

Antwort
der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Barbara Höll
und der weiteren Abgeordneten der PDS
— Drucksache 13/139 —**

**Verkauf des Technischen Rathauses der Stadt Frankfurt am Main
an die Deutsche Immobilien Leasing GmbH**

Die „Frankfurter Rundschau“ berichtete in ihrer Ausgabe vom 26. November 1994, daß der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main beschlossen habe, das Technische Rathaus für 148 Mio. DM noch im Jahre 1994 an die Deutsche Immobilien Leasing GmbH – eine Tochter der Deutschen Bank – zu verkaufen.

Die „Eigentumsübertragung“ soll für zwölf Jahre erfolgen. Während dieser Zeit soll die Stadt gegen Zahlung eines Mietzinses zwischen 10,2 Mio. DM im ersten und 13 Mio. DM im zwölften Jahr ein Nutzungsrecht in Anspruch nehmen können. Danach habe die Stadt das vertraglich zugesicherte Recht, dieses Rathaus gegen Zahlung von 135 Mio. DM zurückkaufen zu können. Gegenüber der Finanzierung städtischer Liegenschaften mit Kommunalkrediten soll dieses Leasing-Modell pro Jahr rund ein Prozent billiger sein.

Wegen des Steuergeheimnisses (§ 30 Abgabenordnung) beantwortet die Bundesregierung die Fragen zu dem Verkauf des Technischen Rathauses der Stadt Frankfurt am Main nur allgemein.

1. Trifft es zu, daß die von der Bundesregierung gewollte steuerliche Begünstigung des Immobilienbesitzes gegenüber dem Barvermögen dazu führen kann, daß gewerbliche Anleger, die an Mieteinnahmen nur in zweiter Linie interessiert sind, durch Beteiligung an einem solchen Leasing-Modell Schenkung-, Erbschaft- und Vermögensteuer sparen können?

Bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie bei der Vermögensteuer wird Grundvermögen mit dem um einen Zuschlag erhöhten

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 6. Januar 1995 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Einheitswert angesetzt (§§ 121 a, 133 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes). Die mit dem Grundvermögen zusammenhängenden Verpflichtungen sind grundsätzlich abzugsfähig (§ 103 und 118 des Bewertungsgesetzes, § 10 des Erbschaftsteuergesetzes). Dies ist keine Besonderheit bei Leasing-Verträgen. Welche Motive die Anleger im Einzelfall zum Abschluß eines Leasing-Vertrags bewogen haben, kann von der Bundesregierung nicht beurteilt werden.

2. In welcher Gesamthöhe können die in Frankfurt am Main am Kauf des Technischen Rathauses für 148 Mio. DM beteiligten gewerblichen Anleger über die Konstruktion einer Leasing-Gesellschaft steuerliche Vorteile geltend machen?

Ist der Leasing-Gegenstand steuerlich dem Leasing-Geber zuzurechnen, so richtet sich die steuerliche Behandlung sowohl bei den ertragsabhängigen als auch bei den ertragsunabhängigen Steuern nach den für vermietete Gebäude geltenden Grundsätzen. Der Leasing-Geber wird steuerlich nicht anders behandelt als andere Vermieter.

3. Ist eine solche Leasing-GmbH berechtigt, das zur Finanzierung des Kaufpreises benötigte Fremdkapital zu Konditionen aufzunehmen, die sonst nur öffentlichen Schuldnern eingeräumt werden?
Wenn ja, aufgrund welcher steuerlichen Grundlagen?

Die Bedingungen, zu denen ein Leasing-Geber benötigtes Fremdkapital aufnimmt, richten sich nach den Vereinbarungen zwischen Gläubiger und Schuldner. Die Kreditmodalitäten können allerdings für die Zurechnung des Leasing-Gegenstandes im Einzelfall von Bedeutung sein.

4. Wie beurteilt die Bundesregierung den Modellcharakter dieses Rathausverkaufs hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte?

Leasing-Verträge werden in letzter Zeit verstärkt zur Finanzierung kommunaler Investitionen in den neuen Ländern abgeschlossen. Diese Verträge kommen im wirtschaftlichen Ergebnis für die Gemeinde einer Kreditverpflichtung gleich, da über viele Jahre hinweg indisponible Haushaltsansätze für die Leasing-Raten vorgesehen werden müssen und die Ausgabenspielräume entsprechend sinken. Die Zahlungsverpflichtungen aus der Leasing-Vereinbarung müssen mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde im Einklang stehen. Leasing-Verträge sind daher in der Regel als kreditähnliche Rechtsgeschäfte zu behandeln und der Genehmigungspflicht durch die Länder unterworfen.

Die Wirtschaftlichkeit für die einzelne Gemeinde kann nur für den konkreten Einzelfall unter vergleichender Betrachtung aller während der gesamten Laufzeit entstehenden Kosten und Risiken (z. B. Indexklauseln) beurteilt werden.

5. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung des Frankfurter Stadtkämmerers Koenigs, dieses Steuersparmodell könne vom Bundesverfassungsgericht „kassiert“ werden?
Wenn ja, warum?
Wenn nein, warum nicht?

Die Bundesregierung nimmt zu Einschätzungen über eine etwaige verfassungsgerichtliche Überprüfung einzelner Sachverhaltsgestaltungen nicht Stellung. Dies gilt auch für den Fall, daß sich die zitierte Äußerung auf den Ausgang anhängiger Verfahren zur Einheitsbewertung beziehen sollte.

Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Einheitsbewertung würde keine Auswirkung auf die ertragsteuerliche Behandlung einer Leasing-Finanzierung haben.

