

## **Leasingverträge**

Berichtersteller/-in: Stadtkämmerer Dr. Barthel

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- „1. Den gleichlautenden Freistellungserklärungen mit der BHT Baugrund Hessen-Thüringen Gesellschaft für Baulandbeschaffung, Erschließung und Kommunalbau mbH & Co. Objekt MGK Marstall-Gebäude Kassel KG,  
der TFK Hessengrund Gesellschaft für Baulandbeschaffung, Erschließung und Kommunalbau mbH & Co. Objekt Tiefgarage Friedrichsplatz Kassel KG, und  
der BHT Baugrund Hessen-Thüringen Gesellschaft für Baulandbeschaffung, Erschließung und Kommunalbau mbH & Co. Objekt TFK II Tiefgarage Kassel 2. BA KG,  
wird nach Maßgabe der beigefügten Entwürfe zugestimmt.
2. Der Magistrat wird ermächtigt, gegebenenfalls notwendige redaktionelle Anpassungen vorzunehmen.“

### **Begründung:**

Die Stadt Kassel hat zur Finanzierung der Grundsanierung der Markthalle und zum Neubau der Tiefgarage Friedrichsplatz in zwei Bauabschnitten eine steuerlich anerkannte Leasingvertragskonstruktion gewählt. Ergebnis dieser gewählten Rechtsgestaltung ist, dass die für die Umsetzung des Leasingvertrages maßgebliche Finanzierung jeweils etwa 0,5 Zinspunkte günstiger ist, als eine vergleichbare Kommunalkreditfinanzierung durch die Stadt Kassel.

Rechtlich wurde bei allen drei Leasingverträgen folgender Weg beschritten:

Zunächst wurde der jeweiligen Leasinggesellschaft ein Erbbaurecht bestellt. Die für den Friedrichsplatz bestellten Erbbaurechte enden im Jahre 2057. Das am Marstall bestellte Erbbaurecht endet im Jahre 2044.

Zugleich hat die Stadt Kassel von der jeweiligen Leasinggesellschaft das im Leasingverfahren errichtete bzw. umgebaute Objekt für 22,5 Jahre zurück gemietet (sogenannte Grundmietzeit). Die Grundmietzeit für den 1. Bauabschnitt der Tiefgarage Friedrichsplatz endet am 31.10.2014, für den 2. Bauabschnitt am 30.06.2018 und für das Marstallgebäude am 31.05.2017.

Die Stadt Kassel wiederum hat alle ihre aus dem Leasingvertrag und durch die Anmietung entstandenen Verpflichtungen im Wege der genehmigten Unterverpachtung an den jeweiligen Unterpächter weitergegeben. Pächterin der Tiefgarage Friedrichsplatz 1. und 2. Bauabschnitt ist die Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH. Gesellschafter dieser GmbH sind mit jeweils 50 % der Geschäftsanteile neben der Stadt Kassel die Jochinger Bauconsulting GmbH. Gesellschafter der Markthalle Kassel GmbH sind die Marktbeschicker.

Die von den jeweiligen Pächterinnen gezahlten monatlichen Pachtzahlungen entsprechen der Höhe nach exakt den von der Stadt Kassel monatlich zu zahlenden Leasingbeträgen.

Der aufgrund der steuerlichen Konstruktion über die gesamte Laufzeit des Leasingvertrages erzielte Zinsvorteil von etwa 0,5 Zinspunkten konnte nur erreicht werden, weil die Leasingobjekte der jeweiligen Leasinggeberin über 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zugerechnet werden (22,5 Jahre von 25 Jahren betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer). Weitere Voraussetzung war, dass die Leasinggesellschaft bei Abschluss der Leasingverträge der Stadt Kassel für den Zeitpunkt des Ablaufs der Grundmietzeit kein Ankaufsrecht einräumen durfte. Vielmehr steht der Leasinggesellschaft ein Andienungsrecht zu. Dies bedeutet, dass die Leasinggesellschaft nach Ablauf der Grundmietzeit der Stadt Kassel den Ankauf der Leasingobjekte zum bereits festgelegten Wert andienen kann. Für den Fall, dass die Leasinggesellschaft dieses Andienungsrecht nicht ausübt, besteht für die Leasinggesellschaft bei allen Objekten die Möglichkeit, die Leasingobjekte weiter zu vermieten. Sofern die Stadt Kassel nicht weiterhin Mieterin wäre, könnte eine Vermietung an fremde Dritte bzw. ein Verkauf an Dritte erfolgen. In diesen Fällen ist jedoch die Zustimmung der Stadt Kassel notwendig.

### Aktueller Handlungsbedarf

Für die Tiefgarage Friedrichsplatz wird der Investitionsbedarf von der Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH auf 500.000 € beziffert, für die Markthalle ist ein Investitionsvolumen von 930.000 € bereits für 2009 im Haushalt eingestellt.

Die Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH hat erklärt, dass sie vor Vornahme der notwendigen Investitionen Verhaltenssicherheit für die Zeit nach Ablauf der Grundmietzeit haben möchte. Für die Markthalle ergibt sich für die Stadt Kassel diese Notwendigkeit daraus, dass die Marktbeschicker GmbH nach eigener Erklärung zwar die laufenden Pachtzahlungen, jedoch keine darüber hinausgehenden Investitionen vornehmen kann.

Nunmehr sollen - in Abstimmung mit den Leasinggesellschaften - mit dem zuständigen Finanzamt Kassel I Gestaltungsmöglichkeiten abgeklärt werden, um eine größere Verhaltenssicherheit bei den Leasingobjekten zu erhalten. Die Möglichkeit einer Ausübung des Andienungsrechtes zum jetzigen Zeitpunkt mit Wirkung auf das Ende der Grundmietzeit, die Beendigung des Leasingvertrages zum jetzigen Zeitpunkt und gegebenenfalls etwaige gesellschaftsrechtliche Änderungen, wie die

Übernahme der Kommanditanteile, sollen Gegenstand der Abstimmung sein. Die Leasinggesellschaften und die die Leasingmaßnahme finanzierenden Gesellschafter haben grundsätzlich ihr Einverständnis dazu erklärt, verlangen jedoch eine Freistellungserklärung nach Maßgabe des dieser Vorlage beigefügten Entwurfs.

Sollte aufgrund der erteilten Auskünfte eine vertragliche Änderung tatsächlich umgesetzt werden, bedarf es insoweit eines erneuten Stadtverordnetenbeschlusses.

Der Inhalt der Freistellungserklärung begegnet keinen grundsätzlichen rechtlichen Bedenken. Eine Anfrage nach einer künftigen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeit kann grundsätzlich nicht dazu führen, dass eine seit Jahren durchgeführte Vertragsbeziehung für die Vergangenheit aufgehoben wird. Gleiches gilt für die Erörterungsmöglichkeiten bei der gewählten Leasingkonstruktion. Denn mit der Erörterung von Gestaltungsmöglichkeiten wird noch nicht die tatsächliche Umsetzung von Gestaltungen ermöglicht. Erst dann könnten sich steuerliche Folgen ergeben.

Diese Einschätzung wird auch von der Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH geteilt. Insoweit ist auch eine Mitunterzeichnung der gewünschten Freistellungserklärung bereits erfolgt. Eine entsprechende Erklärung seitens der Markthalle Kassel GmbH wurde aus den bereits vorstehend genannten Gründen nicht angefordert.

Die Entwürfe der Freistellungserklärungen sind der Vorlage beigefügt.

Der Magistrat hat die Vorlage in seiner Sitzung am 08.06.2009 beschlossen.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister