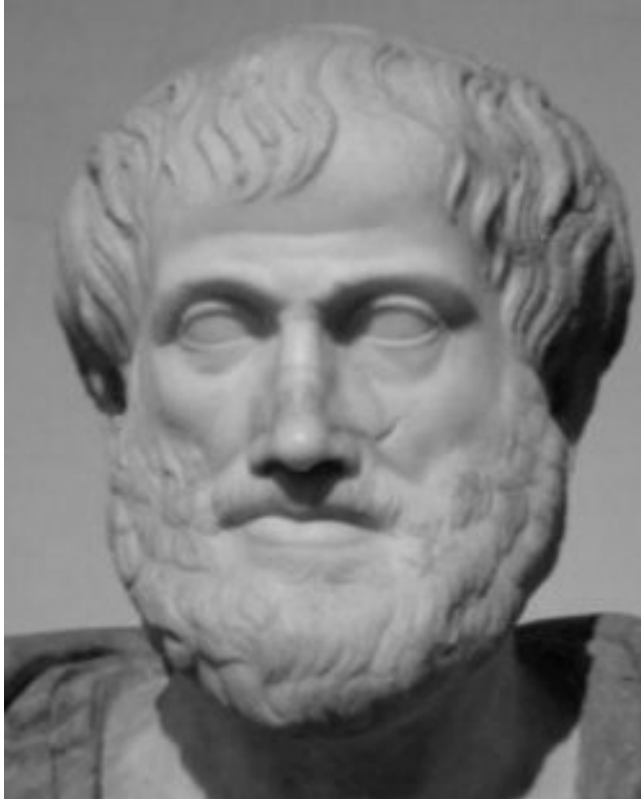


# MOBILIEN- UND IMMOBILIENLEASING – FINANZIERUNGSMOTOR FÜR KMU

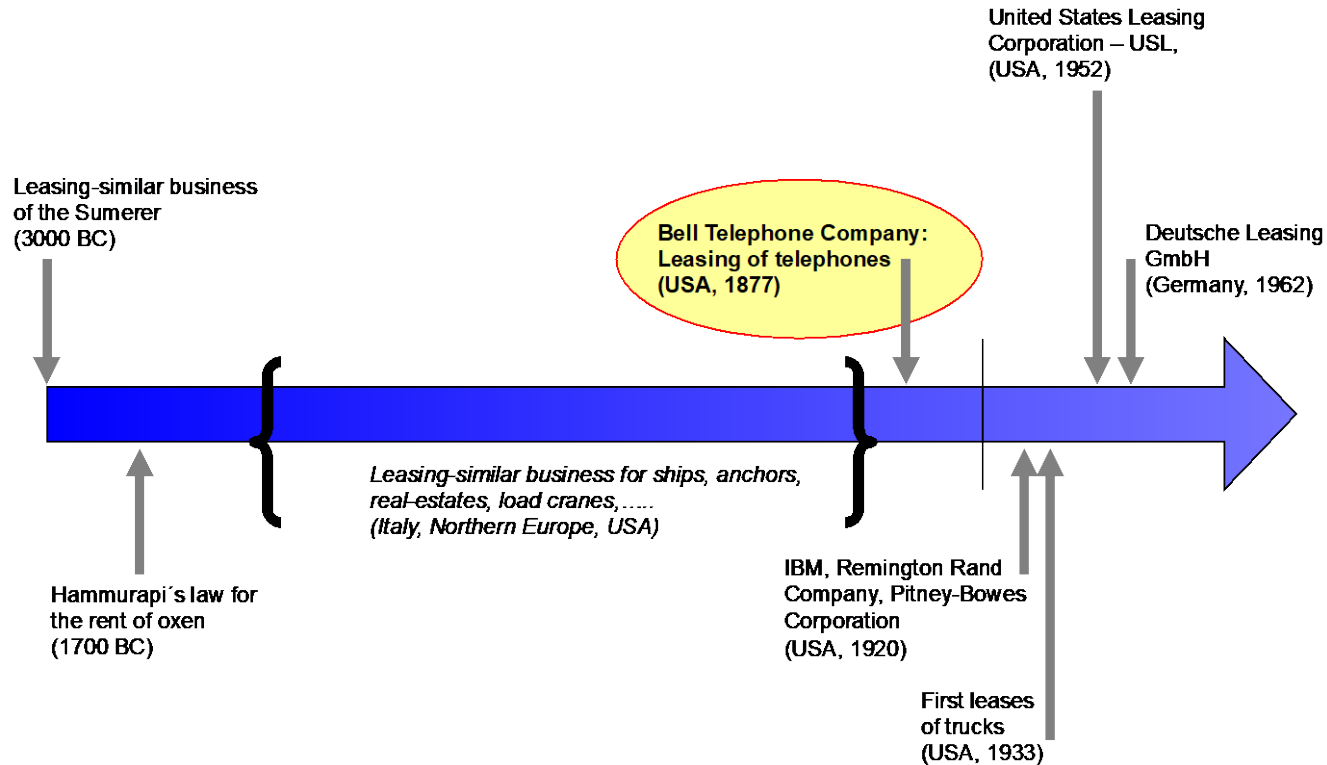
PETER SCHOLZ  
17. JÄNNER 2018



**Aristoteles**  
(384 – 322 v.Chr.)

"Der Reichtum liegt nicht im Eigentum,  
sondern im Gebrauch der Dinge"

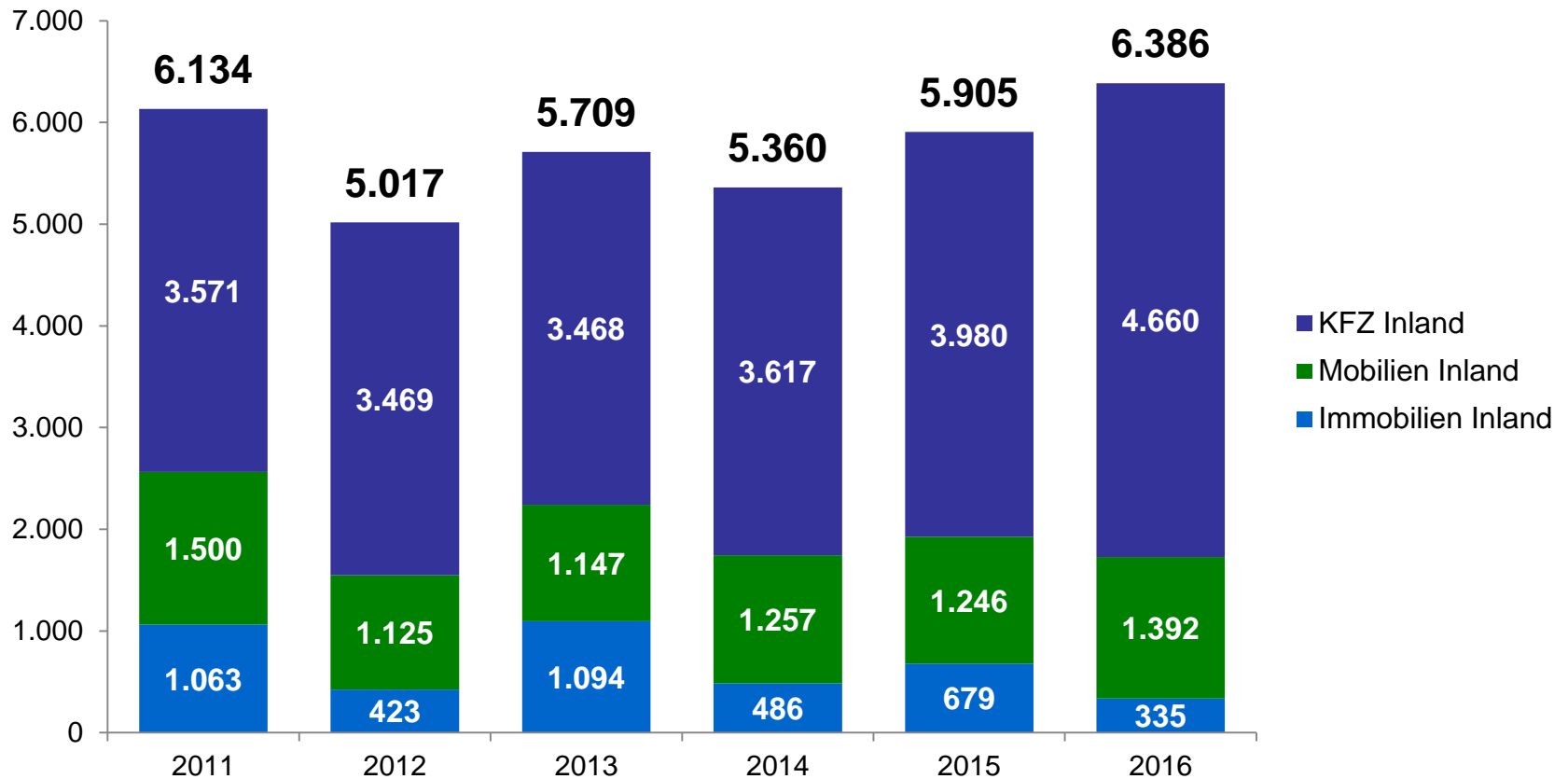
# GESCHICHTE DES LEASING



# GESAMTNEUGESCHÄFT IN ÖSTERREICH 2016: LEASINGVOLUMEN €6,4 MRD. (+ 8,2%) LEASINGVERTRÄGE 205.880 (+11,8%)



Volumen in Mio. €

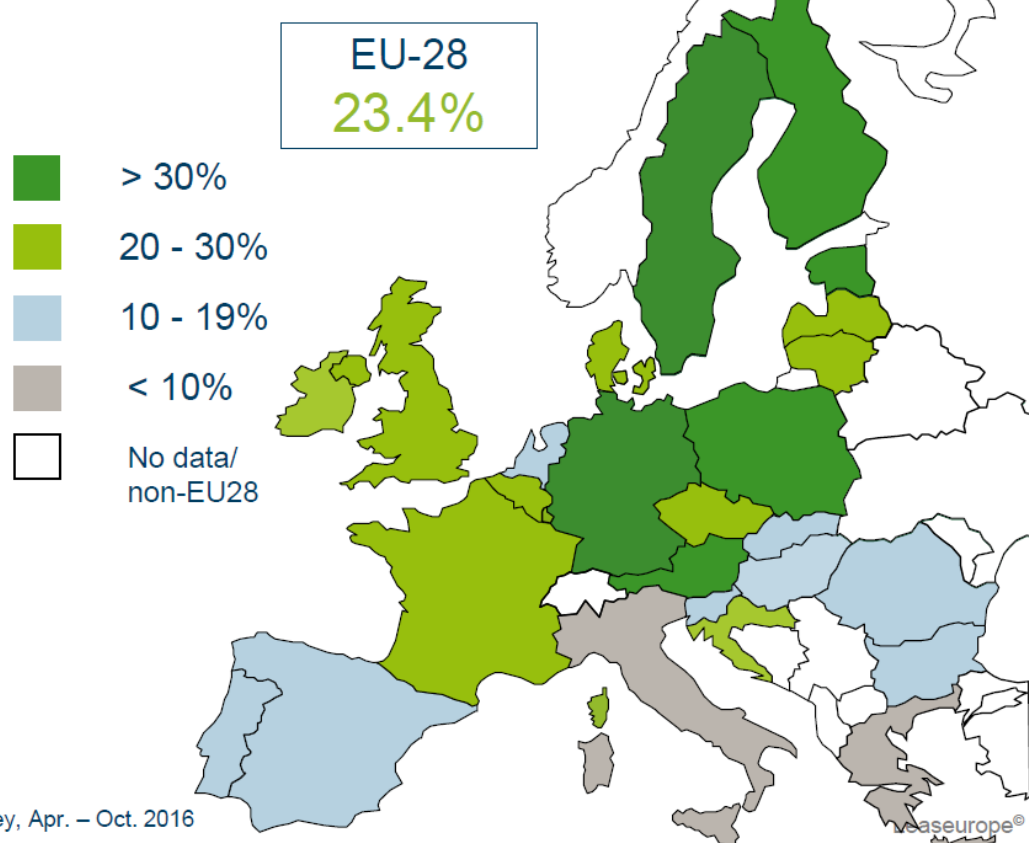


Leasingmarkt Österreich 2016 - 3.03.2017

VÖL, Bilanzgespräch

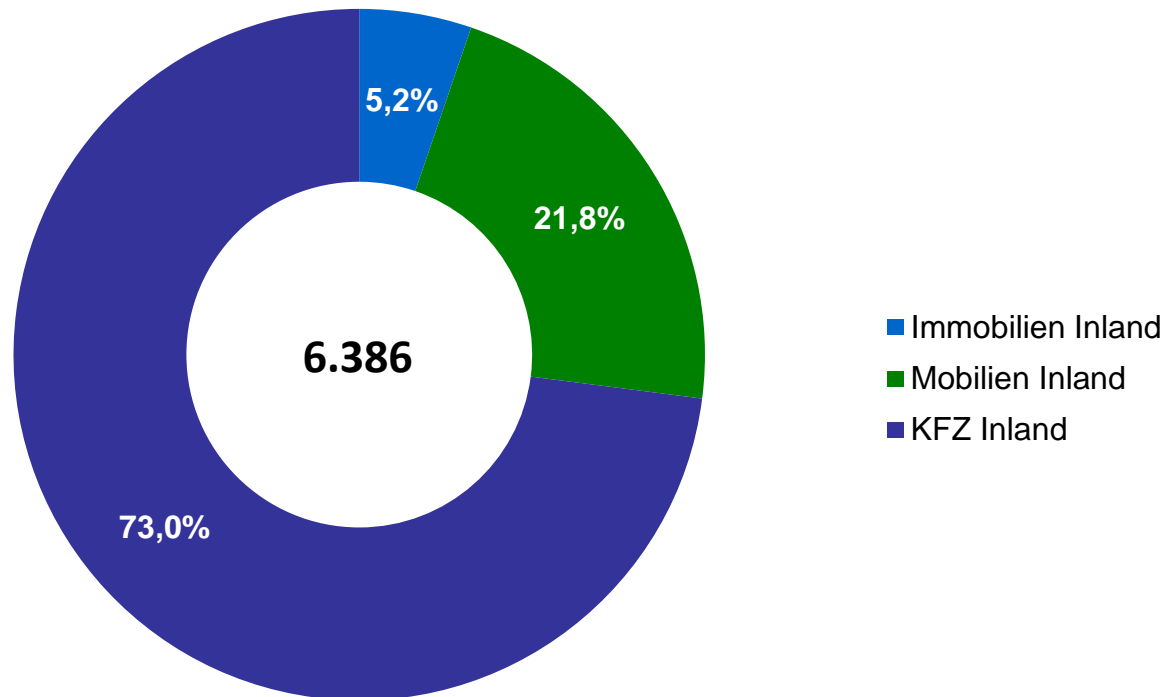
- Poland, Germany, Estonia and Austria are the countries with the highest proportion of SMEs using leasing or hire-purchase, followed by the Scandinavian region and the UK
- In contrast, countries in Southern Europe are at the end of the spectrum with the lowest proportion of SMEs

Use of leasing or hire-purchase in the past six months (April to September 2016) for SMEs in the EU-28, by country



Source: European Commission SAFE Survey, Apr. – Oct. 2016

# SPARTENANTEILE AM NEUGESCHÄFT 2016: KFZ-LEASING MIT 73% WACHSTUMSMOTOR

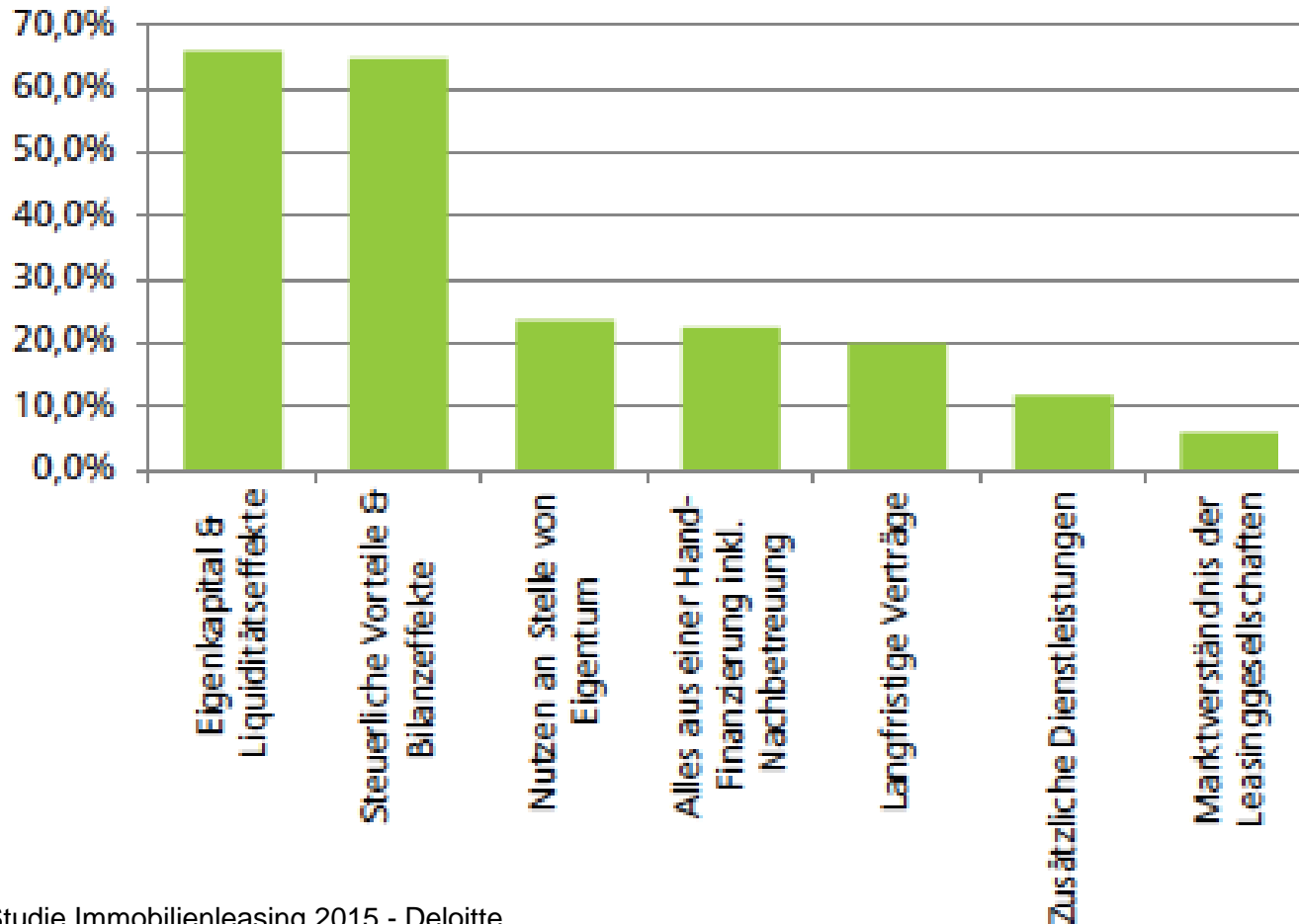




## Mehrwert des Leasings aus Sicht des Kunden

16 | Quelle: Studie Immobilienleasing 2015 - Deloitte

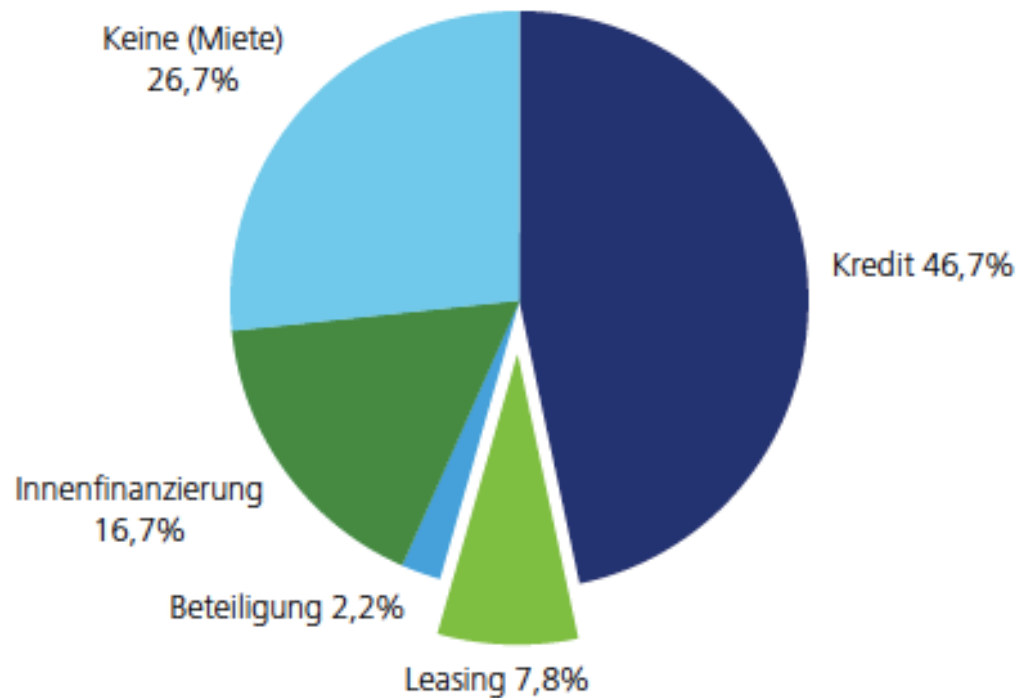
# VORTEILE IM RAHMEN VON LEASING



Quelle: Studie Immobilienleasing 2015 - Deloitte



# FINANZIERUNGSARTEN IMMOBILIEN



Quelle: Studie Immobilienleasing 2015 - Deloitte

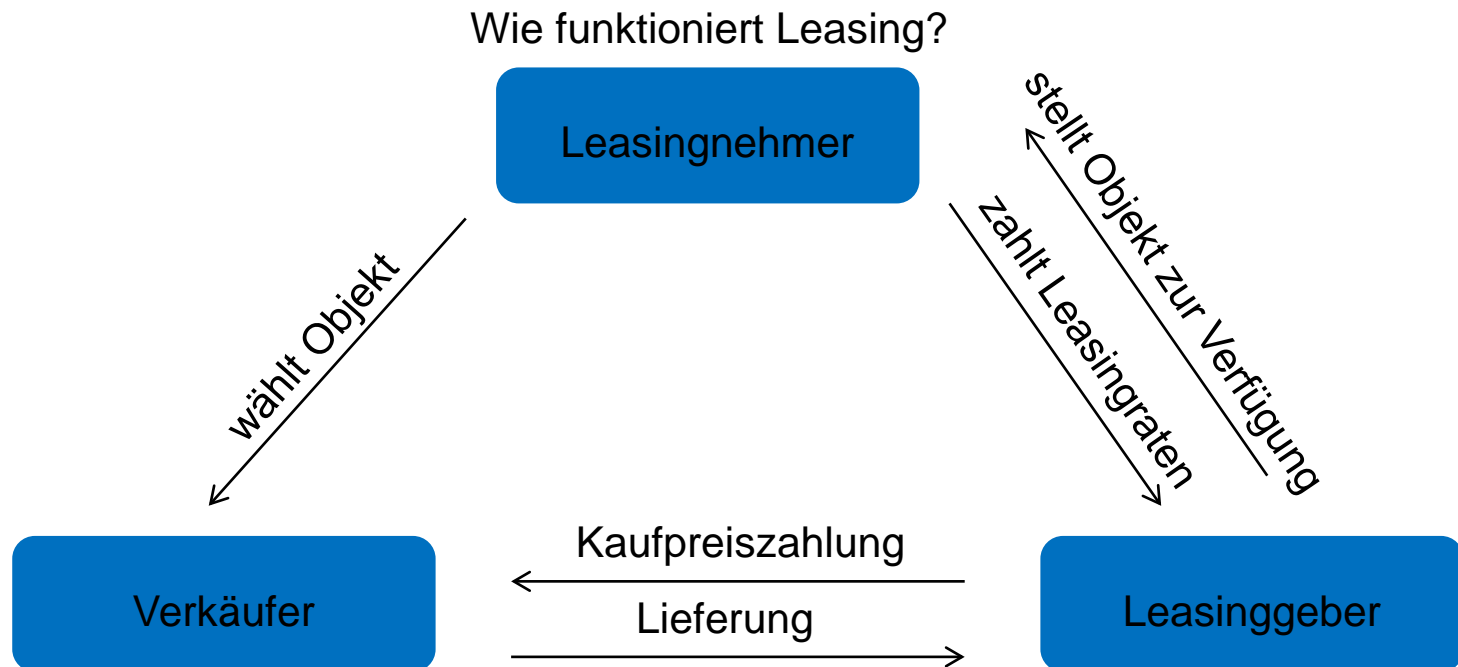
# FEHLENDE INFORMATIONEN ?



Quelle: Studie Immobilienleasing 2015 - Deloitte

# GRUNDSTRUKTUR LEASING

- Der Leasingnehmer (LN) wählt dabei frei das von ihm zur entgeltlichen Nutzung gewünschte Objekt.
- Der Leasinggeber (LG) erwirbt das Eigentum an diesem und verleast es an den LN.



# IM MITTELPUNKT STEHT DAS OBJEKT

IMMOBILIEN  
& LEASING



# OBJEKT & STEUERRECHT

- Steuerliche Abschreibungssätze – hier insbesondere die detaillierte deutsche AfA-Tabelle
- Zurechnungsregeln für Voll- und Teilamortisationsverträge von KfZ & Mobilien gemäß Einkommenssteuerrichtlinien
- bei Immobilien nur Restwertmodelle, wo sich der Restwert an den zukünftigen Marktwert richtet (in der Praxis Restbuchwert gemäß steuerlichen Abschreibungssätzen – welche de facto seit 2016 nur mehr 2,5% p.a. ist)
- Drittverwertbarkeit – Leasinggeber muss zivilrechtlich in der Lage sein nach Ablauf der Grundmietzeit an Dritte zu vermieten bzw. zu verkaufen

# OBJEKTBEWERTUNG

Financed Asset	max. service life [months]	residual value [12 months]	residual value [24 months]	residual value [36 months]	residual value [48 months]	residual value [60 months]	residual value [72 months]	residual value [84 months]
Excavators/Wheeled Excavators/Cater Pillar	108	70	60	50	40	30	20	10
Excavators/Wheeled Excavators/Furukawa	108	65	55	45	35	30	20	10
Excavators/Wheeled Excavators/Hyundai	108	65	55	45	35	30	20	10
Excavators/Wheeled Excavators/Komatsu	108	65	55	45	35	30	20	10
Excavators/Wheeled Excavators/Liebherr	108	70	60	50	40	30	20	10
Excavators/Wheeled Excavators/O&K	108	65	55	45	35	30	20	10
Excavators/Wheeled Excavators/Volvo	108	65	55	45	35	30	20	10
Excavators/Wheeled Excavators/Hitachi neu	108	65	55	45	35	30	20	10
Excavators/Wheeled Excavators/sonstige Hersteller neu	108	65	55	45	35	30	20	10
Printing Machine//Heidelberger Druck PM / GTO	120	70	60	50	45	40	35	30
Printing Machine//Heidelberger Druck SM 74, SM 102	120	70	60	50	45	40	35	30
Printing Machine//HD QM 46	96	55	45	35	25	15	10	5
Printing Machine//HD XL 105	120	80	70	60	55	45	40	35
Printing Machine//HD CD 74, CD 102	120	75	60	50	45	40	35	30
Printing Machine//Kodak Nexpress	40	40	35	30	25	20	15	10
Printing Machine//HD Digimaster	96	67	45	27	17	10	0	
Printing Machine//MAN Roland (Hersteller) neu	108	75	55	43	33	25	20	15
Printing Machine//König + Bauer (Hersteller) neu	108	75	55	43	33	25	20	15
Printing Machine//Komori neu	108	70						
Printing Machine//Ryobi neu	108	70	60	50	40	30	20	10
Printing Machine/sonstige Hersteller/Neu	108	70	45	30	20	15	10	8
Office Furniture//Steelcase	84	50						0
Office Furniture//Sonstige Hersteller neu	120	20						

Objektbewertung und Wertverlauf ist entscheidend für die Struktur:

1. Laufzeit (innerhalb der steuerlichen Grenzen)
2. Sicherheitenanrechnung (Blanko versus besichert)
3. Verwertbarkeit
4. Restwertgestaltung

# BESONDERHEITEN IMMOBILIENLEASING



IMMOBILIEN  
& LEASING

- Ein Immobilienleasingvertrag besteht immer aus 2 Komponenten:
  - einem Grundstück oder einem langfristigen Nutzungsrecht eines Grundstückes
  - einem Gebäude
- Das Gebäude kann .....
  - fertig von einem Dritten inklusive des Grundstückes gekauft werden
  - fertig vom Leasingnehmer inklusive des Grundstückes gekauft werden (= sale & lease back)
  - vom Leasingnehmer auf Kosten und Rechnung des Leasinggebers mittels einer Baubeauftragung errichtet werden
  - vom Leasinggeber errichtet werden

- Wenn das Grundstück nicht durch den Leasinggeber gekauft wird, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:
  - Leasinggeber erwirbt mittels Baurecht ein langfristiges Nutzungsrecht des Grundstückes
  - Keine Kombination aus Superädifikat / Baurecht und Vollamortisationsvertrag bzw. Spezialleasing
  - Nutzungsvereinbarung über Grundstück muss erheblich länger als die Grundmietzeit des Teilamortisationsvertrages bzw. die Abschreibungsdauer des Gebäudes – beispielsweise bei 40 Jahren Nutzungsdauer → 80 Jahre Baurecht
  - Ortsüblicher Pachtzins (keine unentgeltliche Überlassung, Drittvergleich)



# LEASING ODER KREDIT (1)

	Immobilienleasing	Hypothekendarlehen
<b>Bilanz &amp; Rating</b> (→Kundensicht)	Bilanzneutral	Aktivierungspflicht für Grund & Boden → - verschlechtert best. Kennzahlen (EK-Quote, Verschuldungsgrad, usw.) - verschlechtert somit auch Rating
<b>GuV</b> (→Kundensicht)	- Leasingrate = konstanter Betriebsaufwand über gesamte LZ - niedrigerer Aufwand in <u>erster</u> Laufzeithälfte	- Aufwand Kredit = AfA + Zinsen (→ schwankender Betrag!!) - niedrigerer Aufwand in <u>zweiter</u> Laufzeithälfte
<b>Sicherheiten</b>	LG ist Eigentümer von Grund und Gebäude	Eingetragene Hypothek oder hinterlegte Pfandurkunde
<b>Verwertung</b>	- Verwertung durch LG kurzfristig möglich - zusätzl. Anspruch auf 25% vom Mehrerlös	Verwertung mittels Exekutionsverfahren: - beschränkt auf Hypothek - kein Anspruch auf Mehrerlös - langwieriger Prozess (Versteigerung!)
<b>Verträge</b>	Steuerlich optimale Ausgestaltung möglich (Kautionen, Restwerte, Steuern usw.)	Flexible Gestaltung möglich (Tilgung, Restwerte, usw.); aber: keine steuerlichen Vorteile

# LEASING ODER KREDIT (2)

	Immobilienleasing	Hypothekendarlehen
<b>Nebenkosten und Gebühren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rechtsgeschäftsgebühr ILV: → ca. 1,1% v. 36 Brutto-Leasingraten</li> <li>▪ Eintragung Eigentum Grundstück: ca. 5 % vom Kaufpreis (inklusive Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr)</li> <li>▪ Anwalts- und Notarkosten</li> <li>▪ Bearbeitungsgebühr</li> <li>▪ Eventuell Kosten einer SPC (single purpose company)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eintragung Pfandrecht: → 1,2% vom Kreditbetrag</li> <li>▪ Eintragung Eigentum Grundstück: ca. 5 % vom Kaufpreis (inklusive Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr)</li> <li>▪ Anwalts- und Notarkosten</li> <li>▪ Bearbeitungsgebühr</li> </ul>
<b>Obligodarstellung</b>	Aushaftendes Kapital Leasing - minus Verkehrswert Immobilie (worst case) = Blankoobligo	Aushaftendes Kapital Kredit - minus Beleihungswert Immobilie = Blankoobligo

# RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT IMMOBILIENLEASING

- Bonitätsrisiken
  - kann der Leasingnehmer Leasingraten langfristig bedienen
  - wie sieht ein mögliches Vertragsende aus (Stichwort Optionen)
  
- Verwertungsrisiken
  - alternative Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie
  - mögliche Entwicklung des Marktwertes der Immobilie
  
- Technische Risiken
  - bei der Errichtung der Immobilie
  - beim Betrieb der Immobilie – Stichwort Wartung und Instandsetzung
  
- Vertragsrisiken
  
- Steuerrisiken

# BEURTEILUNG SEITENS LEASINGGEBER

## Bonität

- Bilanzen der letzten Wirtschaftsjahre - Bilanzauswertungen
- Auskünfte Dritter (Firmenbuch, KSV,...)
- Rating
- Sicherheiten

## Objekt

- Pläne, Grundrisse, Grundbuchssituation
- Kostenschätzung, Gesamtinvestitionskosten nach Grund & Gebäude
- Bewertung → Restwerteinschätzungen, Verwertung

## Plausibilität

- Wirtschaftlichkeitsberechnung, Planrechnung
- Projektstudie, Standortstudie, Marktanalyse
- Baukosten – auf Basis Bau- und Ausstattungsbeschreibung

# PHASEN EINES IMMOBILIENLEASING

## Anbot

- Anbot
- Anbotsverhandlung
- Genehmigungsprozess

## Vertrag

- Immobilienleasingvertrag
- Vertrag Grundstück
- Vertragswerke Gebäude

## Baubeginn

- Errichtung des Gebäudes
- Kauf des Gebäudes
- Zwischenfinanzierung

## Mietbeginn

- Übergabe
- Beginn der Mietenzahlung
- Endgültige Abrechnung der Gesamtinvestitionskosten

## Mietphase

- Laufende Zahlung Leasingraten
- Wartung & Instandhaltung des Gebäudes
- Vertragsstörungen

## Mietende

- Vertragsende gemäß Vertragslage und bestehender Optionen
- Verkauf Immobilien oder Verkauf der SPC

# AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

- **Trend zu Fix-Zinssätzen**
  - International eher Fix-Zinssätze – in Österreich traditionell variabel (SMR, EURIBOR)
  - derzeitiges Zinsniveau verstärkt Nachfrage nach Fix-Zinssätzen
  - viele verschieden transparte Angebote
- **Rechtsgeschäftsgebühr**
  - Leasingverträge sind zu vergebühren (leider)
  - Berechnungsbasis ist die Leasingrate und alle vertraglich verpflichtenden Nebenleistungen (Versicherung, Service u.v.m.)
- **Betriebsprüfungen bei LG und LN**
- **IFRS 16**

HERZLICHEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT !