



/ straßenbeleuchtung  
Ampelanlagen  
wege der finanzierung /

Ideen- und Konzept-Workshop  
zur LED-Leitmarkt-Initiative  
Frankfurt a. M., den 20.08.2009

**COMMERZ REAL**   
Mobilienleasing

## das Unternehmen - die Commerz Real Mobilienleasing GmbH -

- die Commerz Real Mobilienleasing GmbH ist eine 100 % Tochter der Commerz Real AG, die seit über 30 Jahren am deutschen Markt tätig ist.
- die Commerz Real AG ist eine 100 % Tochter der Commerzbank AG
- durch ein einzigartiges Know-how und langjährige Erfahrung strukturiert das Unternehmen für seine Kunden Finanz- und Investitionsvorhaben mit unterschiedlichen Schwerpunkten
- beide Gesellschaften sind mit jeweils acht Geschäftsstellen in der Bundesrepublik vertreten.



- Maschinenleasing
- Fahrzeugleasing
- Flottenleasing
- Vertriebsleasing
- Mietkauf
  
- Serviceleistungen rund um das Mobilienleasinggeschäft
  - / Full-Service-Leasing
  - / Fuhrparkverwaltung
  - / Objektvermarktung
  
- Marken-/Patenteleasing
- Operating-Lease nach internationalen Bilanzierungsvorschriften IFRS/US-GAAP
- **Finanzierung von Contracting-/ Performance Contracting-Vorhaben via Leasing**
- IT-/Kommunikationstechnik-Leasing

#### Mobilienleasing

Commerz Real Mobilienleasing GmbH

Commerz Real Direkt GmbH

Commerz Real Autoleasing GmbH

Commerz Real Mietkauf GmbH

Commerz Real IT-Leasing GmbH

- / herstellerunabhängige Leasingkonzepte zur Realisierung von Investitionsprojekten
- / über 35 Jahre Erfahrung in allen Bereichen des Mobilienleasings national u. international
- / rund 3,5 Milliarden Euro Vertragsbestand zu Anschaffungswerten
- / über 4.700 gewerbliche Kunden



## / Anforderungen / Vorteile für die Kommune/

- Die notwendigen Investitionen werden im Rahmen des Beleuchtungs-/ Betriebsführungsvertrages getätigt und belasten somit nicht den Vermögenshaushalt.
- Durch die Erneuerung/Modernisierung der Straßenbeleuchtung/Ampelanlagen kommt es regelmäßig zu Energie- und somit zu Kosteneinsparung.
  - > Entlastung des Verwaltungshaushaltes
- Die Kommune erwartet eine Finanzierung der Sachinvestitionen zu Kommunalkonditionen.

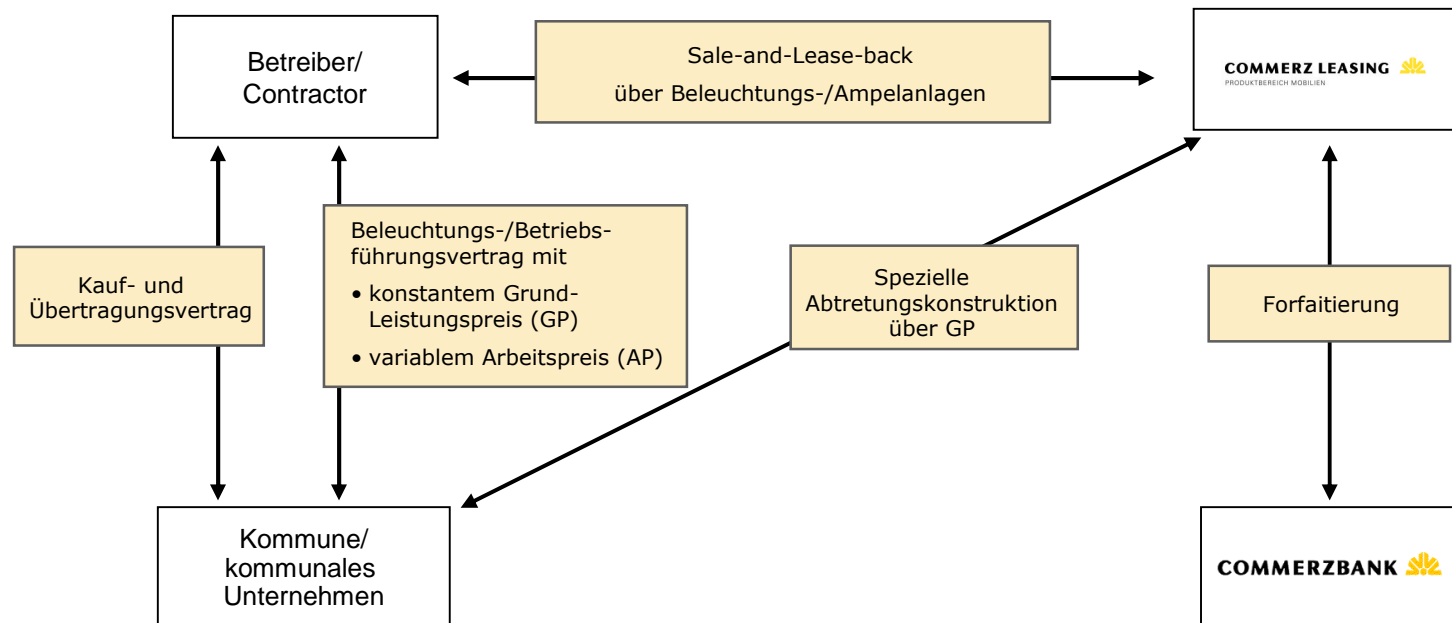


## / Anforderungen / Vorteile für den Betreiber / Contractor /

- Der Betreiber/Contractor erhält die Liquidität für die Sachinvestitionen in einer Summe zu Beginn des Vertrages
  - > sofortige Realisierung von Umsatzerlösen
- Der Betreiber/Contractor der Straßenbeleuchtung/Ampelanlagen möchte kein Vermietvermögen aufbauen
  - > Bilanzentlastung (off-balance-sheet)
- Obligoneutral und bonitätsentlastend für den Betreiber/Contractor



/ der weg /





## / Details zu den Voraussetzungen /

- Leasingfähigkeit der Anlagen
- Eigentums-/Standortsicherung
- Refinanzierbarkeit zu Kommunalkonditionen



## / Details zu den Voraussetzungen /

- Leasingfähigkeit

- in zivilrechtlicher Hinsicht

Der Contractor/Leasinggesellschaft muss Eigentum an den Beleuchtungsanlagen erwerben können.

- Beleuchtungs-/Ampelanlagen müssen sog. Scheinbestandteile (§ 95 BGB) des Grundstücks sein, auf dem sie sich befinden.
- Anlagen werden aufgrund eines Gestattungs-/Konzessionsvertrages auf den jeweiligen Grundstücken errichtet.
- Errichtung der Anlagen in Ausübung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit am jeweiligen Grundstück (in der Praxis die Ausnahme)



## / Details zu den Voraussetzungen /

- Leasingfähigkeit
  - in steuerlicher Hinsicht
    - Nach den steuerlichen Bewertungsgrundsätzen (BewRGr) gehören Beleuchtungsanlagen auf Straßen, Wegen und Plätzen, soweit sie nicht überwiegend einem Betriebsvorgang dienen, zu den **Außenanlagen**.
    - Außenanlagen wiederum gehören stets zum Grundstück.
    - Die Frage, ob die Straßenbeleuchtung als **Außenanlage** oder **Betriebsvorrichtung** zu qualifizieren ist, ist danach zu beurteilen, ob sie der Benutzung des Grundstückes dienen oder ob sie in einer besonderen Beziehung zu einem auf dem Grundstück ausgeübten Gewerbebetrieb stehen (Tz. 4.1 Abgrenzungserlass -AbgrE-).



## / Details zu den Voraussetzungen /

- Straßenbeleuchtungs-/Ampelanlagen sind aufgrund des mit der Kommune abgeschlossenen Betriebsführungs-/Contractingvertrages als Betriebsvorrichtung des Betreibers/Contractors einzustufen (vgl. insoweit die analog anzuwendende Rechtsprechung des BFH zum Wärmecontracting,

BFH-Urteil vom 06.08.1998, BStBl. 2000 II, S. 144,  
BFH-Urteil vom 20.11.2003, BStBl. 2004 II, S. 305,

ferner die Erlasse des Finanzministeriums Schleswig-Holstein vom 13.09.2005 - VI 304, Seite 2134 - 059, der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin vom 22.05.2006 - III A - S. 2170 - 04/2005 sowie das Schreiben des BMF vom 26.08.2005, CuR Contracting und Recht 03/2005 Seite 105/106)



## / Details zu den Voraussetzungen /

- Straßenbeleuchtungs-/Ampelanlagen, können vom Betreiber/Contractor als selbständige bewegliche Wirtschaftsgüter bilanziert und degressiv abgeschrieben werden.
  - > Für Leasingverträge gelten die Mobilenleasingerlasse



## / Details zu den Voraussetzungen /

### Refinanzierung zu Kommunalkonditionen/Obligoneutralität für Contractor

- Die Abtretung der Ansprüche auf Zahlung des GP`s ersetzt die Zahlungsverpflichtung des Contractors aus dem Leasingvertrag, unterlegt durch Einrede- und Einwendungsverzicht der Kommune gegenüber Commerz Real.
- Die abgetretenen Ansprüche auf Zahlung des GP`s in Höhe der Leasingraten müssen mit unbedingter Zahlungsverpflichtung der Kommune unterlegt sein (Genehmigung der Rechtsaufsicht erforderlich).
- Unbedingte Zahlungsverpflichtung der Kommune muss mit dem EU-rechtlichen Beihilfenvorschriften – Art 87/88 EGV – vereinbar sein.



## / Details zu den Voraussetzungen /

Refinanzierung zu Kommunalkonditionen/Obligoneutralität für Contractor

- Es dürfen im Ergebnis 80 % der Hauptforderung mit unbedingter Zahlungsverpflichtung unterlegt werden.
  - oder
  - In der Ausschreibung des Projektes muß die unbedingte Zahlungsverpflichtung der Kommune *expressis verbis* erwähnt werden.
- > Notifizierung durch EU-Kommission entbehrlich



## / Details zu den Voraussetzungen /

- Konsequenz hieraus ist, dass der Leasingvertrag zwischen Betreiber/Contractor und der Commerz Real Mobilenleasing für den Betreiber/Contractor obligoneutral ist.  
In die Leasingfinanzierung können Kommunalkonditionen eingebunden werden.

Alternative: direkter Leasingvertrag zwischen Kommune und Commerz Real

> Betriebsführungscontracting

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Commerz Real Mobilienleasing GmbH  
RA Peter Strauß  
Leiter Produktentwicklung Mobilien GmbH  
Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf  
Tel. 0211-7708 2434  
Fax: 0211-7708 3330  
Mobil: 0172-2111154  
Mail: peter.strauss@commerzreal.com

Commerz Real Mobilienleasing GmbH  
StB Olaf Wischermann  
Produktentwicklung Mobilien GmbH  
Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf  
Tel. 0211-7708 2604  
Fax: 0211-7708 3330  
Mail: olaf.wischermann@commerzreal.com

**COMMERZ REAL**   
Mobilienleasing

