

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	XVI
Abkürzungsverzeichnis	XVII
A Einleitung	1
I Problemstellung	1
II Gang der Untersuchung	3
B Grundlagen des Leasing	5
I Begriffsabgrenzung Leasing	5
1 Leasing	5
1.1 Rechtliche Begriffsbestimmung	6
1.2 (Finanz-)Wirtschaftliche Begriffsbestimmung	10
2 Abgrenzung des Leasing gegenüber Miete und Mietkauf	15
2.1 Miete	15
2.2 Mietkauf	16
3 Kommunalleasing	17
II Fiskalische Regelungen des Leasing	19
1 BFH-Urteil vom 26. Januar 1970	20
2 Mobilien-Leasingerlaß vom 19. April 1971	21
3 Immobilien-Leasingerlaß vom 21. März 1972	23
4 Teilamortisationserlaß vom 22. Dezember 1975	25
5 Immobilien-Leasingteilamortisationserlaß vom 23. Dezember 1991	27
III Systematisierung und Vertragsformen des Leasing	31
1 Systematisierungsansätze	31
1.1 Stellung der Leasinggesellschaft	31
1.2 Stellung der Leasingnehmer	32
1.3 Sonstige Systematisierungskriterien	33
2 Erlaßkonforme und nicht-erlaßkonforme Leasingverträge	33
2.1 Erlaßkonform	34
2.2 Nicht-erlaßkonform	34
3 Beispiele für Vertragsformen	35

IV	Sonderfragen des Leasing	37
1	Wirtschaftlicher Eigentümer	37
2	Spezialleasing	41
3	Mobilien- und Immobilienleasing	44
C	Kommunale Situationsanalyse	48
I	Grundlagen des Haushaltsrechts	48
1	Allgemeine Haushaltsgrundsätze	48
1.1	Wirtschaftlichkeit (und Sparsamkeit)	48
1.2	Vollständigkeit des Haushalts	50
1.3	Einheit des Haushalts	51
1.4	Haushaltswahrheit und Haushaltsklarheit	51
1.5	Sonstige	51
2	Vermögens- und Verwaltungshaushalt (Haushaltsplan)	52
2.1	Allgemeine Darstellung	52
2.2	Berücksichtigung von Leasinggeschäften	55
2.3	Genehmigung von Leasinggeschäften	56
2.3.1	Genehmigungspflicht	56
2.3.2	Genehmigungsverfahren	59
II	Notwendigkeit der Überprüfung des Einsatzes von Leasing bei der Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur-Investitionen	64
1	Öffentliche Infrastruktur-Investitionen	64
1.1	Begriffsabgrenzung	64
1.1.1	Infrastruktur	64
1.1.2	Allgemeiner Investitionsbegriff	67
1.1.3	Öffentliche Investitionen	68
1.2	Investitionsbedarf	71
1.2.1	Straßenbau	73
1.2.2	Abwasserbeseitigungsanlagen	73
1.2.3	Beurteilung	75
1.3	Theorie des Marktversagens	77
1.3.1	Externe Effekte	77
1.3.2	Unteilbarkeiten und natürliches Monopol	78
1.3.3	Inflexibilitäten	80
1.3.4	Informationsmängel	81
1.3.5	Beurteilung	82
1.4	Gesamtwirtschaftliche Bedeutung	83

2	Öffentliche Finanzsituation	87
2.1	Öffentliche Haushalte	87
2.2	Kommunale Gebühren	91
2.3	Auswirkungen und Grenzen der Verschuldung	95
3	Öffentliche Personalsituation	99
4	Fazit	100
III	Grundlagen kommunaler Betätigung	101
1	Ziele kommunaler Betätigung	101
2	Herkömmliche Finanzierungs-, Organisations-, Betriebs- und Erstellungsformen	106
2.1	Finanzierungsformen	106
2.2	Organisations- und Betriebsformen	109
2.2.1	Betriebe mit Rechtsformen des öffentlichen Rechts	109
2.2.1.1	Regiebetrieb	109
2.2.1.2	Eigenbetrieb	111
2.2.1.3	Zweckverband	114
2.2.1.4	Sonstige	115
2.2.2	Betriebe mit Rechtsformen des Privatrechts	116
2.2.2.1	Eigengesellschaften	117
2.2.2.2	Gemischtwirtschaftliche Unternehmen	119
2.3	Erstellungsformen öffentlicher Investitionen	119
2.3.1	Verwaltungsimmobilien	119
2.3.2	Bundesfernstraßen	121
2.3.3	Abwasserbeseitigungsanlagen	125
3	Besteuerung kommunaler Betätigung	126
3.1	Hoheitliche oder gewerbliche Betätigung	126
3.2	Besteuerung ausgewählter Tätigkeiten	128
3.2.1	Verwaltungsimmobilien	128
3.2.2	Bundesfernstraßen	129
3.2.3	Abwasserbeseitigungsanlagen	130
D	Leasingverfahren im kommunalen Bereich	133
I	Potentielle Leistungen und Funktionen einer Leasinggesellschaft	133
1	Objektfinanzierung	134
2	Objektrealisation	135
2.1	Planung	135
2.2	Ausschreibung und Vergabe	138
2.3	Baudurchführung, Baubetreuung und Baukontrolle	139

2.4	Instandhaltung und Wartung	142
2.5	Objektbetrieb	143
3	Risikoübernahme	144
3.1	Politische Risiken	145
3.2	Finanzierungsrisiken	146
3.3	Konstruktionsrisiken	147
3.4	Betriebsrisiken	148
3.5	Kommerzielle Risiken	149
II	Kommunale Leasingmodelle	150
1	Mobilienleasing	151
2	Immobilienleasing	152
2.1	Grundmodell	152
2.1.1	Gesellschafts- und Verwaltungsvertrag der Leasingobjektgesellschaft	153
2.1.2	Erbbaurechtsvertrag	155
2.1.3	Bauvertrag	156
2.1.4	Leasingvertrag	158
2.1.5	Ankaufrechtsvertrag	163
2.1.6	Darlehensvertrag	166
2.2	Sonderformen	168
2.2.1	Forfaitierungsmodell	168
2.2.2	Mieterdarlehensmodell	171
2.2.3	Mieterbeteiligungsmodell	173
2.2.4	Bankenbeteiligungsmodell	175
2.3	Konzessions-Leasing	178
3	Leasingfondsmodelle	181
3.1	Abgrenzung und Wesen von Leasingfonds	181
3.2	Kommunale Leasingfonds	183
3.2.1	Vermögensverwaltende Leasingfonds	185
3.2.1.1	Rechtsform der Objektgesellschaft	185
3.2.1.2	Voraussetzungen der Verlustzuweisungsanerkennung	187
3.2.1.3	Steuerliche Behandlung	189
3.2.2	Gewerbliche Leasingfonds	194
3.2.2.1	Rechtsform der Objektgesellschaft	194
3.2.2.2	Voraussetzungen der Verlustzuweisungsanerkennung	194
3.2.2.3	Steuerliche Behandlung	195
3.3	Beteiligungsfonds	197
4	Sale-and-lease-back-Transaktionen	200

E Analyse des Leasing im öffentlichen Bereich

	203
I Rechtliche Analyse	203
1 Rechtliche Zulässigkeit und Grenzen der Leasingmodelle	203
1.1 Verwaltungsimmobilien	203
1.2 Bundesfernstraßen	203
1.3 Abwasserbeseitigungsanlagen	206
2 Spezialleasingproblematik	208
2.1 Verwaltungsimmobilien	211
2.2 Bundesfernstraßen	212
2.3 Abwasserbeseitigungsanlagen	215
3 Vereinbarkeit von Leasingfinanzierungen mit dem Haushaltsrecht	216
3.1 Vollständigkeit und Einheit des Haushalts	217
3.2 Haushaltswahrheit und -klarheit	218
3.3 Vorschläge zur Veranschlagung von Leasingfinanzierungen im Haushalt	218
4 Öffentliche Fördermittel für Leasingfinanzierungen	220
II Ökonomische Analyse	224
1 Neo-Institutionalismus als theoretischer Bezugsrahmen	224
1.1 Agency-Theorie	226
1.2 Property-rights-Theorie	230
1.3 Transaktionskostenansatz	232
1.4 Neue Institutionenökonomik und kommunale Investitionen	239
1.4.1 Principal-agent-Beziehungen bei kommunalen Investitionen	239
1.4.2 Transaktionskostenansatz bei kommunalen Investitionen	241
1.4.2.1 Transaktionsatmosphäre bei kommunalen Investitionen	242
1.4.2.2 Leasing und kreditfinanzierter Eigenbau als Beherrschungs- und Überwachungssystem kommunaler Investitionen	244
1.4.2.3 Systematisierung der Kosten	246
1.4.2.4 Integration der Property-rights-Theorie	247
2 (Mikro-)Ökonomische Analyse	248
2.1 Kosten	248
2.1.1 Methodische Probleme eines Kostenvergleichs	249
2.1.2 Kosten der Objektfinanzierung	254
2.1.2.1 Zinssatz	255
2.1.2.1.1 Kommunalkredit	256

2.1.2.1.2 Leasing	257
2.1.2.1.2.1 Refinanzierungszins	257
2.1.2.1.2.2 Transaktionskosten	262
2.1.2.2 Transaktionskosten der Kommune	264
2.1.2.2.1 Kommunalkredit	264
2.1.2.2.2 Leasing	265
2.1.2.3 Steuerausfälle und Steuerstundungen	266
2.1.2.4 Sonstige Kostenaspekte	273
2.1.3 Kosten der Objektrealisation	274
2.1.3.1 Effizienznachteile der Öffentlichen Hand (X-Ineffizienz)	275
2.1.3.1.1 Mangelnde Anreiz- und Sanktionsmechanismen	276
2.1.3.1.1.1 Theorie der Verfügungsrechte	277
2.1.3.1.1.2 Theorie der Bürokratie	279
2.1.3.1.1.3 Wettbewerbstheorie	280
2.1.3.1.2 Sonstige Aspekte	281
2.1.3.2 Preisvorteile Privater auf dem Beschaffungsmarkt	282
2.1.3.2.1 Planung	282
2.1.3.2.1.1 Kosten der Planung	282
2.1.3.2.1.2 Kostenwirkungen der Planung	284
2.1.3.2.2 Ausschreibung und Baudurchführung	285
2.1.3.2.2.1 Transaktionskosten des Ausschreibungsverfahrens	285
2.1.3.2.2.2 Kostenwirkungen der Ausschreibung und der Baudurchführung	287
2.1.3.2.2.2.1 Kommunale Eigenerstellung	288
2.1.3.2.2.2.2 Leasing	292
2.1.3.2.3 Marktkenntnis und Marktstellung der Leasinggesellschaft	294
2.1.3.2.4 Umsatzsteuer	295
2.1.3.3 Output-Bewertung	298
2.1.3.3.1 Planungsergebnis	298
2.1.3.3.2 Ausschreibungsergebnis	298
2.1.3.3.3 Qualität der Bauleistung	299
2.2 Risiko	302
2.2.1 Finanzwirtschaftliches Risiko	303
2.2.2 Investitionswirtschaftliches Risiko	305
2.2.3 Verhaltensbedingtes Risiko	308

2.3 Flexibilität	310
2.3.1 Finanzwirtschaftliche Flexibilität	310
2.3.2 Investitionswirtschaftliche Flexibilität	314
2.3.2.1 Flexibilität des Investitionszeitpunkts und des Investitionsvolumens	314
2.3.2.2 Flexibilität in der Erstellungsphase	318
2.3.2.3 Einsatzmäßige Flexibilität	319
2.3.2.4 Reversibilität der Investitionsentscheidung	320
2.3.2.5 Flexibilität hinsichtlich Erweiterungsinvestitionen	321
2.4 Liquidität	322
2.5 Sonstige Aspekte	325
F Schlußbetrachtung	328
I Zusammenfassung der Ergebnisse	328
II Ausblick	332
Literaturverzeichnis	335

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Zurechnung des Leasingobjekts beim Mobilienleasing (Vollamortisationsverträge)	22
Abb. 2: Zurechnung des Gebäudes beim Immobilienleasing (Vollamortisationsverträge)	24
Abb. 3: Zurechnung des Leasingobjekts beim Mobilienleasing (Teilamortisationsverträge)	26
Abb. 4: Zurechnung des Leasingobjekts beim Immobilienleasing (Teilamortisationsverträge)	28
Abb. 5: Ausgaben und Einnahmen des Verwaltungs- und Vermögenshaushalts	53
Abb. 6: Leistungsbereiche in der Abwasserbeseitigung	125
Abb. 7: Grundstruktur beim Kommunalleasing	150
Abb. 8: Struktur des kommunalen Immobilienleasing	152
Abb. 9: Bankenbeteiligungsmodell	176
Abb. 10: Leasingfonds für Investitionen zur Abwasserentsorgung	198
Abb. 11: Beteiligungsfonds	199
Abb. 12: Möglichkeiten der Grundstücksbeschaffung durch die Leasinggesellschaft	205
Abb. 13: Transaktionsatmosphäre	236
Abb. 14: Effiziente Beherrschungs- und Überwachungssysteme von Transaktionen	238
Abb. 15: Vorteilhaftigkeit von Organisationsformen in Abhängigkeit von der Spezifität	244
Abb. 16: Auswirkungen der Transaktionskosten auf die Finanzierungskosten	264
Abb. 17: Abhängigkeit der Vertragsanbahnungskosten von der Losanzahl	286