

Dr. Michael Kroll

Finanzierungsalternative Leasing

© 2008 Dr. Michael Kroll
i. Vid. 1: > V.(l-.*'Mj- ••. -rV,

HOCHSCHULE
LIECHTENSTEIN
Bibliothek

• Ho<r •

•«i.g*|

rti'- !!(••"

© 2008, 3

i! • r f • • •

Deutscher Sparkassenverlag Stuttgart

K.Kl'is • j:

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort zur 4. Auflage	II
1	Der Leasingmarkt in Deutschland . . »KfttMK	13
1.1	Volkswirtschaftliche Bedeutung * i, ' ** w, ii ** « ^, , , . & &	
1.2	Beteiligte des Leasing	15
1.2.1	Leasinganbieter	16
1.2.2	Leasingnehmer	16
1.2.3	Leasingobjekte , mmmw. -, * Km & ****	17
2	Rechtliche Einordnung des Leasing	18
2.1	Finanzierungs- und Operate-Leasing , W * « ; i	18
2.1.1	Operate-Leasing	18
2.1.2	Finanzierungs-Leasing	19
2.2	Zivilrechtliche Einordnung des Leasing . . , * \$. « B ^ s ^ w a ^ i i U . • • * • ! • \$ •	
2.3	Steuerrechtliche Einordnung des Leasing	20
2.3.1	Leasingerlasse für Vollamortisationsverträge	21
2.3.1.1	Mobilien-Leasing	21
2.3.1.2	Immobilien-Leasing ** & **** &	24
2.3.2	Leasingerlasse für Teilamortisationsverträge • ^ , « k , * V	26
2.3.2.1	Mobilien-Leasing	26
2.3.2.2	Immobilien-Leasing	27
2.3.3	Generelle Anwendbarkeit der Leasingerlasse , . \$ m * a ä @ ü M ≠ <	29
2.4	Handelsrechtliche Einordnung des Leasing	30
2.4.1	Leasing im deutschen Handelsrecht	30
2.4.2	Leasing im internationalen Handelsrecht	31
2.4.2.1	Leasing nach US GAAP , , , , r w , , , * , * , ^ * » H « , ,	31
2.4.2.2	Leasing nach IFRS	33
3	Vertragsgestaltung im Mobilien-Leasing	37
3.1	Vertragsformen	37
3.1.1	Vollamortisationsverträge	37
3.1.1.1	Lineare Leasingraten . . in ^ k » Ä ^ U - M	38
3.1.1.2	Degressive Leasingraten • • « « ^ v » . « . » . ** ^ ^	39
3.1.1.3	Bedeutung von Vollamortisationsverträgen	39
3.1.2	Teilamortisationsverträge des Mobilien-Leasing	40
3.1.2.1	Teilamortisationsverträge mit Andienungsrecht des Leasinggebers	40
3.1.2.2	Teilamortisationsverträge mit Mehr- und Mindererlösbeteiligung	41
3.1.2.3	Kündbare Teilamortisationsverträge	42
3.1.2.4	Teilamortisationsverträge mit Restwertrisiko beim Leasinggeber	43
3.1.2.5	Sonstige Vertragsformen	44
3.2	Vertragsleistungen des Leasingnehmers im Mobilien-Leasing	44

3.2.1	Leasingraten.	44
3.2.2	Mietsonderzahlung/erhöhte Erstrate.	44
3.2.3	Mietnebenkosten.	45
3.2.4	Zahlungen bei Vertragsende.	46
3.2.5	Leistungen des Leasingnehmers im Überblick.	46
3.3	Besonderheiten der Vertragsabwicklung im Mobilien-Leasing	46
3.3.1	Refinanzierung.	46
3.3.2	Öffentliche Fördermittel.	50
3.3.3	Dienstleistungen einer Leasinggesellschaft.	50
4	Vertragsgestaltung im Immobilien-Leasing.	52
4.1	Vertragsformen.	52
4.1.1	Teilamortisationsvertrag i.e.S.	52
4.1.2	Mieterdarlehensverträge.	54
4.2	Vertragsleistungen des Leasingnehmers.	58
4.2.1	Leasingraten.	58
4.2.1.1	Degressive b2w. progressive Leasingraten.	58
4.2.1.2	Offenlegung der Kalkulationsgrundlage.	59
4.2.1.3	Anpassungsklauseln.	59
4.2.2	Mieterdarlehenszahlungen.	60
4.2.3	Mietsonderzahlung.	61
4.2.4	Einmalige Sonderzahlung.	61
4.2.5	Vormieten.	61
4.2.6	Mietnebenkosten.	62
4.2.7	Zahlungen bei Vertragsende.	63
4.2.8	Leistungen des Leasingnehmers im Überblick.	63
4.3	Besonderheiten der Vertragsabwicklung im Immobilien-Leasing . .	65
4.3.1	Refinanzierung.	65
4.3.1.1	Zinsfestschreibung.	65
4.3.1.2	Forfaitierung.	66
4.3.1.3	Leasingfonds.	66
4.3.2	Öffentliche Fördermittel.	66
4.3.3	Dienstleistungen einer Leasinggesellschaft.	67
4.3.4	Objektgesellschaften.	69
4.3.4.1	Objektgesellschaften ohne Beteiligung des Leasingnehmers.	69
4.3.4.2	Objektgesellschaften mit Beteiligung des Leasingnehmers.	70
4.4	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden.	73
4.4.1	Erwerb von Grundstücken.	73
4.4.2	Erwerb bzw. Errichtung des Gebäudes.	74
5	Vertragsgestaltung und -abwicklung im Kommunal-Leasing	76
5.1	Leasing im Haushaltsrecht.	76
5.1.1	Verwaltungs- und Vermögenshaushalt.	76
5.1.2	Beeinflussung des Haushalts durch Leasing.	77

5.1.2.1	Umgehung von Kreditrestriktionen	77
5.1.2.2	Verlagerung von Zahlungen in die Zukunft	78
5.2	Vertragsgestaltung im Kommunal-Leasing	81
5.2.1	Mobilien-Leasing	81
5.2.2	Immobilien-Leasing	81
5.3	Rahmenbedingungen des Kommunal-Leasing	82
5.3.1	Genehmigungspflicht von Leasingverträgen . . .->KV«*^	82
5.3.2	Vertretungsberechtigung	83
5.3.3	Ausschreibungspflicht von Leasingverträgen	84
5.3.4	Zuwendungsfähigkeit von Leasingverträgen	85
5.3.4.1	Zuwendungen der einzelnen Bundesländer	85
5.3.4.2	Zuwendungen der EU	85
5.3.4.3	Gefahr von Umsatzsteuernachteilen	85
5.3.4.4	Gefahr der steuerlichen Umdeutung	86
5.3.5	Nachweis der Wirtschaftlichkeit •-•••	86
6	Steuerliche Aspekte des Leasing	87
6.1	Wirtschaftliche Zurechnung des Leasingobjektes beim Leasinggeber	87
6.1.1	Körperschaft- bzw. Einkommensteuer	87
6.1.2	Gewerbeertragsteuer . .^^.^«i-.	89
6.1.3	Umsatzsteuer	92
6.1.4	Grunderwerbsteuer	93
6.1.5	Indirekte Steuerwirkungen . ak.iagmv^.*-^ i-j>\$*#&&*&.**>!*	94
6.2	Wirtschaftliche Zurechnung des Leasingobjektes beim Leasingnehmer	95
7	Vor- und Nachteile des Leasing	98
7.1	Quantitative Vor- und Nachteile von Leasingverträgen	98
7.1.1	Auswirkungen auf die Liquidität des Investors	98
7.1.2	Steuerliche Vorteile des Leasing	101
7.1.2.1	Ertragsteuerliche Auswirkungen - steuerliche Abzugsfähigkeit der Leasingraten	101
7.1.2.2	Hinzurechnungsproblematik bei der Gewerbeertragsteuer	103
7.1.2.3	Umsatzsteueraaüvk&Sf.bau t-p^Saa	104
7.1.2.4	Grunderwerbsteuer	104
7.1.3	Unterschiede in den Anschaffungs- und Herstellungskosten	104
7.1.3.1	Immobilien-Leasing	104
7.1.3.2	Mobilien-Leasing•f«*»&«	105
7.1.4	Verkürzung der Bauzeiten	105
7.1.5	Marge des Leasinganbieters für Verwaltungskosten, Risiko und Gewinn	105
7.1.6	Refinanzierungskosten des Leasingvertrages	106
7.1.7	Dienstleistungen einer Leasinggesellschaft	106

7.1.8	Verwertungserlöse nach Nutzungsende	107
7.1.9	Kauf und Finanzierung aus einer Hand	107
7.1.10	Rücklage nach §6b EStG	107
7.1.11	Staatliche Fördermöglichkeiten	108
7.1.12	Abschließende Bewertung der quantitativen Vor- und Nachteile	108
7.2	Qualitative Vor- und Nachteile von Leasingverträgen für den Leasingnehmer	108
7.2.1	Bilanzneutralität des Leasing bei gewerblichen Leasingnehmern - Basel II und Rating	109
7.2.2	Nichtbelastung des Vermögenshaushalts bei Öffentlichen Leasingnehmern	110
7.2.3	Liquiditätseffekt und »Pay-as-you-earn«-Effekt	111
7.2.3.1	Struktur der Liquiditätsbelastungen	111
7.2.3.2	Hundertprozentige Fremdfinanzierung	113
7.2.3.3	»Pay-as-you-earn«-Effekt	113
7.2.3.4	»Pay-as-you-use«-Effekt	114
7.2.4	Risikoverteilung zwischen Leasinggeber und Leasingnehmer	115
7.2.4.1	Mobilien-Leasing	115
7.2.4.2	Immobilien-Leasing	115
7.2.5	Bonität und Seriosität der Finanzierungspartner	116
7.2.6	Verbesserte Kalkulationsgrundlage beim Leasing	117
7.2.7	Flexibilität des Investors	117
7.2.8	Beratungsleistungen der Leasinggesellschaft	118
7.2.9	Schnellere Realisation der Investition	120
7.2.10	Abschließende Bewertung der qualitativen Vor- und Nachteile	120
73	Qualitative Aspekte aus Sicht der Leasinganbieter und Refinanzierungsbanken	120
7.3.1	Bonität und Seriosität der Vertragspartner	121
7.3.1.1	Bonität und Seriosität des Leasingnehmers	121
7.3.1.2	Bonität und Seriosität des Herstellers/Händlers/Lieferanten	121
7.3.2	Objektrisiken	122
7.3.3	Risiken aus der Vertragsgestaltung	124
8	Vergleichsrechnung »Kauf oder Leasing«	128
8.1	Zielsetzung und Prämissen der Vergleichsrechnung	128
8.1.1	Zielsetzung der Vergleichsrechnung	128
8.1.2	Prämissen der Vergleichsrechnung	129
8.2	Planungsparameter einer Vergleichsrechnung	131
8.2.1	Planungsvariablen der Eigeninvestition	132
8.2.2	Planungsvariablen der Leasingalternative	133
8.3	Vergleichsmethode	134
8.3.1	Nominalwertbetrachtung	134
8.3.2	Totaler Liquiditätsvergleich	137
8.3.2.1	Fremdkapitalaufnahme	138

8.3.2.2	Eigenmittelverwendung	140
8.3.2.3	Kombination aus Fremd- und Eigenmittelverwendung	141
8.3.2.4	Positive Liquiditätsüberschüsse	141
8.3.2.5	Darstellung der Kaufalternative/Darlehensfinanzierung	142
8.3.2.6	Ansatz hypothetischer Projektfinanzierungsdarlehen	148
8.3.2.7	Einbeziehung von Steuereffekten	149
8.3.2.8	Kritik am Totalen Liquiditätsvergleich nach Kroll	150
8.3.3	Barwertmethode	150
8.3.3.1	Einbeziehung von Steuereffekten	153
8.3.3.2	Barwertmethode oder Totaler Liquiditätsvergleich?	153
8.4	Kalkulationszinsfuß	156
8.4.1	Höhe des Kalkulationszinsfußes	156
8.4.2	Art des Kalkulationszinsfußes	157
8.4.3	Einbeziehung steuerlicher Effekte	157
8.4.4	Vorteile des Totalen Liquiditätsvergleichs bei Unsicherheit	157
8.5	Einbeziehung qualitativer Aspekte	158
8.5.1	Umrechnung qualitativer Aspekte in Euro-Beträge	158
8.5.2	Quantitatives Ergebnis als (Grenz-)Preis der qualitativen Aspekte	159
8.5.3	Nutzwertanalyse	160
8.6	Fallbeispiel zur Vergleichsrechnung »Kauf oder Leasing?«	162
	ii -Ljkkts'fc'tMetfr I«-i5 .1 War*»-.i*jiT'n-:it ->r v-- •	
9	Anhang	177
9.1	Anhang 1: Mobilien-Leasingerglass für Vollamortisationsverträge	177
9.2	Anhang 2: Immobilien-Leasingerglass für Vollamortisationsverträge	181
9.3	Anhang 3: Mobilien-Leasingerglass für Teilamortisationsverträge	185
9.4	Anhang 4: Immobilien-Leasingerglass für Teilamortisationsverträge	187
	Literaturverzeichnis	190
	Stichwortverzeichnis	191

© Schäffer-Poeschl Verlag, München 2008. ISBN 978-3-7089-2111-1

»uh