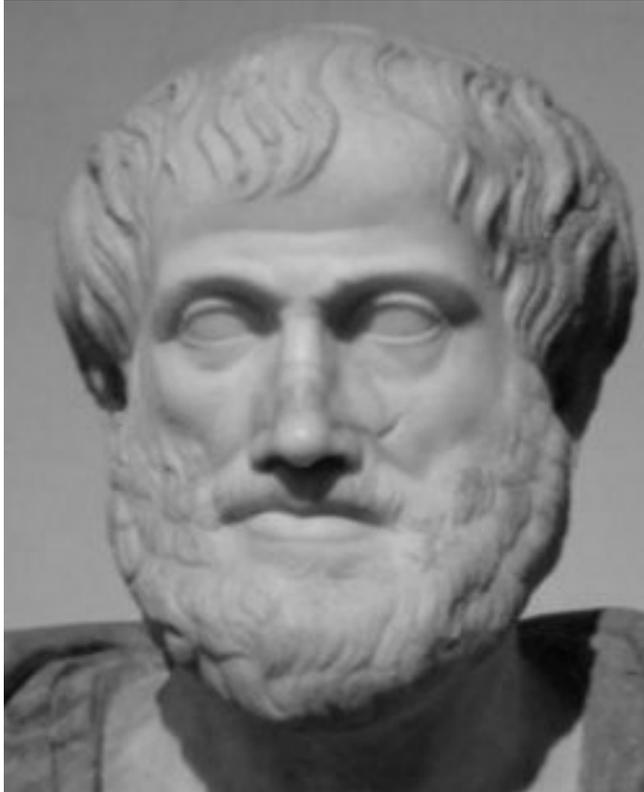


MOBILIEN- UND IMMOBILIENLEASING – FINANZIERUNGSMOTOR FÜR KMU

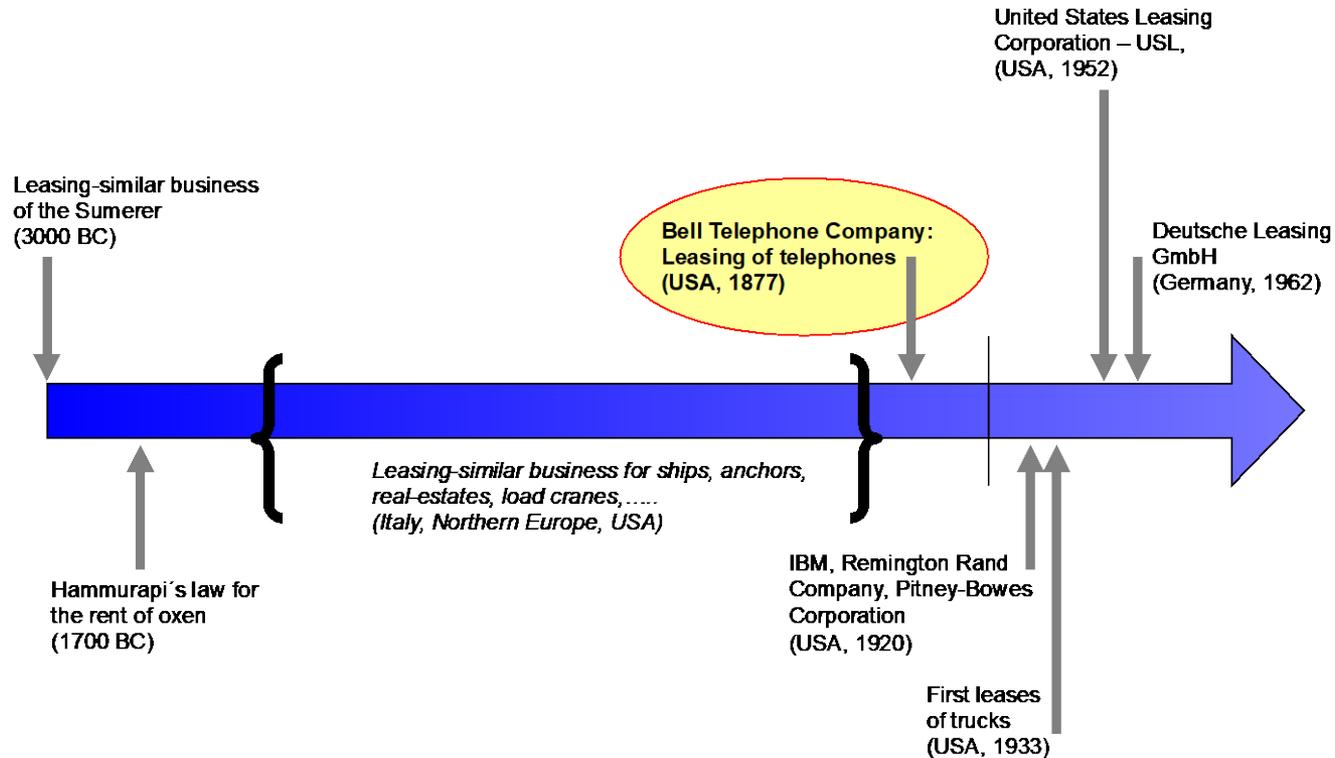
PETER SCHOLZ
17. JÄNNER 2018



Aristoteles
(384 – 322 v.Chr.)

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

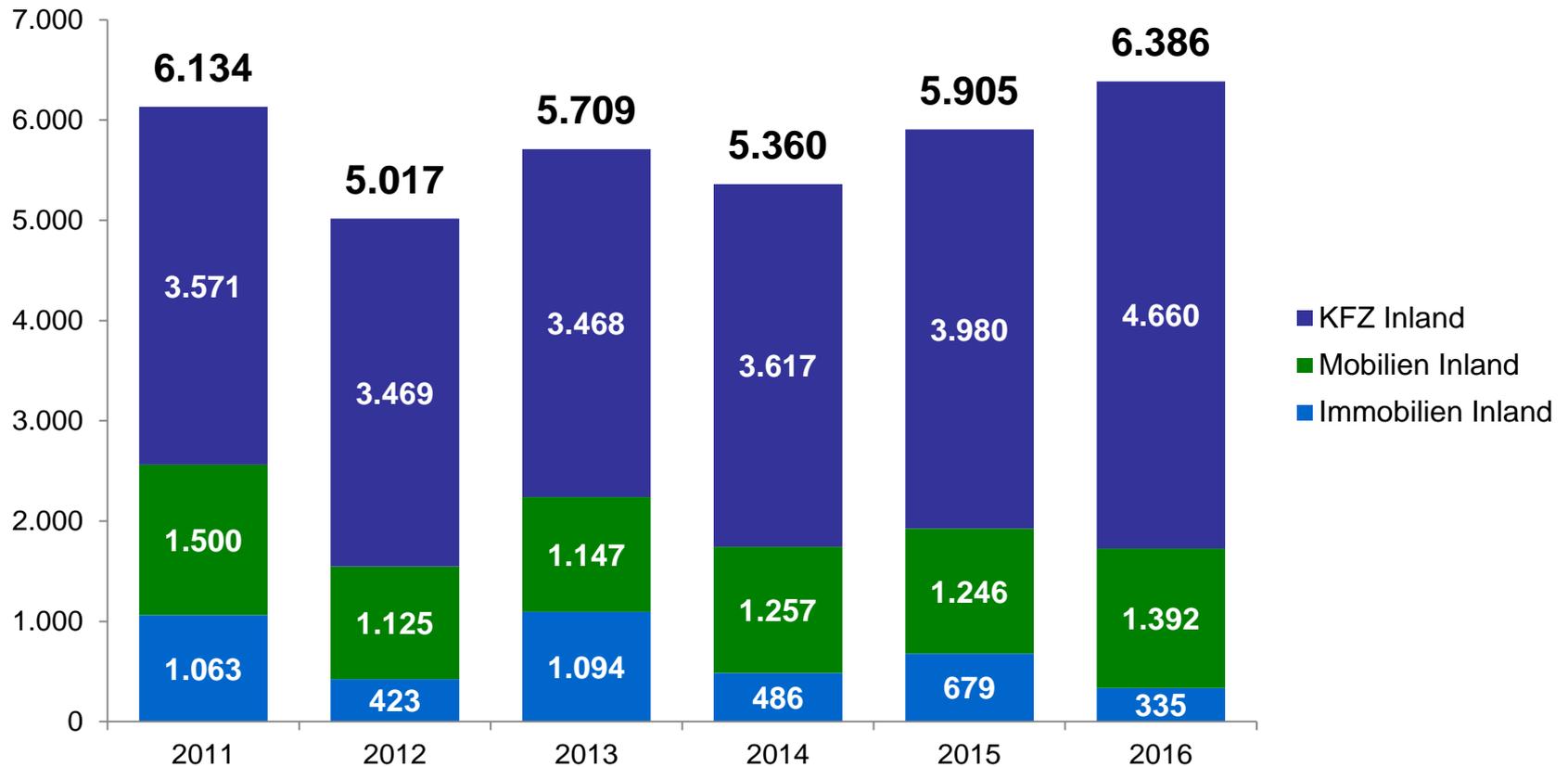
GESCHICHTE DES LEASING



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



Volumen in Mio. €

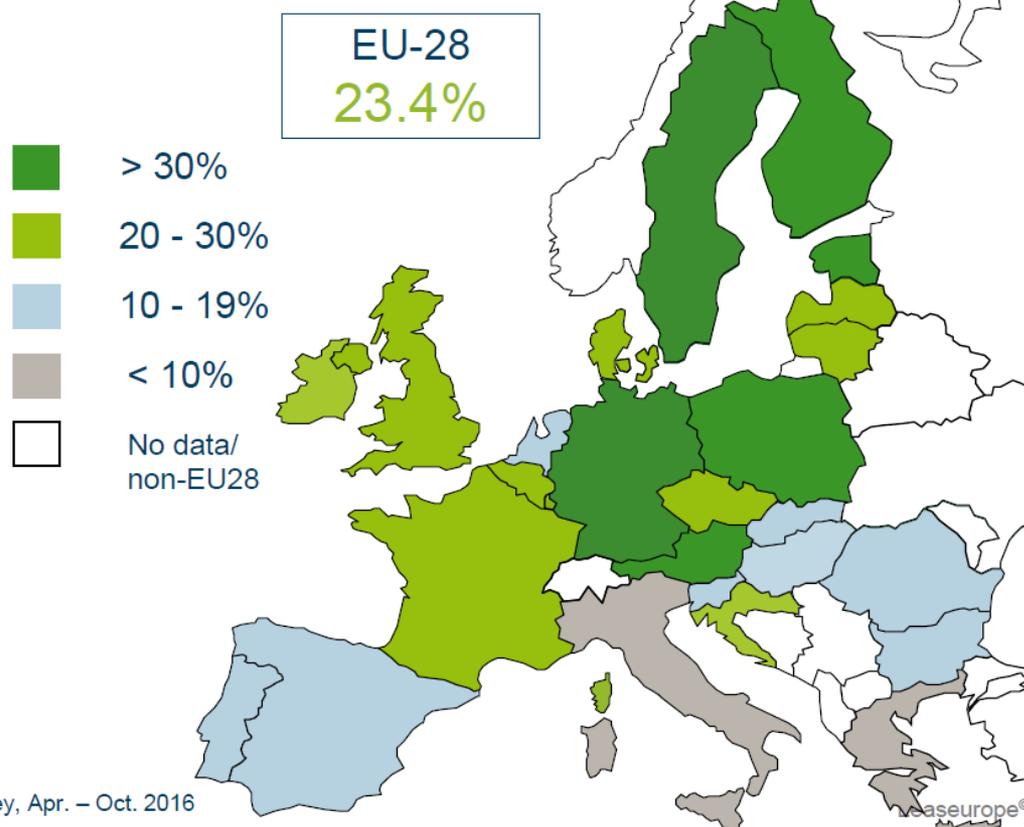


Leasingmarkt Österreich 2016 - 3.03.2017

VÖL, Bilanzgespräch

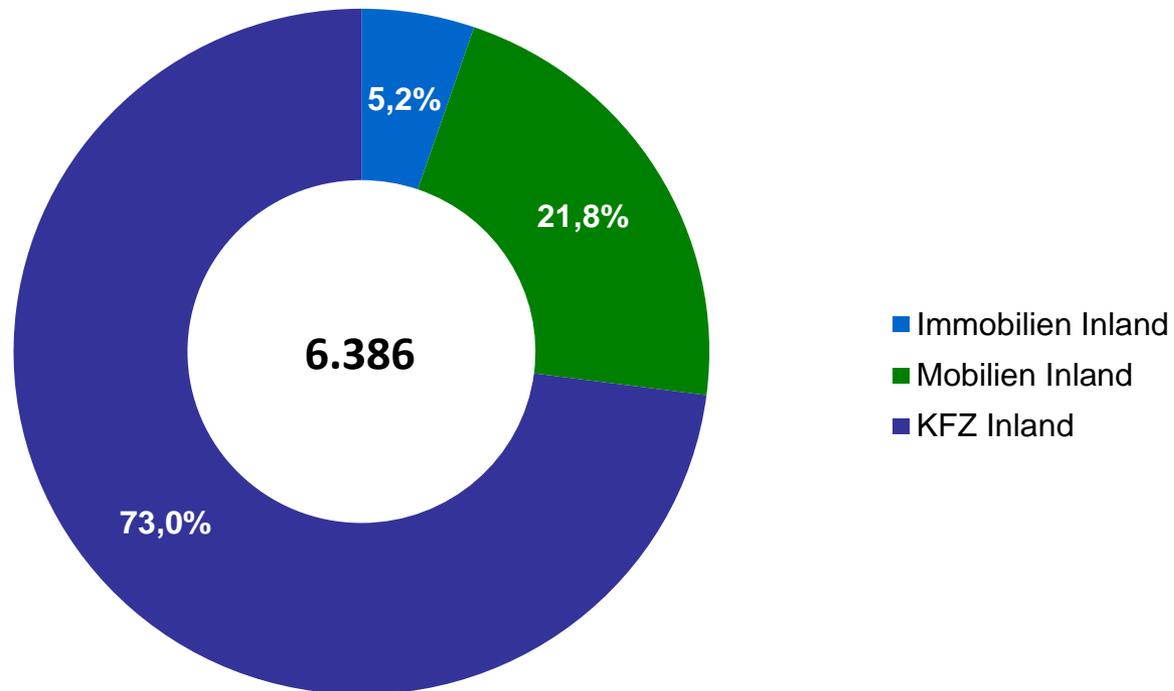
- Poland, Germany, Estonia and Austria are the countries with the highest proportion of SMEs using leasing or hire-purchase, followed by the Scandinavian region and the UK
- In contrast, countries in Southern Europe are at the end of the spectrum with the lowest proportion of SMEs

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

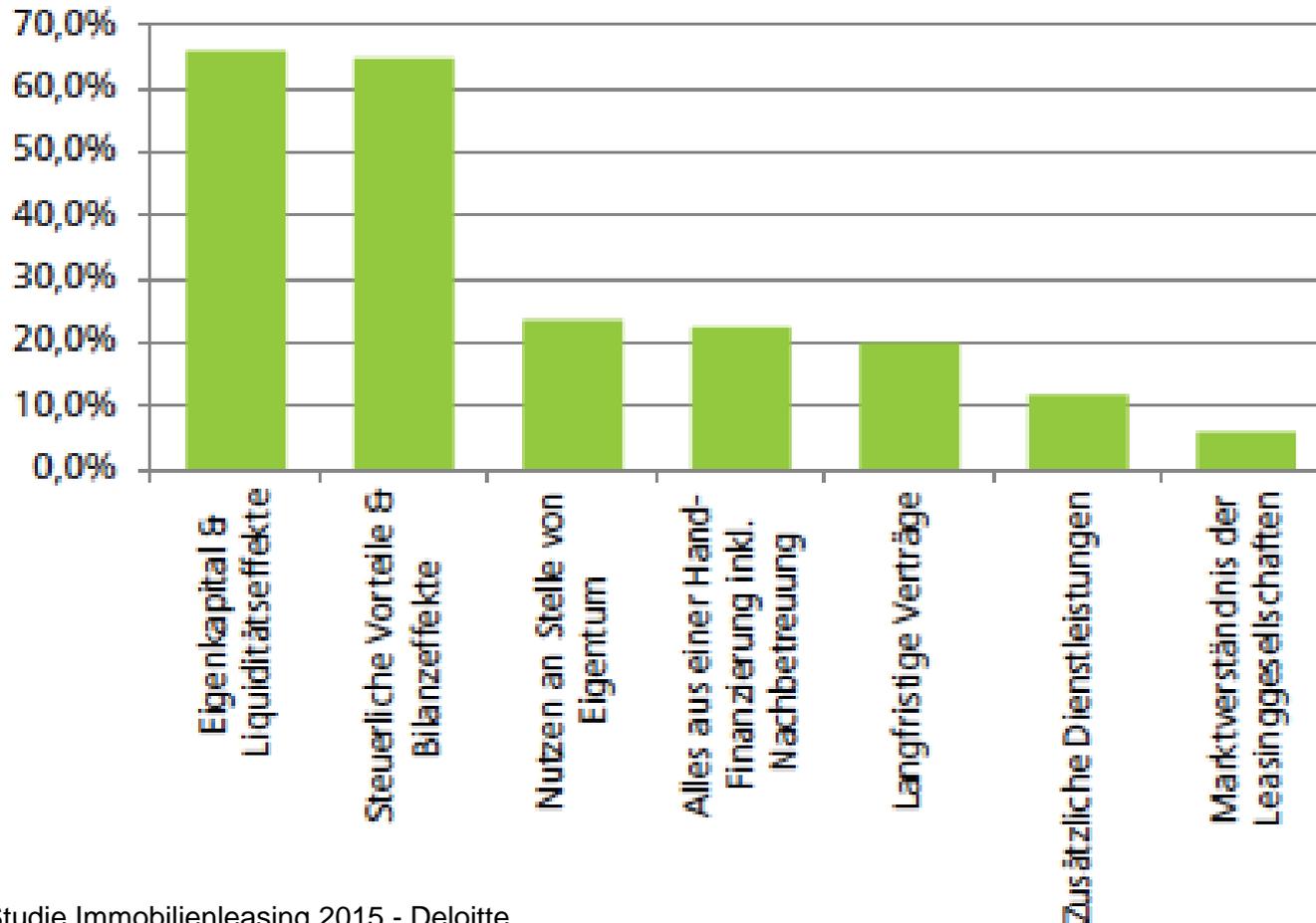




Mehrwert des Leasings aus Sicht des Kunden

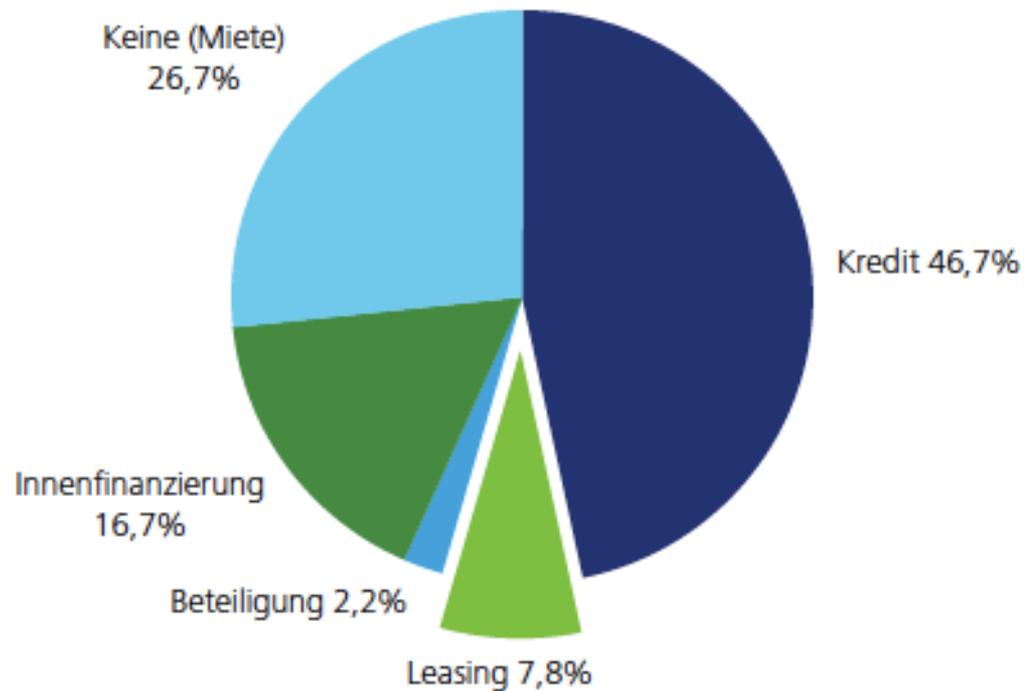
16 | Quelle: Studie Immobilienleasing 2015 - Deloitte

VORTEILE IM RAHMEN VON LEASING



Quelle: Studie Immobilienleasing 2015 - Deloitte

FINANZIERUNGSARTEN IMMOBILIEN



Quelle: Studie Immobilienleasing 2015 - Deloitte

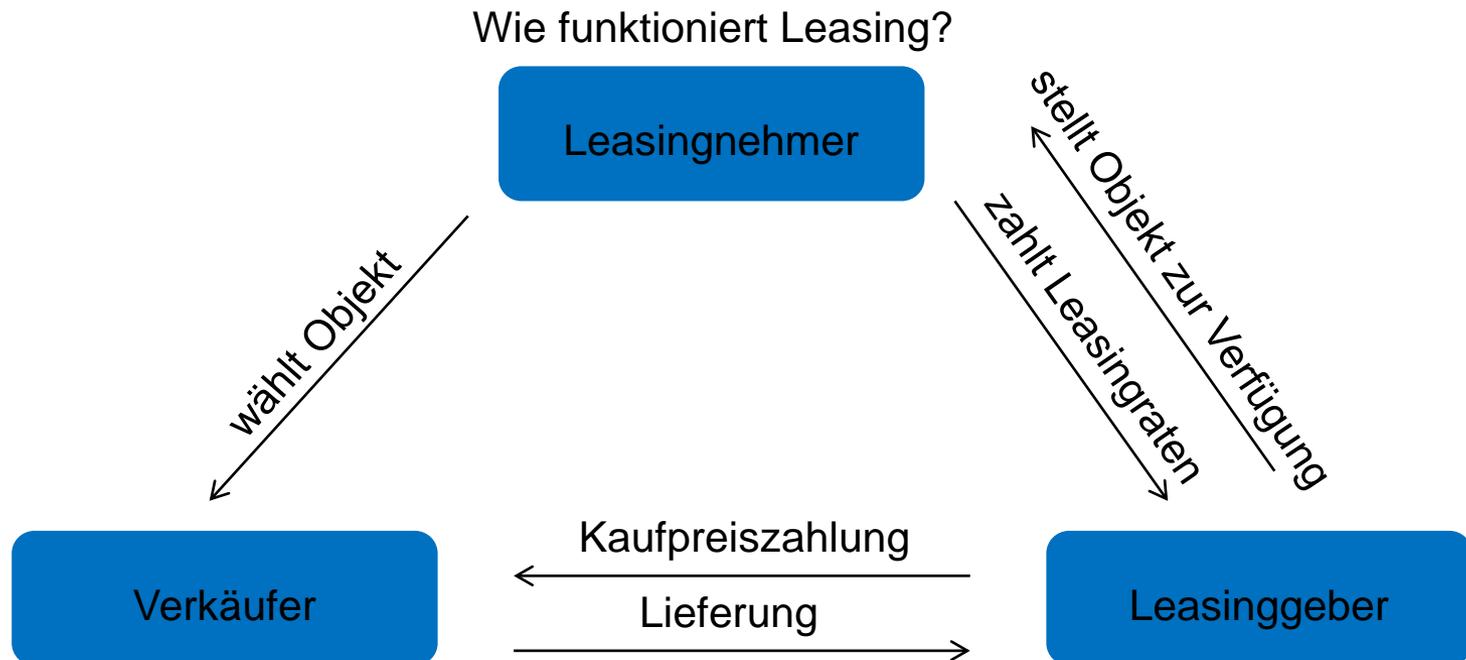
FEHLENDE INFORMATIONEN ?



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
Bilanz & Rating (→Kundensicht)	Bilanzneutral	Aktivierungspflicht für Grund & Boden → - verschlechtert best. Kennzahlen (EK-Quote, Verschuldungsgrad, usw.) - verschlechtert somit auch Rating
GuV (→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
Sicherheiten	LG ist Eigentümer von Grund und Gebäude	Eingetragene Hypothek oder hinterlegte Pfandurkunde
Verwertung	- Verwertung durch LG kurzfristig möglich - zusätzl. Anspruch auf 25% vom Mehrerlös	Verwertung mittels Exekutionsverfahren: - beschränkt auf Hypothek - kein Anspruch auf Mehrerlös - langwieriger Prozess (Versteigerung!)
Verträge	Steuerlich optimale Ausgestaltung möglich (Kautionen, Restwerte, Steuern usw.)	Flexible Gestaltung möglich (Tilgung, Restwerte, usw.); aber: keine steuerlichen Vorteile

LEASING ODER KREDIT (2)

	Immobilienleasing	Hypothekendarlehen
Nebenkosten und Gebühren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechtsgeschäftsgebühr ILV: → ca. 1,1% v. 36 Brutto-Leasingraten ▪ Eintragung Eigentum Grundstück: ca. 5 % vom Kaufpreis (inklusive Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr) ▪ Anwalts- und Notarkosten ▪ Bearbeitungsgebühr ▪ Eventuell Kosten einer SPC (single purpose company) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eintragung Pfandrecht: → 1,2% vom Kreditbetrag ▪ Eintragung Eigentum Grundstück: ca. 5 % vom Kaufpreis (inklusive Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr) ▪ Anwalts- und Notarkosten ▪ Bearbeitungsgebühr
Obligodarstellung	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 !