	173
2. Zwischenfinanzierungsphase: Bauzeitfinanzierung	175
3. Endfinanzierungsphase: Langfristige Finanzierung nach Baufertigstellung	177
3.1 Die Forfaitierung als Finanzierungsform für PPP	177
3.2 Die Projektfinanzierung als Finanzierungsform für PPP	184
3.3 Leasing und PPP – Immobilien-Leasing als PPP-Modellvariante	190
4. Zinssicherung bei PPP-Modellen	193
5. Die Rolle und Bedeutung von Eigenkapital bei der Finanzierung von PPP-Projekten....	195
5.1 Mögliche Eigenkapitalgeber	195
5.2 Der Marktpreis für Eigenkapital	196
5.3 Formen der Eigenkapitalbereitstellung	197
5.4 Anforderungen von Eigenkapitalgebern	198
5.5 Eigenkapital aus Sicht der mittelständischen Bauwirtschaft	199
6. Fazit	200
F.2 Die ÖPP-Initiative Nordrhein-Westfalen	201
1. Grundlagen von ÖPP (Öffentlich-Private Partnerschaften)	201
2. Wesensmerkmale von ÖPP	201
3. Stand der Entwicklung bei ÖPP	202
4. Die PPP-Task Force des Finanzministeriums Nordrhein-Westfalen	203
4.1 Aktuelle ÖPP-Pilotprojekte in Nordrhein-Westfalen	204
4.2 Veröffentlichungen / Standardisierung des ÖPP-Prozesses	206
4.3 Netzwerkarbeiten zur Fortentwicklung des Themas ÖPP	206
4.4 ÖPP und Mittelstand	206
5. Bedeutung der Finanzierung im ÖPP-Modell	207
6. Förderbanken und ÖPP	208
F.3 Öffentlich-private Kooperationen gestalten und gestaltbar machen – Die ÖPP Deutschland AG	210
1. Die ÖPP Deutschland AG	210
1.1 Aufgaben und Ziele von Partnerschaften Deutschland	210

1.2	Organisation und Struktur	211
1.3	Projektberatung	212
1.4	Grundlagenarbeit: Standards, Wissenstransfer, Marktentwicklung	213
2.	Chancen von Öffentlich-Privaten Kooperationen	214
2.1	Bereits umgesetzte Projekte zeigen neue Potenziale auf	214
2.2	Weitere Branchen im ÖPP-Fokus	215
2.2.1	IT- und Dienstleistungssektor	215
2.2.2	Gesundheitswesen	216
2.2.3	Beleuchtung	216
3.	Resümee	216
F.4	Wirtschaftlichkeit von PPP-/ÖPP-Projekten	217
1.	Wirtschaftlichkeitsergebnisse in der Praxis	217
2.	Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit gemäß FMK-Leitfaden	220
3.	Allgemeine Gründe für positive Wirtschaftlichkeitsergebnisse	222
4.	Einzelaspekte für positive Wirtschaftlichkeitsergebnisse	222
5.	Kritik der Rechnungshöfe	226
F.5	Öffentlich-Private Partnerschaften für Infrastrukturmaßnahmen des Bundes	228
1.	Private Finanzierungsmodelle beim Bund	228
2.	Sachstand öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP) beim Bund	229
3.	Haltung der Rechnungshöfe zu Öffentlich-Privaten-Partnerschaften	231
F.6	Praxistipps/Barrieren für eine erfolgreiche Umsetzung von PPP-/ÖPP-Projekten	234
1.	Hintergrund und Zielsetzung	234
2.	Projektauswahl	235
3.	Ergebnisse der Projektanalyse	235
3.1	Gründe und Motive für Frühphasenscheitern	235
3.2	Gründe und Motive für den Abbruch nach abgeschlossener Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	236
3.3	Gründe und Motive für den Abbruch eines begonnenen Vergabeverfahrens	239
4.	Tipps und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des PPP-Marktes	242
G.	Anhang	246
1.	Wichtige Erlasse und Verwaltungsanweisungen der Länderministerien	246
2.	Vergleichsprogramme für den PC	249
3.	Leasing-Seminare	249
4.	Literaturverzeichnis	250
H.	Leistungsprofile unserer Werbepartner	251
	Stichwortverzeichnis	258
	Werbepartner-Verzeichnis	260