



franz tschematschar
CONSULTING

LEASING – Das müssen Finanzdienstleister:innen beachten!

Eine Veranstaltung der Wirtschaftskammer Kärnten am 12. Juni 2023 im Hotel Sandwirth

Franz Tschematschar

Leasingmakler, Finanz- & Unternehmensberatung

Investment
Value at
Year end

424 963	467 459
446 211	1 005 037
468 522	1 620 915
491 948	2 324 149
516 545	3 124 764
542 372	4 033 850
569 491	5 063 675
	R 35 414

Start at monthly
Can he do this?

Der Unternehmer – Ihr Ansprechpartner



franz tschematschar
CONSULTING



**Gründer - Franz Tschematschar ist
ihr persönlicher "Leasingmakler"**

Persönliches

- ✓ Geb. im März 1965 in Klagenfurt
- ✓ Matura – HAK I in Klagenfurt
- ✓ Verh. seit 1994
- ✓ 2 Kinder (leben in Wien und Graz)
- ✓ Interessen: Golf, Motorrad, Tennis, Eishockey, Reisen und Finanzierungen ☺

Berufliche Erfahrung

1991 – 2003 Mercurbank bzw. GE Capital Bank

- ✓ 91-95 Kundenbetreuer im Aussendienst (Klagenfurt)
- ✓ 95-97 Key Client Manager im Sales Support (Wien)
- ✓ 98-00 Regionaler Divisionsleiter (Landesdirektor Kärnten)
- ✓ 00-03 Manager "Autonline" (Abteilungsleiter in Eisenstadt)

2003 – 2018 Raiffeisen-Leasing

- ✓ 2003 Teamleiter überreg. Kooperationsbetreuung (Wien)
- ✓ 2004 Leiter Raiffeisen-Leasing Fuhrparkmanagement (Wien)
- ✓ 04-05 Bereichsleiter Absatzpartner (Vendor Finance – Wien)
- ✓ 05-18 Leiter Landesgeschäftsstelle Kärnten (Klagenfurt)

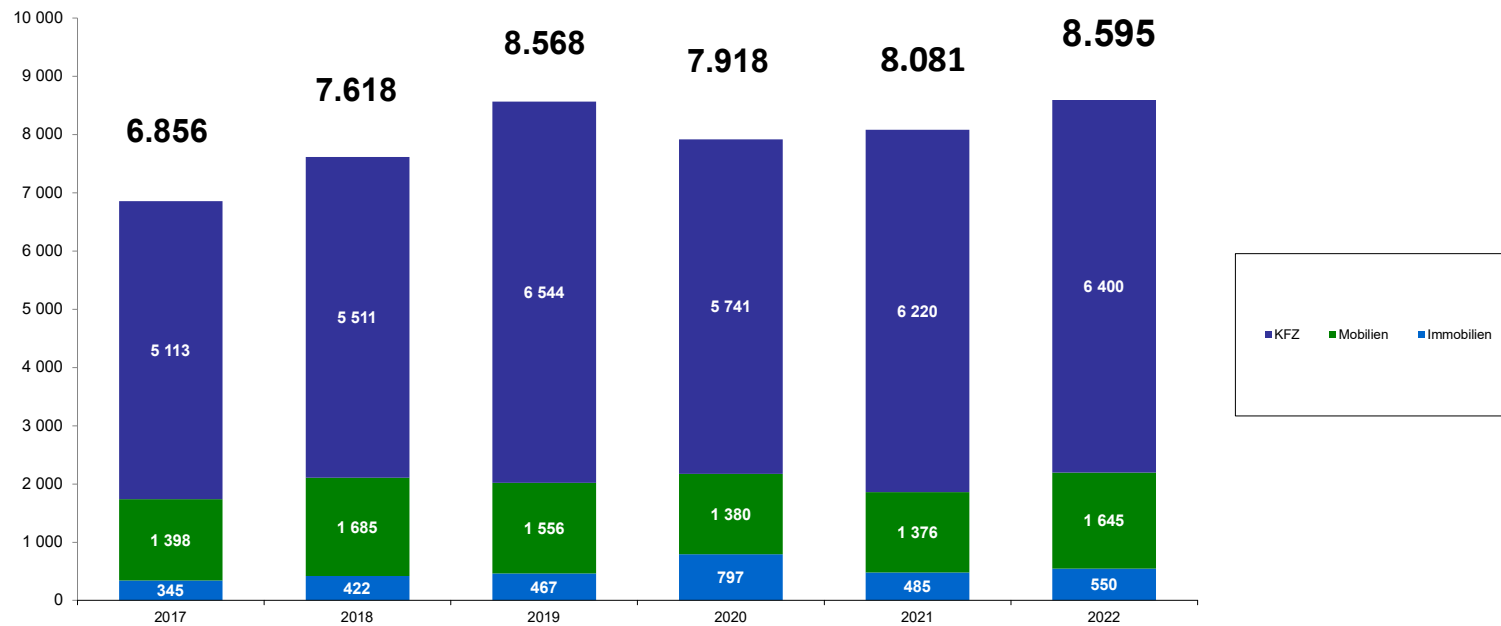
Seit Jahren Kompetenz und Erfahrung in Kredit & Leasing !

Themenübersicht

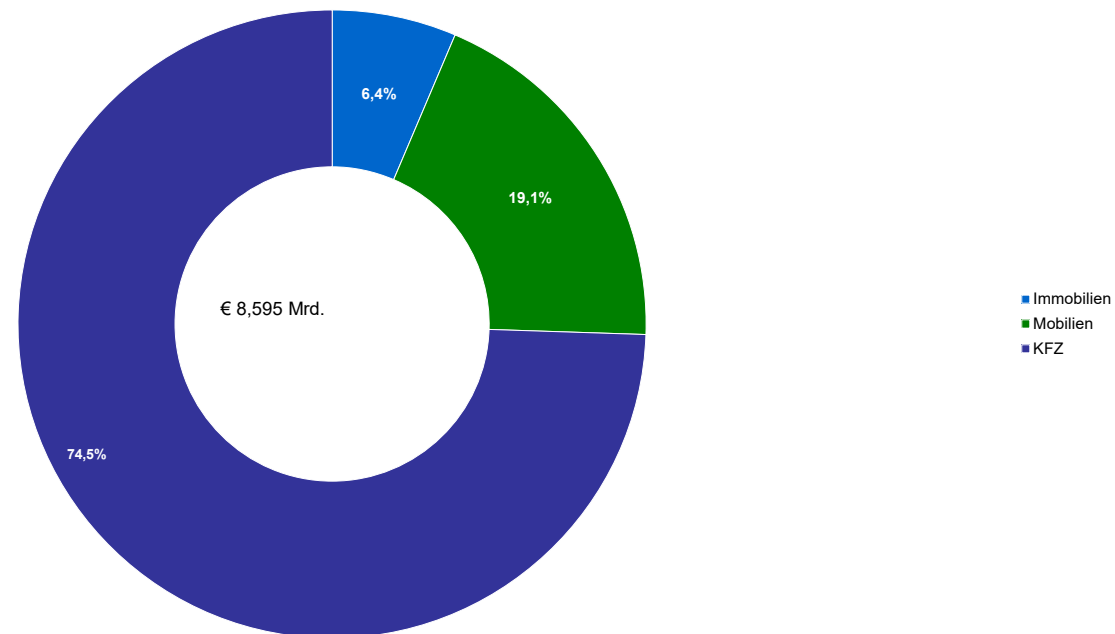
- Der Leasingmarkt
- Was ist Leasing
- Was kann (nicht) geleast werden
- Leasingmodelle und Leasingbegriffe
- Die Leasingparameter (Kalkulation)
- Steuerliche und betriebswirtschaftliche Aspekte
- Rechte und Pflichten des Leasingnehmers
- Der Leasingkreislauf – Möglichkeiten am Laufzeitende
- Vorteile des Leasings
- Fragen, Antworten, Diskus

Auszug aus der Statistik des
Verbandes Österreichischer
Leasing-Gesellschaften

LEASING-NEUGESCHÄFT IN ÖSTERREICH 2017 – 2022



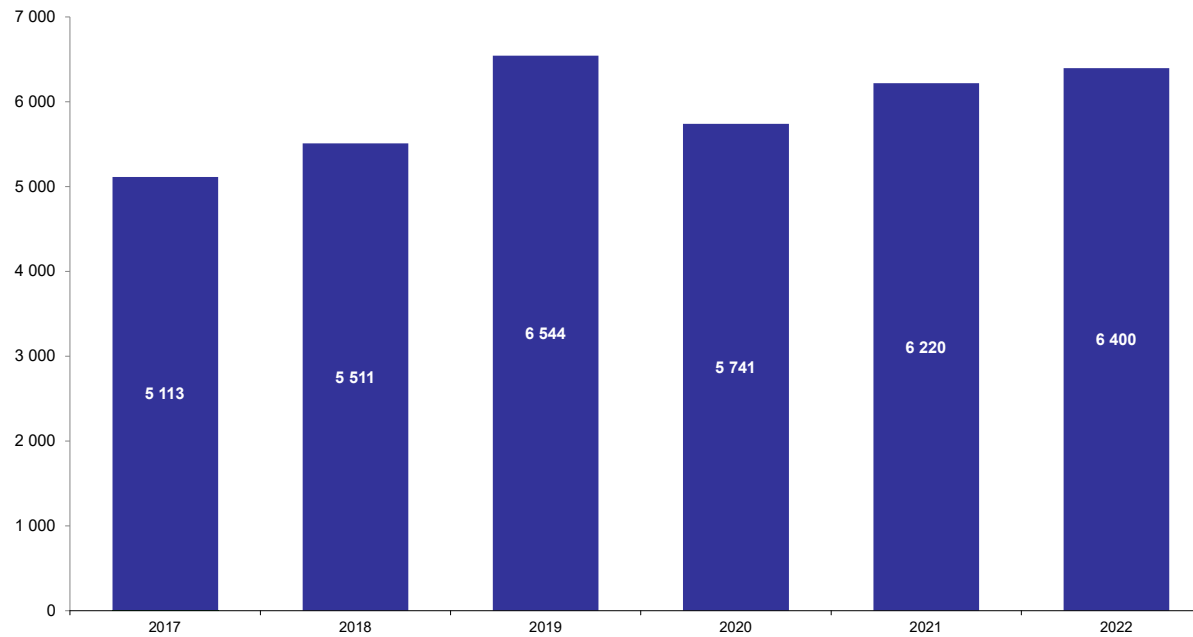
LEASING-NEUGESCHÄFT IN ÖSTERREICH 2022



KFZ-LEASING:

NEUGESCHÄFT 2022 € 6,4 MRD. (+ 2,9%)

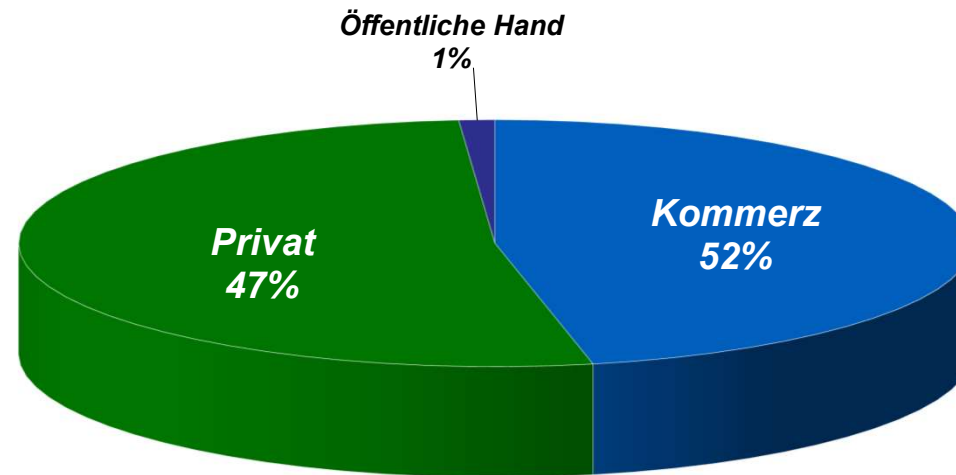
ANZAHL VERTRÄGE 197.993 (-8%)



KFZ-LEASINGQUOTE GESAMT 55%



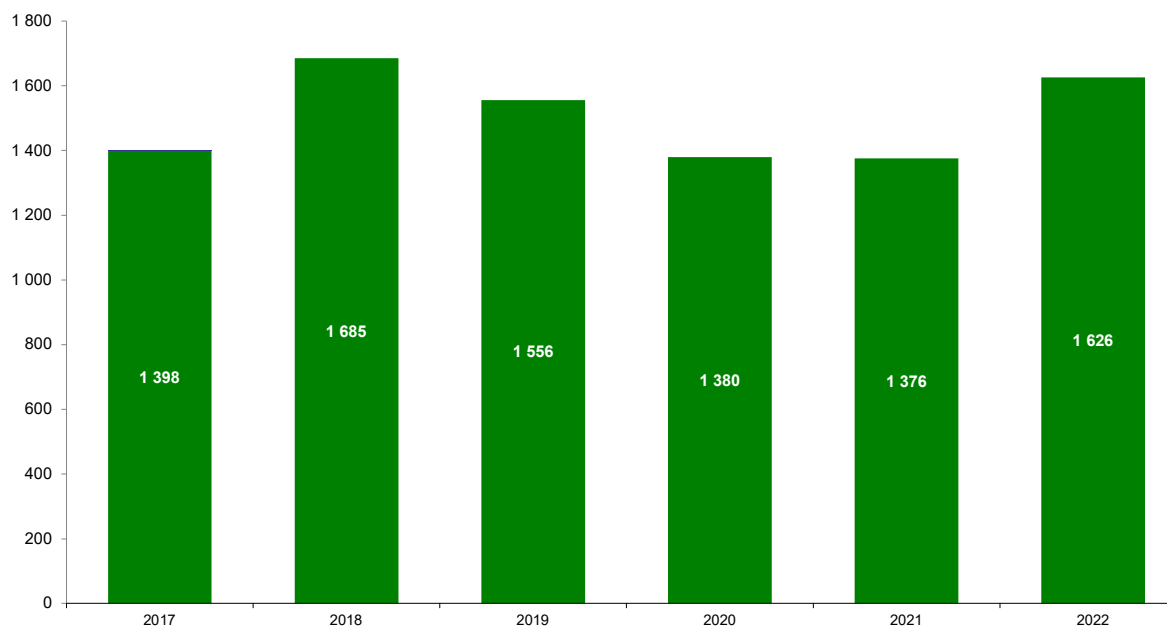
AUFTEILUNG DER KFZ-LEASINGVERTRÄGE NACH KUNDEN



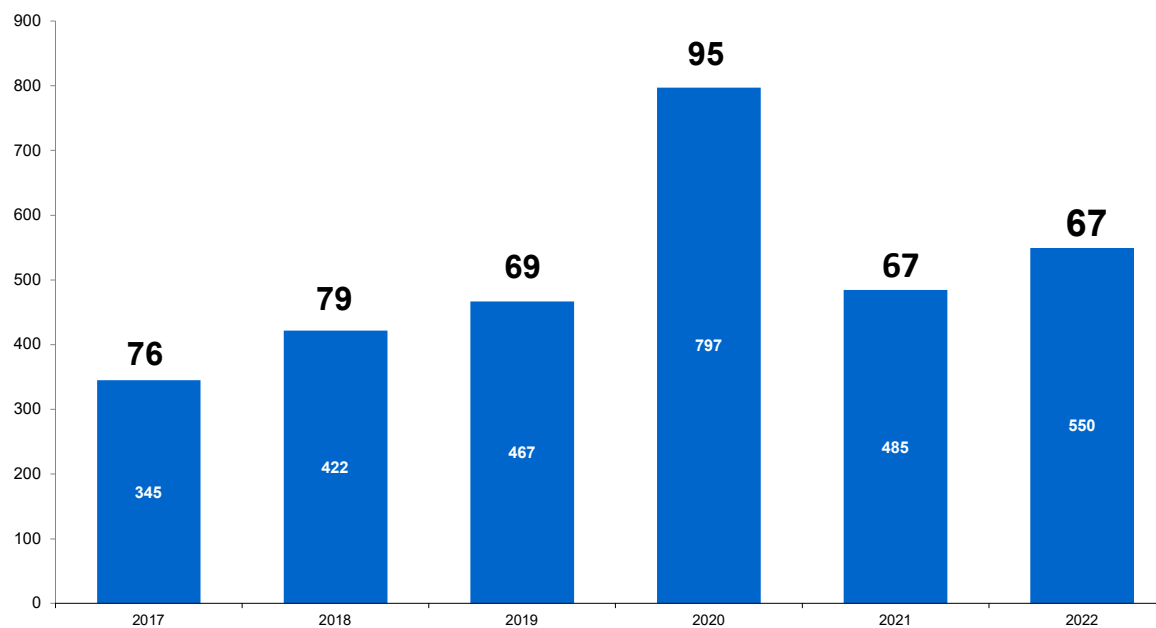
MOBILIEN-LEASING:

NEUGESCHÄFT 2022 € 1,626 MRD. (+18,1%)

ANZAHL VERTRÄGE 30.210 (+46,7%)



IMMOBILIEN-LEASING: +13,4% ZUWACHS BEI VOLUMEN 2022



Leasingdefinition lt. ChatGPT

Was ist Leasing in Österreich?

Leasing in Österreich ist eine Form der Finanzierung, bei der ein Unternehmen oder eine Person ein Produkt oder eine Anlage von einem Leasinggeber mietet, anstatt es zu kaufen. Der Leasingnehmer zahlt in der Regel eine monatliche Mietgebühr für die Nutzung des Produkts oder der Anlage und hat normalerweise am Ende des Leasingvertrags die Möglichkeit, das Produkt entweder zu kaufen oder zurückzugeben.

Leasing ist in Österreich ein gängiges Finanzierungsinstrument für Unternehmen, die teure Anlagen oder Ausrüstungen benötigen, wie zum Beispiel Maschinen oder Fahrzeuge. Auch Privatpersonen können Leasing nutzen, um beispielsweise ein Auto zu mieten.

In der Regel gibt es zwei Arten von Leasingverträgen in Österreich: Finanzierungsleasing und operatives Leasing. Beim Finanzierungsleasing wird das Objekt über die Leasingdauer hinweg abbezahlt und der Leasingnehmer erwirbt am Ende der Laufzeit das Eigentum daran. Beim operativen Leasing hingegen mietet der Leasingnehmer das Objekt lediglich für einen bestimmten Zeitraum und gibt es danach zurück.

Was ist Leasing in der Praxis

- Das Wort Leasing kommt aus dem Englischen (to lease) und bedeutet überlassen, mieten –
genaugenommen gegen Entgelt zur Nutzung überlassen
- Im Vergleich zur klassischen Mietwohnung oder zu einem Mietwagen, spezifiziert der Leasingnehmer (LN) den Investitionsgegenstand (LO) selber, der Leasinggeber (LG) kauft das LO beim Lieferanten (L) an, wird Eigentümer und überlässt das LO für die Dauer der Grundmietzeit und gegen Leistung eines Leasingentgeltes dem LN (es besteht ein Dreiecksverhältnis zw. LN, LG und L)
- Das Recht der Nutzung liegt beim LN. Zu seinen Pflichten zählen zB Instandhaltung und Pflege des LO
- Das Investitionsrisiko und das Risiko eines möglichen Untergangs des LO liegt beim LN
- Zielgruppen sind in der Praxis Privatpersonen, Unternehmen und Körperschaften

Sparten im Leasing

- KFZ-Leasing:
Nutzungsüberlassung von Kraftfahrzeugen (PKW, KLKW, LKW, Motorrad etc.)

- Mobilien-Leasing:
Nutzungsüberlassung von beweglichen Anlagegütern
(Produktionsmaschinen, Baumaschinen, Landmaschinen, medizinische Geräte, etc.)

- Immobilien-Leasing:
Nutzungsüberlassung von unbeweglichen Wirtschaftsgütern
nur gewerblich genutzte Immobilien (Produktions- und Lagergebäude, Büro- und Geschäftsgebäude)

Was kann (nicht) geleast werden

Grundsätzlich können alle Investitionsgüter in Österreich geleast werden, außer

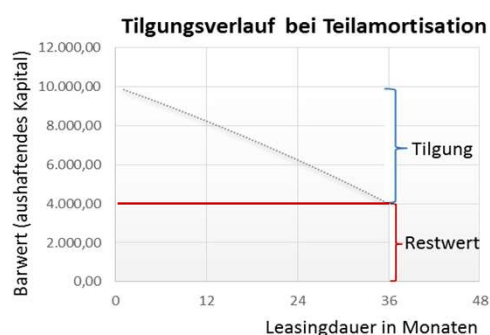
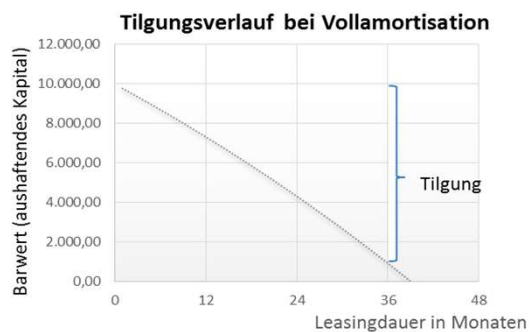
- Spezialleasing
- Gebrauchte Fahrzeuge haben eine eingeschränkte Leasingfähigkeit (Stichwort Vorsteuerkette)
- Immaterielle Güter
- Kunst
- Objekte ohne AFA bzw. einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer

Finanzierungsleasing

Operatingleasing

Vollamortisationsleasing
(Full Pay Out)

Teilmortisationsleasing
(Restwertleasing)



Steuer- und betriebswirtschaftliche Aspekte

Die Zurechnung des Leasinggegenstand liegt im Steuerrecht beim Leasinggeber!

VOLLAMORTISATIONSVETRAG	TEILAMORTISATIONSVETRAG
Grundmietdauer mind. 40 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer	keine Mindestvertragsdauer
Grundmietdauer maximal 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer	Grundmietdauer maximal 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer
EIGENLEISTUNG	EIGENLEISTUNG
Leasingentgeltvorauszahlung max. 30 %	Leasingentgeltvorauszahlung max. 30 %
	Summe aller Vorauszahlungen (inkl. Depot) max. 50 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten exkl. Umsatzsteuer
	Das Investitionsrisiko liegt beim Leasingnehmer. (zB. Chancen und Risiken am Laufzeitende)

Steuer- und betriebswirtschaftliche Aspekte

Faustregeln für ein steuerlich anerkanntes Leasing mit wirtschaftlicher Zuordnung (Aktivierung und Abschreibung) beim Leasinggeber: (hauptsächlich in der EStR §2 geregelt)

- Kein automatischer Eigentumsübergang am Leasinggegenstand an den Leasingnehmer
- Kein Spezialleasing, d. h. die Verwendung muss für Dritte wirtschaftlich sinnvoll möglich sein
- Keine Kaufoption für den Leasingnehmer zu einem nicht angemessenen Preis
- Maximale Leasingdauer 90 % der wirtschaftlichen Nutzungsdauer
- Minimale Leasingdauer bei Vollamortisation 40 % der wirtschaftlichen Nutzungsdauer
- Maximale Leasingentgeltvorauszahlung (exkl. USt.) 30 % des Anschaffungswerts
- Summe der Eigenleistungen aus Leasingentgeltvorauszahlung (exkl. USt.), Depot und Kautions maximal 50 % des Anschaffungswerts (exkl. USt.)
- Leasingnehmer hat Anspruch auf maximal 75 % des Übererlöses aus der Verwertung
- Zusätzlich bei Operating Leasing von PKW: Der kalkulierte Restwert darf dem Leasingnehmer nicht bekannt und eine allfällige Kaufoption darf nur zum Marktwert vereinbart sein

Leasing in der Bilanz

Bilanzielle Darstellung aus Sicht des Leasingnehmers:

- Das „echte“ Leasing scheint in der Bilanz des LN nicht auf („verkürzte“ Bilanz) außer beim KFZ-Leasing aufgrund der Aktivpostenbildung (AP)
- Der LN macht keine AFA und keine Zinsaufwände beim Jahresabschluss geltend
- Der LN macht in der G & V die mtl. Leasingrate zu 100% als Aufwand geltend (beim Finanzierungsleasing für KFZ ist der AP und die Luxustangente zu berücksichtigen)
- Die MWSt kann nur bei steuerbegünstigten KFZ als VST geltend gemacht werden
- Der Leasinggeber hingegen aktiviert das Leasingobjekt in seiner Bilanz und macht die AFA geltend

Bestandteile einer Leasingkalkulation

- Leasingobjekt (KFZ, MOB)
- Anschaffungswert (Kaufpreis, Barzahlungspreis)
- Laufzeit (Grundmietzeit)
- Eigenleistung (Mietvorauszahlung, Depot, variable Kaution)
- Zinssatz (fix oder variabel – bei PK effektiv ausgewiesen – Stichwort ESIS)
- Restwert (achten auf KM-Leistung p.a. und auf Marktkonformität)

=> Monatliches Entgelt (mit Kapital und Zinsanteil)

Vorteil: Leasing kann sehr individuell auf einen Kunden angepasst werden!

Hinweis: Eine niedrige Leasingrate ist niemals ein Indiz für ein gutes Angebot!

Besondere Leasingmodelle

SALB - Sale and lease back Verträge:

- Wirtschaftsgut im Eigentum des Leasingnehmers wird an die Leasinggesellschaft verkauft und vom Leasingnehmer wieder zurückgeleast
- Kaufpreis des Leasingobjektes meist in Höhe des Verkehrswertes, Anwendung vorwiegend im Bereich Immobilien und Mobilien
- Rechtliche Voraussetzung: Schätzgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen mit Ausweis des Verkehrswertes sowie der Restnutzungsdauer des Wirtschaftsgutes (40/90-Regel)
- Effekte: Bilanzsummenverkürzung – Kennzahlenmanagement Aufdeckung stiller Reserven – Liquidität (Besteuerung!)

Besondere Leasingmodelle

Operating Leasing:

- Auf Basis eines Teilamortisationsvertrages steht die Nutzung konsequent im Vordergrund. Der Erwerb des Leasinggegenstandes durch den Leasingnehmer ist in der Regel nicht vorgesehen
- Der Leasingnehmer stellt den Leasinggegenstand an den Leasinggeber am Ende der Grundmietzeit zurück
- Operating Leasing ist somit in vielen Aspekten mit der Miete verwandt
- In Österreich vor allem bei Fuhrparkmanagement bedeutend

Besondere Leasingmodelle

Mietkaufverträge (Ratenkauf):

- Kaufvertrag mit Ratenzahlung gegen Eigentumsvorbehalt (ähnlich einer Kreditfinanzierung)
- als Ratengeschäft gebührenfrei (Vorteil gegenüber Leasing)
- Zurechnung des Finanzierungsobjektes und Aktivierung im Anlagevermögen des Kunden (= wirtschaftliches Eigentum)
- Begründung Eigentumsvorbehalt (= zivilrechtliches Eigentum)
- Die Umsatzsteuer ist zur Gänze zu Beginn der Finanzierung fällig
- Mietkauf ist quasi ein Hybrid-Produkt zw. Leasing und Kredit und mit den meisten Förderungen kompatibel

Rechte und Pflichten des Leasingnehmers am Beispiel KFZ-Leasing

Rechte des Leasingnehmers:

- Übliche Verwendung des KFZ wie ein Eigentümer
- Auslandsfahrten problemlos ohne Rückfrage möglich
- Vorübergehende Überlassung des KFZ an Dritte ohne Rückfrage möglich

Pflichten des Leasingnehmers:

- Leasingnehmer trägt das Risiko von Verlust oder Untergang des KFZ. Daher ist ein Abschluss einer Vollkaskoversicherung samt Vinkulierung der Polizze zu Gunsten des Leasinggebers obligatorisch und absolut im Sinne des LN
- Bezahlung des Leasingraten sowie der Versicherungsprämien
- pfleglicher Gebrauch sowie Service, Wartung und Instandhaltung des KFZ
- Meldepflicht bei Unfällen (wegen Wahrung des Anspruches auf Wertminderung des Leasingobjektes)

Möglichkeiten am Laufzeitende am Beispiel Restwertleasing für KFZ

Ankauf des Leasingobjektes

Bezahlung des vereinbarten Restwertes (Andienungsrecht)
KFZ geht in das Eigentum des Leasingnehmers über

Vertragsverlängerung

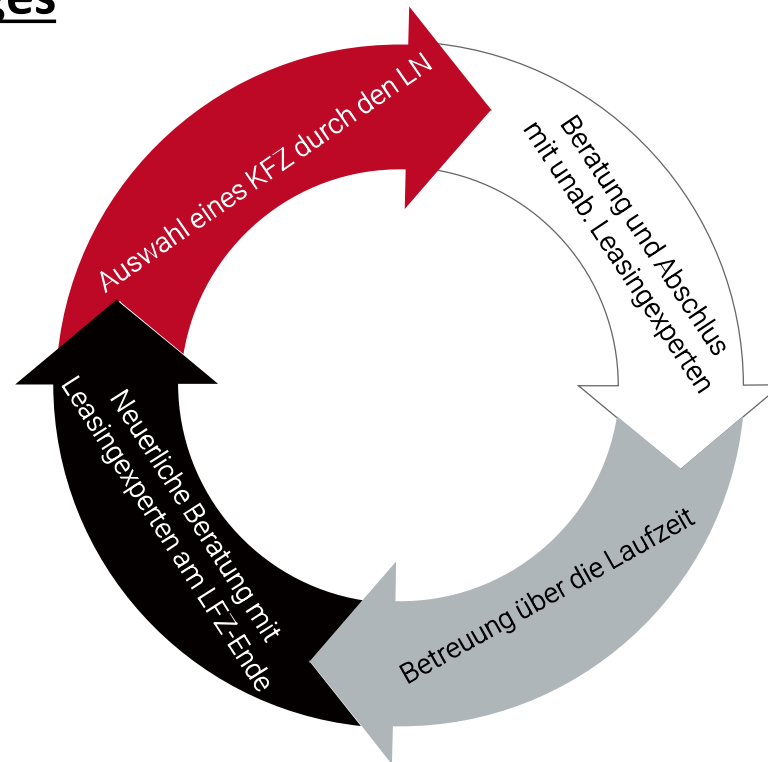
Steuerrechtlich möglich, wenn maximale Gesamtlaufzeit von 86 Monaten noch nicht erreicht ist

Rückgabe des Leasingobjektes an den Leasinggeber

Bewertung des KFZ durch einen Sachverständigen
Abdeckung etwaiger Differenz zw. Schätzwert und Restwert durch den LN

Möglichkeiten am Laufzeitende am Beispiel Restwertleasing für KFZ

Variante 4: Der ideale Leasingkreislauf - Eintausch des Leasingobjektes und Abschluss eines neuen Leasingvertrages



Vorteile des Leasings

- Fristenkongruente Finanzierung (Leasingdauer vs. Nutzungsdauer)
- Schonung der Liquidität (Leasingraten sind meist niedriger als Kreditraten)
- Schonung von bankmässiger Sicherheiten (ev. Kreditlinien bleiben verfügbar)
- „Pay as you earn“ Prinzip (der Einsatz eines LO erzielt idealerweise Erlöse)
- Leasing hat steuerliche Vorteile (optimale Abschreibungen)
- Leasing hat bilanzielle Vorteile (schein in der UGB-Bilanz nicht auf – besseres Bilanzbild, bessere EK-Quote, besseres Rating)
- Freispielen von „stillen Reserven“ (S.A.L.B für Immobilien oder Mobilien)
- Man hat stets aktuelle Wirtschaftsgüter/Modelle (auch weniger Reparaturaufwand)
- Der Wiederverkauf eines geleasteten PKW ist leichter (KFZ ist weiter leasingfähig)

Eine „goldene“ Investitionsregel lautet: „Kaufe was im Wert steigt und miete/lease was an Wert verliert!“

Mit freundlicher Unterstützung der

BKS Leasing und dem

Verband Österreichischer Leasinggesellschaften



franz tschematschar
CONSULTING

Vielen Dank

Für mehr Informationen kontaktieren Sie

Tel.: **+43 676 642 52 62**

Email: **office@ft-consulting.at**

Franz Tschematschar

Leasingmakler, Finanz- & Unternehmensberatung