

A photograph of a middle-aged man with grey hair, wearing a white short-sleeved button-down shirt and a watch, standing with his arms crossed in a factory or industrial setting. The background is blurred, showing factory equipment and lights. The image has a blue tint and a white vertical bar at the top.

LEASING IN ÖSTERREICH

INHALT

	03
VORWORT	04
1 WAS VERSTEHT MAN UNTER LEASING?	06
2 WAS KANN GELEAST WERDEN?	08
3 WELCHE LEASINGMODELLE GIBT ES IN ÖSTERREICH?	10
3.1 Vollamortisationsleasing (Full-Pay-Out-Leasing)	11
3.2 Teilamortisationsleasing (Restwert-Leasing)	12
3.3 Leasing mit Eigenleistungen	13
4 WIE WIRD DAS LEASINGENTGELT KALKULIERT?	14
5 WELCHE SPEZIELLEN RECHTLICHEN ASPEKTE HAT LEASING?	19
5.1 Steuer- und abgabenrechtliche Aspekte	19
5.2 Zivilrechtliche Aspekte des Leasingvertrags	26
6 WIE WIRD LEASING VERBUCHT?	30
6.1 „Echtes“ Leasing: Leasinggeber aktiviert Leasinggegenstand	31
6.2 Mietkauf: Leasingnehmer aktiviert Leasinggegenstand	33
6.3 Verbuchung von Leasing nach IAS (vereinfacht)	34
7 WIE WIRD EIN LEASINGVERTRAG ABGEWICKELT?	36
7.1 Angebotslegung	37
7.2 Leasingantrags- und -genehmigungsverfahren	38
7.3 Bestellung, Lieferung und Vertragsbeginn	39
7.4 Während der Leasingdauer	40
7.5 Alternativen zu Vertragsende	41
8 WAS BRINGT DAS KNOW-HOW VON SPEZIALISTEN?	43
8.1 Spezialwissen Externes Fuhrparkmanagement	44
8.2 Spezialwissen Immobilien- und Baumanagement	46
8.3 Spezialwissen Sale and Lease Back	48
8.4 Spezialwissen Internationales Leasing	49
9 WAS UNTERSCHIEDET LEASING UND KREDIT?	52
10 WELCHE VORTEILE BIETET LEASING?	55
ANHANG	58

VORWORT

DER KREDITKLEMMER GANZ EINFACH EIN SCHNIPPCHEN SCHLAGEN.

Investitions- und Konsumneigung sind verlässliche Indikatoren um abzulesen zu können, wie gut es einer Volkswirtschaft geht. Viel hängt davon ab, ob die Finanzierbarkeit der Investitionsvorhaben gegeben ist oder nicht. Und genau hier spießt es sich oft, denn die Sicherheiten, die Wirtschaftstreibende bieten können, sind zum Gutteil ihrer Betriebsmittellinie bei der Hausbank gewidmet und schränken den Spielraum für Anschaffungen erheblich ein. Aufgrund strengerer regulatorischer Anforderungen an die Banken und das konjunkturelle Umfeld müssen wichtige Investitionen, die der Absicherung von Wettbewerbsfähigkeit und Nachhaltigkeit dienen sollen, vermehrt aufgeschoben werden, weil die Kreditfinanzierung abgelehnt wird. Und genau aus diesen Gründen setzen immer mehr Unternehmen ein Zeichen der Cleverness – und entscheiden sich für Leasing.

UNTERNEHMEN DAS LEBEN LEICHTER MACHEN: MIT LEASING.

Leasing geht davon aus, dass sich Investitionen aus der Nutzung rechnen – unabhängig davon, ob der Nutzer auch Eigentümer des Investitionsgegenstands ist. Leasingunternehmen erwerben den Investitionsgegenstand nach Kundenwunsch, um ihn dem Kunden zur Nutzung auf Zeit zu überlassen, wobei der Kunde die Laufzeit im steuerrechtlich zulässigen Rahmen frei bestimmen kann. Da das Leasingunternehmen den jeweiligen Investitionsgegenstand erwirbt, garantiert dessen Werthaltigkeit die zentrale Sicherheit. Es benötigt somit weniger zusätzliche Sicherheiten, gleichzeitig wird den Unternehmen mehr Spielraum geschaffen. Ein zusätzlicher Vorteil: der nach Ablauf der Leasingdauer erwartete Verkaufserlös für den gebrauchten Leasinggegenstand kann in der Kalkulation berücksichtigt werden und macht das Leasingentgelt zu alternativen Finanzierungsformen noch attraktiver. Hinzu kommen diverse nützliche Dienstleistungen, die Leasingunternehmen mit ihrem speziellen Know-how zusätzlich bieten können.

OB IN ÖSTERREICH ODER WELTWEIT: LEASING WIRD IMMER BELIEBTER.

Leasing hat sich als alternative Finanzierungsform für werthaltige Investitions- und Konsumgüter international durchgesetzt. Heute wird bereits jeder dritte Neuwagen geleast, doch damit nicht genug: ob Kopiergerät oder Airliner, ob Werkhalle oder Hochhaus, ob In- oder Ausland – der Finanzierungsalternative Leasing sind kaum Grenzen gesetzt.

SIE WOLLEN MEHR ÜBER LEASING WISSEN? ES LOHNT SICH.

Leasing ist einfach, weil für Österreichs Leasingunternehmen kompetente Beratung und Betreuung selbstverständlich sind. Fundiertes Fachwissen und jahrzehntelange Erfahrung im Umgang mit der rechtlichen, steuerlichen und finanzmathematischen Materie von Leasing ist ebenso selbstverständlich wie das Know-how im Bereich der jeweiligen Investitionsgütermärkte und Kundenbranchen. Diese Broschüre gibt Ihnen erste Einblicke in die Möglichkeiten von Leasing in Österreich. Wenn Sie wissen möchten, wie Ihre maßgeschneiderte Leasinglösung aussehen könnte, klicken Sie für direkten Kontakt zu uns einfach www.leasingverband.at. Wir freuen uns auf Sie.

Herzlichst,



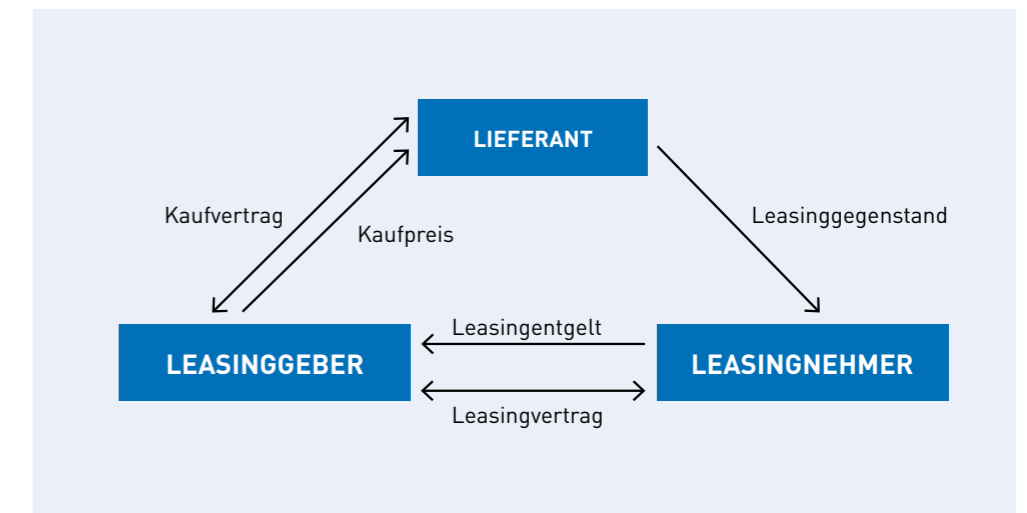
Dr. Michael Steiner,
Präsident des VÖL

1 WAS VERSTEHT MAN UNTER LEASING?

Das Wort „Leasing“ kommt aus dem Englischen („to lease“) und bedeutet „überlassen, mieten“, genauer genommen „gegen Entgelt zur Nutzung überlassen“.

Der wesentliche Unterschied zur klassischen Miete, wie man sie z. B. von Mietwohnungen und Mietwagen kennt, besteht darin, dass der „Vermieter“ (der Leasinggeber) exakt den Investitionsgegenstand (den Leasinggegenstand) ankauft, den der Mieter (der Leasingnehmer) nützen will. Im Gegenzug übernimmt der Leasingnehmer im Vergleich zur Miete oder Pacht auch mehr Risiken, z. B. für Wartung und Reparaturen und für die Möglichkeit, den überlassenen Gegenstand überhaupt zu gebrauchen. Aber dazu später im Detail. An Leasing sind in aller Regel mindestens eine „Sache“ und drei Parteien beteiligt:

- Der Leasinggegenstand ist ein relativ werthaltiges Wirtschaftsgut, für das es einen intakten Gebrauchtgütermarkt gibt.
- Der Leasingnehmer wählt den Leasinggegenstand aus, den er nützen will, und spezifiziert ihn. Meistens sucht er den Lieferanten aus und handelt mit ihm Kaufpreis und Lieferbedingungen aus. Für die Nutzung bezahlt er das Leasingentgelt.
- Der Leasinggeber kauft den Leasinggegenstand nach Kundenwunsch an, wird dessen Eigentümer und überlässt ihn dem Leasingnehmer auf eine vereinbarte Mindestdauer (Leasingdauer) gegen Leistung des Leasingentgelts.
- Der Lieferant des Leasinggegenstands fakturiert die Rechnung an den Leasinggeber. Mit Bezahlung des Kaufpreises und Übernahme des Leasinggegenstands wird der Leasinggeber Eigentümer. Eine Sonderform liegt vor, wenn der Leasingnehmer selbst Lieferant ist: „Sale and Lease back“.



Leasing ist meistens mehr als die beschriebene Nutzungsüberlassung und wird durch zusätzliche Dienstleistungen wie z. B. Service- und/oder Wartungsvereinbarungen, Versicherungen u. v. m. ergänzt, jeweils mit dem Ziel, die Nutzung für den Leasingnehmer zu optimieren.

LEASINGDEFINITION DES VÖL:

„Leasing ist ein Rechtsgeschäft eigener Art über die entgeltliche Nutzungsüberlassung von Wirtschaftsgütern, wobei deren Auswahl und Spezifikation in der Regel durch den Nutzer erfolgen. Im Gegensatz zum Miet- bzw. Bestandvertrag werden jedoch das Investitionsrisiko (wirtschaftliche Risiken und Chancen) sowie die Sach- und Preisgefahr teilweise bzw. überwiegend auf den Nutzer (Leasingnehmer) übertragen. Allenfalls werden vom Leasinggeber auch noch über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehende, damit wirtschaftlich zusammenhängende Dienstleistungen erbracht.“

Der Wortbestandteil „Leasing“ kommt auch im Zusammenhang mit Geschäftsarten vor, die mit Leasing i. S. der Definition des VÖL nichts gemeinsam haben, wie z. B. „Personalleasing“, das die gewerbliche Arbeitnehmerüberlassung gem. AÜG betrifft.

2 WAS KANN GELEAST WERDEN?

Grundsätzlich können alle Investitions- und hochwertigen Konsumgüter geleast werden, die

- eine lange Lebensdauer haben,
- relativ werthaltig und marktgängig sind und
- an denen Eigentum erworben werden kann.

Jedenfalls setzt Leasing voraus, dass es für den Leasinggegenstand wirtschaftlich sinnvolle Dritt-Verwendungsmöglichkeiten und eine gewisse Marktgängigkeit gibt – vor, während und nach der Leasingdauer. Spezialanfertigungen, die niemand anderer gebrauchen kann als der Auftraggeber selbst, sind nicht „leasingfähig“. Auch Investitionsgüter, die unwiederbringlich zum Zubehör eines anderen Gegenstands werden, der nicht selbst Gegenstand des Leasingvertrags ist, kommen für Leasing nicht in Frage. Die Bandbreite an „leasingfähigen“ Investitionsgütern ist somit außerordentlich vielfältig. Je nach Objekttyp werden unter den Leasinggegenständen der Einfachheit halber drei Sparten unterschieden: Kraftfahrzeuge, Mobilien und Immobilien.

KRAFTFAHRZEUGLEASING umfasst motorisierte Straßenfahrzeuge, die in aller Regel auch zum Straßenverkehr zugelassen werden, und ist im Wesentlichen beschränkt auf:

- Personenkraftwagen (PKW), Kombinationskraftwagen (Kombi), SUV, Rennautos und Oldtimer, Motorräder und Quads
- Lastkraftwagen, Zugmaschinen für Auflieger, Autobusse

MOBILIENLEASING betrifft Investitionsgüter, die weder ein Kraftfahrzeug noch ein Gebäude sind. Dazu zählen Maschinen, Anlagen, Geräte, Apparate, Vorrichtungen und vieles mehr, z. B.

- Anhänger und Auflieger, Wechselbrücken, Container,
- Traktoren, Mähdrescher,
- Wasser-, Schienen- und Luftfahrzeuge, Seilbahnen
- Büro- und Geschäftsausstattungen, IT-Hard- und -Software
- Kunstgegenstände ...

IMMOBILIENLEASING umfasst Baulichkeiten auf Eigen- oder Fremdgrund wie

- Büro- und Geschäftsgebäude, Produktions- und Lagerhallen
- Kindergärten, Schulen und Sportstätten
- Kraftwerke, Tankstellen ...

Zum überwiegenden Teil werden Kraftfahrzeuge und Mobilien „neuwertig“ bzw. Immobilien nach Neuerrichtung verleast. Es ist aber auch Leasing von gebrauchten Objekten möglich, z. B. bei „Sale and Lease back“ von Immobilien und werthaltigen Mobilien.

3 WELCHE LEASINGMODELLE GIBT ES IN ÖSTERREICH?

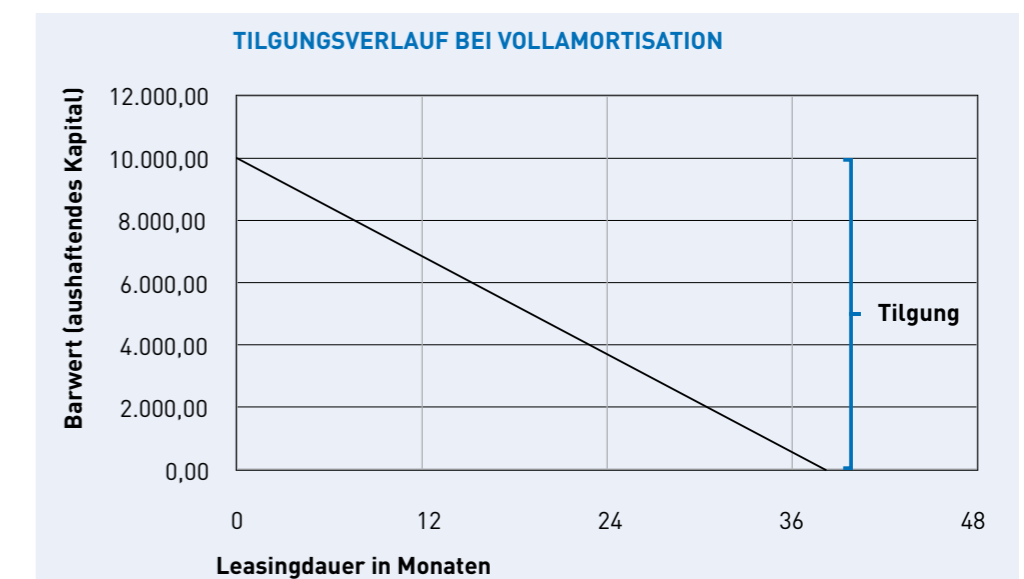
Der Vielfalt der unterschiedlichen Investitionsvorhaben entsprechend, bietet Leasing einen breiten Spielraum hinsichtlich der betriebswirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten – kurz: Leasingmodelle für den individuellen Bedarf. Sie lassen sich im Wesentlichen nach vier Kriterien klassifizieren, und zwar nach dem Ausmaß, in dem

- das in den Leasinggegenstand investierte Kapital durch die Leasingentgelte bis zum geplanten Ende der Mindestdauer des Leasingvertrags zurückgeführt, d. h. „amortisiert“ bzw. „getilgt“ wird: **Voll-** oder **Teilamortisationsleasing**, auch als Full-Pay-Out-Leasing bzw. Restwert-Leasing bezeichnet;
- sich Leasinggeber und Leasingnehmer am Investitionsrisiko beteiligen: **Finanzierungs- oder Operating Leasing**; ggf. auch Miete;
- das Leasingentgelt marktbedingten Schwankungen unterliegt: **Fixzins-Leasing oder Leasing mit variablem Zinssatz** bzw. indikatorgebundenes Leasing;
- der Leasingnehmer an der Refinanzierung und Besicherung eines Leasingmodells beteiligt ist: **Leasing mit/ohne Eigenleistung, Depot-Leasing, Kautionsleasing**.

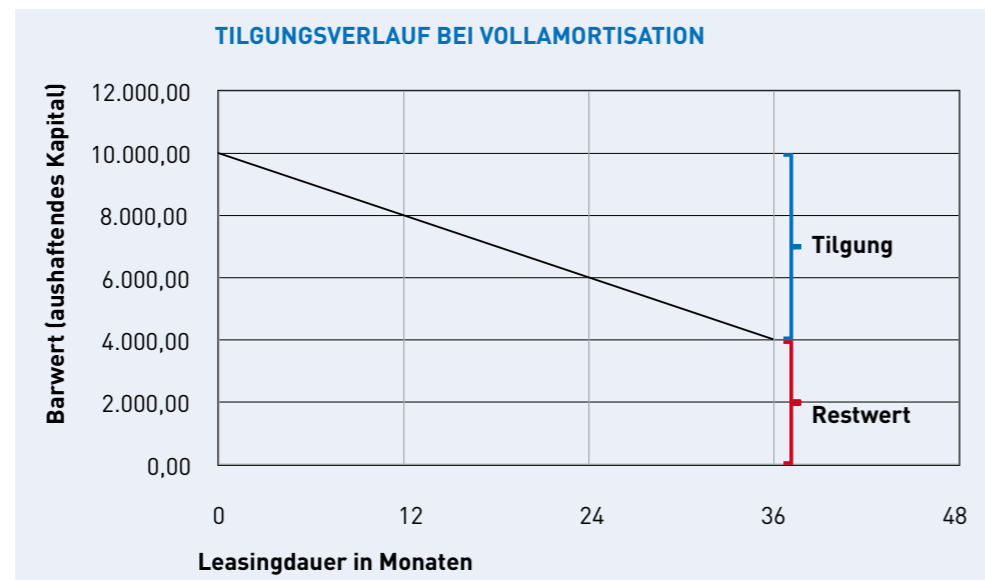
Zunächst ein Blick auf die Klassifizierung **NACH DEM AUSMASS DER AMORTISATION (TILGUNG)**, die während der Leasingdauer erzielt wird.

3.1 VOLLAMORTISATIONSLIASING (Full-Pay-Out-Leasing)

Während der Mindest-Leasingdauer (auch „Grundmietzeit“) werden bei Vollamortisation mit den Leasingentgelten fast die gesamten Anschaffungskosten des Leasinggebers getilgt. Dieses Modell findet vor allem bei Mobilienleasing Anwendung, z. B. wenn auf Grund des raschen Fortschritts die Werthaltigkeit eines technischen Geräts bzw. einer IT-Investition nicht stichhaltig prognostiziert werden kann oder zu Ende der Leasingdauer mit hohen Demontagekosten zu rechnen ist.



3.2 TEILAMORTISATIONSLIASING (Restwert-Leasing)



Es wird ein realistischer „Restwert“ zum Ende der Mindest-Leasingdauer vereinbart, der dem erzielbaren Erlös aus dem Wiederverkauf nahekommen soll und erst durch diesen amortisiert wird. Dafür sind u. a. die Nutzungsintensität (z. B. km-Laufleistung, Einsatzbedingungen) und die Entwicklung des Gebrauchtgütermarkts maßgebend. In die Leasingkalkulation geht daher als Tilgung nur der erwartete Wertverlust während der Mindest-Leasingdauer ein: Anschaffungswert abzüglich Restwert. Damit ist das Leasingentgelt im Vergleich zur Vollamortisation bei gleichen Finanzierungskosten und gleicher Laufzeit entsprechend niedriger. Restwertleasing ist das typische Leasingmodell z. B. für Kraftfahrzeuge, Flugzeuge und Immobilien.

Die **UNTERSCHIEDUNG NACH DEM AUSMASS, IN DEM SICH DER LEASINGGEBER AM INVESTITIONSRISIKO BETEILIGT**, setzt in der Regel bei der Unterscheidung von Voll- und Teilamortisationsleasing an.

FINANZIERUNGSLEASING

österreichischer Prägung basiert auf Voll- oder Teilamortisationsverträgen, bei denen überwiegend der Leasingnehmer u. a. die Risiken des zufälligen Untergangs, der zufälligen Beschädigung und des erzielbaren Wiederverkaufspreises für den Leasinggegenstand am Ende der Leasingdauer trägt. Dem Leasingnehmer werden also mit der Gebrauchsüberlassung eigentümerähnliche Risiken und Pflichten übertragen, ohne dass er im Rahmen des Leasingvertrages zivilrechtlich Eigentümer wird. Am Ende der Leasingdauer wird bei Finanzierungsleasing der Restwert durch Verwertung des Leasinggegenstands getilgt. Dies geschieht faktisch, indem der Leasingnehmer den Leasinggegenstand zu Ende der Leasingdauer selbst mittels separaten Kaufvertrags ankauft, einen Käufer namhaft macht oder den Leasinggegenstand zurückstellt. Allfällige Verwertungsverluste aus dem Verkauf trägt zum Großteil der Leasingnehmer. Finanze-

rungsleasing mit Restwert ist in Österreich das bei weitem dominierende Leasingmodell. Im Unterschied zum international gebräuchlichen Begriff „finance lease“, der eher einen Mietkauf beschreibt, schließt „echtes“ Finanzierungsleasing den automatischen Eigentumsübergang am Ende der Leasingdauer jedenfalls aus.

OPERATING LEASING

beruht auf Teilamortisationsverträgen, bei denen die Nutzung konsequent im Vordergrund steht und die wirtschaftlichen Chancen und Risiken vor allem aus der Verwertung des Leasinggegenstands überwiegend beim Leasinggeber bleiben. Der Leasingnehmer haftet zwar u. a. für die Risiken des zufälligen Untergangs, der zufälligen Beschädigung und für den vereinbarten Zustand des Leasinggegenstands am Ende der Leasingdauer, jedoch nicht für den Verwertungserlös, der sich bei Rückgabe des Leasinggegenstands im vereinbarten Zustand marktbedingt ergibt. Am Ende der Leasingdauer ist der Erwerb des Leasinggegenstands durch den Leasingnehmer in der Regel nicht vorgesehen, d. h., dass der Leasingnehmer den Leasinggegenstand zurückstellt und lediglich für den vereinbarten Zustand bei der Rückgabe haftet. Operating Leasing ist somit in vielen Aspekten mit der Miete verwandt und gewinnt in Österreich vor allem für PKW- und Fuhrparkflotten zunehmende Marktbedeutung. Darüber hinaus bieten spezialisierte IT-Leasingunternehmen Operating Leasing mit umfassenden Servicepaketen an. Auch für Immobilien kommt Operating Leasing in Frage.

Leasing bietet grundsätzlich die Möglichkeit zur Vollfinanzierung, es können aber innerhalb der Grenzen, die das Einkommensteuerrecht setzt, von Seiten des Leasingnehmers auch bis zu insgesamt maximal 50 % des Anschaffungswerts als **Eigenleistungen** eingebracht oder vom Leasinggeber als zusätzliche Sicherheit bedungen werden.

3.3 LEASING MIT EIGENLEISTUNGEN

senkt den Refinanzierungsbedarf und das Ausfallrisiko des Leasinggebers, was – je nach Art und Höhe der Eigenleistungen – die Höhe der Leasingentgelte durch die Entlastung des Refinanzierungsbedarfs deutlich reduziert. Im Einzelnen werden unterschieden:

Die **LEASINGENTGELTVORAUSZAHLUNG** ist für Voll- und Teilamortisationsleasing anwendbar und im Einkommensteuerrecht für „echtes“ Leasing mit 30 % des Anschaffungswertes begrenzt. Sie geht netto, also ohne die darauf abzuführende Umsatzsteuer, in die Berechnung des laufenden Leasingentgelts ein und vermindert den Finanzierungsbedarf, von dem Zinsen und Tilgung gerechnet werden, und reduziert damit die Höhe des laufenden Leasingentgelts.

Ein **FIXES DEPOT** (Restwertdepot, Kautions) ist ein Einmalbetrag, den der Leasingnehmer zu Beginn der Leasingdauer einahlt und bei Teilamortisationsleasing als zusätzliche Sicherheit für den Restwert gewidmet ist. Es wird in der Regel schon bei der Ermittlung der Kalkulationsbasis vom Anschaffungswert und vom kalkulierten Restwert in gleicher Höhe abgezogen. Damit reduziert sich der Finanzierungsbedarf, auf den die Zinsen berechnet werden, und das Leasingentgelt wird um diesen Zinsvorteil entsprechend vermindert. Am Ende der Leasingdauer besteht das fixe Depot in ungekürzter Höhe. Es wird dann entweder dem Leasingnehmer zurückbezahlt oder für den Fall, dass er den Leasinggegenstand ankaufen möchte, mit dem Kaufpreis gegenverrechnet.

Ein **variables Depot** (aufzehrbare Kautiion) ist ein Einmalbetrag, der als zusätzliche Sicherheit für die laufenden Leasingentgelte dient und während der Leasingdauer in gleich hohen Beträgen mit dem Leasingentgelt gegenverrechnet wird. Wie das fixe Depot reduziert es in der Kalkulation den Finanzierungsbedarf, von dem die Zinsen berechnet werden, allerdings in abnehmendem Ausmaß, da es während der Leasingdauer verbraucht wird.

KAUTIONEN, die laufend zusätzlich zu den Leasingentgelten geleistet werden, kommen fast ausnahmslos bei Immobilienleasing vor und dienen in der Regel der Absicherung des Restwerts aus dem Grundstück. Am Ende der Leasingdauer wird die „angesparte“ Kautiion dem Leasingnehmer entweder zurückbezahlt oder bei Ankauf der Immobilie durch den Leasingnehmer mit dem Kaufpreis gegenverrechnet. Solche Kautiionen senken ebenfalls sukzessive den Finanzierungsbedarf und damit den Zinsanteil in den Leasingentgelten oder werden separat verzinst.

Für die Unterscheidung zwischen **FIXZINSLEASING ODER LEASING MIT INDIKATOR-BINDUNG** ist ausschlaggebend, ob die Leasingentgelte mit einem auf Leasingdauer gleichbleibenden, „fixen“ Zinssatz vereinbart werden oder an einen Markt-Indikator gebunden werden. Zu Fixzinsen bleibt die Höhe des Leasingentgelts über die gesamte Leasingdauer gleich. Bei Vereinbarung eines variablen Zinssatzes wird das Leasingentgelt zu vorbestimmten Terminen und in der Regel mit vorab definierten Schwankungstoleranzen an die Veränderungen des vereinbarten Indikators angepasst. Ein solcher Indikator ist häufig der EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate, der Zinssatz, zu dem sich Banken untereinander kurzfristig Geld leihen) für drei oder sechs Monate. In älteren Immobilienleasingverträgen findet man auch die Bindung an einen der Indikatoren für die Sekundärmarktrendite. Grundsätzlich ist auch die Bindung an geld- und kapitalmarktunabhängige Indikatoren möglich. Ihre Anwendung beschränkt sich jedoch auf Einzelfälle.

4 WIE WIRD DAS LEASINGENTGELT KALKULIERT?

Leasingentgelte werden in Österreich grundsätzlich nach finanzmathematischen Methoden ermittelt und stellen Zeitrenten dar, die mit Hilfe der Annuitätenformel berechnet werden. Sie bestehen aus einem Tilgungsanteil, der den Betrag der Kapitalrückführung angibt, und einem Zinsanteil.

Zur Berechnung des Leasingentgelts sind mindestens folgende Informationen erforderlich:

- Nettokaufpreis bzw. Anschaffungswert des Leasinggegenstands und Nebenkosten, die mitfinanziert werden können und sollen (Gesamtinvestition, auch Gesamtinvestitionskosten)
- Mindest-Leasingdauer bzw. Dauer des Kündigungsverzichts des Leasingnehmers
- Anzahl und Fälligkeit der Leasingentgelte (zumeist monatlich im Vorhinein)
- Restwert (bzw. Restverpflichtung bei Vollamortisation)
- Zinssatz und Art der Zinsberechnung (in der Regel vorschüssig, dekursiv)

Hinzu kommt ggf. noch die Berücksichtigung von Höhe und Art der Eigenteistung.

GESAMTINVESTITION („Mietberechnungsgrundlage“)

Ausgangspunkt ist der Betrag der Gesamtinvestition für den Leasinggegenstand, der die sog. Mietberechnungsgrundlage bildet. Er setzt sich zusammen aus:

	Nettokaufpreis (nach Rabatt, exkl. USt.) oder Summe der Herstellkosten
+	aktivierungsfähige Nebenkosten (z. B. Transport, Montage)
+	[NoVA – nur bei PKW und Kombi, abzgl. 16,67% für Leasinggeber]
=	Anschaffungswert lt. Anlagenbuchhaltung des Leasinggebers
+/-	nicht aktivierungsfähige Nebenkosten/ -Stützungen
=	Gesamtinvestition (Gesamtkapitaleinsatz) für den Leasinggegenstand

LEASINGDAUER UND TILGUNGSPLAN

Leasing ist hinsichtlich der zeitlichen Abstände, in denen das Leasingentgelt fällig sein soll, grundsätzlich flexibel: monatlich, quartalsweise, halbjährlich oder – sehr selten – in unregelmäßigen Abständen. Weitaus am häufigsten wird ein monatlicher Zahlungsrhythmus vereinbart.

RESTWERT (Restverpflichtung)

Der zum Ablauf der Leasingdauer ggf. vereinbarte Restwert wird durch die kalkulierten Leasingentgelte nicht getilgt. Er stellt bei der Kalkulation des Leasingentgelts aus finanzmathematischer Sicht eine „endfällige Tilgung“ dar.

KALKULATIONSZINSSATZ

Der Leasing-Kalkulationszinssatz basiert in der Regel auf einem Geld- oder Kapitalmarktindikator, der für die Refinanzierungskosten des Leasinggebers maßgeblich ist (z. B. 3-Monats-EURIBOR) und wird um Prozent/Promille für die Liquiditäts-, Geldbeschaffungs-, Kapital-, Risiko- und Prozesskosten sowie die Marge des Leasinggebers erhöht. Das Ergebnis ist der Nominalzinssatz, mit dem das Leasingentgelt kalkuliert wird.

VORSCHÜSSIGE, DEKURSIVE ZINSBERECHNUNG

Wie bei der Miete sind auch Leasingentgelte zumeist im Vorhinein fällig. Finanzmathematiker berücksichtigen das, indem der Zinssatz für „vorschüssige“ Zahlung angewendet wird. Dabei wird der verbleibende, durch das gerade fällige Leasingentgelt nicht gedeckte Zinsaufwand der Zahlungsperiode erst an deren Ende dem aushaftenden Kapital zugeschlagen, also „dekursiv“. Dem Grundsatz kaufmännischer Zinsberechnung entsprechend, wird bei Leasing (anders als bei Kredit) ein Monat mit 30 Tagen und das Jahr mit 360 Tagen angenommen.

BERECHNUNGSFORMELN UND -TOOLS

Leasing wird im realen Wirtschaftsleben in der Regel mittels einer speziellen Leasing-Software oder Tabellen-Kalkulationsprogrammen kalkuliert. Unterwegs bieten sich finanzmathematische Taschenrechner bzw. eine entsprechende App am Smartphone an. Trotzdem kann es sehr nützlich sein, auch die dahinterliegenden finanzmathematischen Berechnungsformeln zu verstehen – vor allem für Informatiker, die Leasingapplikationen betreuen und finanzmathematische Formeln aus Rechtsquellen wie z. B. dem Verbraucherkreditgesetz umsetzen. Die Erörterung der finanzmathematischen Formeln mit Beispielberechnungen finden Sie im Anhang.

BERECHNUNGSBEISPIELE

In den folgenden Beispielen wird gezeigt, wie Leasing mit gängigen finanzmathematischen Taschenrechnern bzw. Apps kalkuliert wird.

Annahmen (alle Werte in EUR und exkl. USt., soweit anwendbar):

Der Kaufpreis eines Leasinggegenstands beträgt nach Rabatt EUR 9.000,-, für Montage und Inbetriebnahme werden EUR 800,- verrechnet, EUR 200,- für diverse Gutachten. Die Leasingdauer beträgt drei Jahre, das Leasingentgelt ist monatlich im Vorhinein fällig. Der Zinssatz wird hier – zu Demonstrationszwecken – mit 5 % angenommen. Der Lieferant ist bereit, den Leasinggegenstand nach drei Jahren um EUR 4.000,- zurückzukaufen. Gefragt ist die Höhe des Leasingentgelts bei Voll- und Teilamortisation.

ERMITTLUNG DER GESAMTINVESTITION (MIETBERECHNUNGSGRUNDLAGE):

Nettokaufpreis:	9.000,-
+ Montage:	800,-
= Anschaffungswert	9.800,-
+ Sonstige Nebenkosten	200,-
= Kapitaleinsatz	10.000,-
Leasingdauer:	3 Jahre, 36 monatliche Zahlungen im Voraus
Zinssatz p. a.:	5 %, vorschüssig, dekursiv
Restwert:	bei Vollamortisation: 0, bei Teilamortisation: 4.000,-

Finanzmathematische Rechner werden zunächst auf die Kalkulation von Zeitrenten eingestellt. Die Tastenbelegung ist mit englischen Abkürzungen angegeben und in der Bedienungsanleitung des jeweiligen Rechners erläutert.

BERECHNUNG DES LEASINGENTGELTS BEI VOLLAMORTISATIONSLASING

	Eingabe Zahlen	Eingabe Funktionstasten		
GIK:	10.000	PV	Kalkulation mittels Taschenrechner HP 17B	
Laufzeit:	36	n		
Zinssatz in %:	5	I%YR		
	vorschüssig	other	beg	exit
Restwert:	0	FV		
Ergebnisabfrage:		pmt		
Anzeige Leasingentgelt:			-298,47	

BERECHNUNG DES LEASINGENTGELTS BEI TEILAMORTISATIONSLASING

	Eingabe Zahlen	Eingabe Funktionstasten		
GIK:	10.000	PV	Kalkulation mittels Taschenrechner HP 17B	
Laufzeit:	36	n		
Zinssatz in %:	5	I%YR		
	vorschüssig	other	beg	exit
Restwert 40%:	4.000	+/-	FV	
Ergebnisabfrage:		pmt		
Anzeige Leasingentgelt:			-195,68	

Der Vergleich der beiden Kalkulationsergebnisse zeigt deutlich, wie stark sich der Restwert auf die Höhe des Leasingentgelts auswirkt.

TILGUNGSPLAN			WERTE IN EURO		
Finanzierungswert	10.000,00	Laufzeit (Perioden)	36		
Leasingentgelt exkl. USt.	195,68	Perioden / Jahr	12		
Restwert	4.000,00	Kalk.weise (VS=1/NS=0)	1		
Leasing-Sollzinssatz p.a.	5,0000%				
Periode	Leasingentgelt	Zinsen der Periode	Tilgung der Periode	Restkapital nach Zahlung	Restkapital am Periodenende
1	195,68	40,85	154,82	9.804,32	9.845,17
2	195,68	40,20	155,47	9.649,50	9.689,70
3	195,68	39,56	156,12	9.494,03	9.533,59
4	195,68	38,91	156,77	9.377,91	9.376,82
5	195,68	38,26	157,42	9.181,14	9.219,40
		ausgeblendet			
30	195,68	21,01	176,67	5.042,38	5.063,39
31	195,68	20,29	175,39	4.867,71	4.888,00
32	195,68	19,55	176,13	4.692,32	4.711,87
33	195,68	18,82	176,86	4.516,19	4.353,01
34	195,68	18,09	177,59	4.339,33	4.357,42
35	195,68	17,34	178,34	4.161,74	4.179,08
36	195,68	16,60	179,08	3.983,40	4.000,00

Der Ausschnitt aus dem **Tilgungsplan** weist bei Teilamortisation die Zinsen und die Tilgung der jeweiligen Zahlungsperiode sowie die Entwicklung des Restkapitals (Barwert) aus. Für Leasing mit variablem Entgelt (Bindung an einen Indikator) ist der zum Stichtag der Zinssatz-Änderung aushaftende Barwert die Basis der Leasingentgelt-Anpassung. Der Tilgungsplan wird dem Leasingnehmer zur Verfügung gestellt.

BERÜCKSICHTIGUNG VON EIGENLEISTUNGEN IN DER KALKULATION

Bei der Kalkulation des Leasingentgelts wird die Leasingentgeltvorauszahlung exkl. USt. vom Kapitaleinsatz abgezogen und reduziert sowohl den Zins- als auch den Tilgungsanteil. Bei Depot- und Kautionsleasing wird zunächst ein fiktives Leasingentgelt ohne Depot berechnet und anschließend der Zinseffekt aus dem Depot abgezogen. Sofern nicht anders vereinbart, wird der Zinseffekt des Depots zum Nominalzinssatz des Leasingvertrags berechnet. Die Anmerkung, Depots seien „nicht verzinst“, kann also irreführend sein, weil in der Regel ein Zinsvorteil aus Eigenleistungen direkt in der Kalkulation des Leasingentgelts, also mit dem nominalen bzw. Soll-Zinssatz der Leasingentgelt-Kalkulation berücksichtigt wird.

5 WELCHE SPEZIELLEN RECHTLICHEN ASPEKTE HAT LEASING?

Als Rechtsgeschäft „eigener Art“ unterliegt Leasing der Privatautonomie, d. h., Leasinggeber und Leasingnehmer vereinbaren den Inhalt eines Leasingvertrags grundsätzlich selbstständig. Den Gestaltungsmöglichkeiten werden jedoch insofern Grenzen gesetzt, als im Steuer- und Abgabenrecht sowie im Verbraucherrecht auf Leasing Bezug genommen wird und sich daraus Rechtsfolgen ableiten. Finanzierungsleasingverträge mit Verbrauchern unterliegen sogar zwingenden Bestimmungen des Verbraucherkreditgesetzes.

5.1 STEUER- UND ABGABENRECHTLICHE ASPEKTE

5.1.1 EINKOMMENSTEUER

ZIVILRECHTLICHES EIGENTUM ODER STEUERRECHTLICHES VERMÖGEN?

Das Steuerrecht unterscheidet zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum nach dem Grundsatz „Substance over Form“, d. h., dass für abgabenrechtliche Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhaltes maßgebend ist (§ 21 Abs. 1 BAO). Obwohl der Leasingnehmer während der Leasingdauer zu keiner Zeit zivilrechtlicher Eigentümer des Leasinggegenstands ist, wirft das Steuerrecht die Frage auf, wessen Vermögen der Leasinggegenstand zugerechnet wird – unabhängig vom zivilrechtlichen Eigentum.

Kann der Leasingnehmer z. B. durch einen wirtschaftlich vernachlässigbaren Herausgabeanspruch den Leasinggeber vom Wirtschaftsgut ausschließen, ist der Leasinggegenstand im Steuerrecht dem Vermögen des Leasingnehmers zuzurechnen und bei diesem zu bilanzieren und abzuschreiben.

Die Frage der Zurechnung des Leasinggegenstands ist insofern entscheidend, als „echtes“ Leasing die zumeist gewünschten steuerlichen und buchhalterischen Wirkungen im Vergleich zur Kreditfinanzierung nur dann entfaltet, wenn der Leasinggeber wirtschaftlicher Eigentümer im Sinne des § 21 Abs. 1 BAO ist. Die Einkommensteuer-Richtlinien 2000, Abschnitt 2.5., tragen maßgeblich zur Klärung dieser Grundsatzfrage bei. Demnach müssen, vereinfacht ausgedrückt, folgende Voraussetzungen vorliegen, damit der Leasinggegenstand im Steuerrecht dem Vermögen des Leasinggebers zugerechnet wird.

VOLLAMORTISATIONSVERTRAG	TEILAMORTISATIONSVERTRAG
Grundmietdauer mind. 40 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer	keine Mindestvertragsdauer (Bedingung ist jedoch ein marktgerechter Restwert)
Grundmietdauer maximal 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer	Grundmietdauer maximal 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer
EIGENLEISTUNGEN	EIGENLEISTUNGEN
Leasingentgeltvorauszahlung max. 30 %, Summe aller Vorauszahlungen (inkl. Depot/Kaution) max. 50 % der Anschaffungs- oder Herstellkosten exkl. Umsatzsteuer	Leasingentgeltvorauszahlung max. 30 %, Summe aller Vorauszahlungen (inkl. Depot/Kaution) max. 50 % (Ausnahmen) der Anschaffungs- oder Herstellkosten exkl. Umsatzsteuer Risiko der Wertminderung (Restwerthaftung) und Chance der Wertsteigerung (Kaufoption) schließen einander aus („Entweder-oder“-Bedingung) Leasinggeber nimmt zu mindestens 25 % am Verwertungsgewinn/-verlust teil.
keine Kaufoption zu einem wirtschaftlich nicht ausschlaggebenden Restwert (unter 50 % des linearen Buchwertes)	Kauf- oder Mietverlängerungsoption auf Basis eines am Verkehrswert (Restbuchwert) ausgerichteten Restwertes
kein Spezialleasing	kein Spezialleasing

Sind alle obigen Kriterien erfüllt, so erfolgt die Aktivierung und Abschreibung des Wirtschaftsgutes wie beschrieben in der Steuerbilanz des Leasinggebers, der auch allfällige steuerliche Investitionsbegünstigungen geltend machen kann. Werden sie hingegen nicht erfüllt und der Leasinggegenstand ist dem Vermögen des Leasingnehmers zuzurechnen, so ist die Leasingfinanzierung wie ein Raten- bzw. Mietkauf zu behandeln. Die Aktivierung des Leasinggegenstandes erfolgt dann beim Leasingnehmer.

ERMITTLUNG DER BETRIEBSGEWÖHNLICHEN NUTZUNGSDAUER

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von Leasinggegenständen ist grundsätzlich individuell zu ermitteln, mit einigen Ausnahmen, die das Einkommensteuerrecht bedingt:

- PKW und Kombis sind grundsätzlich auf acht Jahre abzuschreiben
- Für Immobilien beträgt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer – abhängig von der Widmung der Gebäude – zwischen 33,3 und 67 Jahren; Grund und Boden können nicht abgeschrieben werden.

Falls keine konkreten österreichischen Regelungen entgegenstehen, verweisen die österreichischen Einkommensteuerrichtlinien (EStR) darauf, dass die deutschen „AfA-Tabellen“ als Anhaltspunkt zur Ermittlung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer herangezogen werden können. Die aktuellen deutschen AfA-Tabellen sind unter www.bundesfinanzministerium.de im Internet abrufbar.

ZUSÄTZLICHE REGELUNGEN FÜR PKW, KOMBI UNTER 3,5 T GESAMTGEWICHT

Was die Absetzbarkeit der Leasingentgelte anlangt, bilden diese Fahrzeuge eine Ausnahme: Das Leasingentgelt aus Finanzierungsleasingverträgen darf nur bis zur Höhe der zulässigen AfA (Absetzung für Abnutzung) bei achtjähriger Nutzungsdauer geltend gemacht werden. In Höhe der Differenz ist in der Bilanz ein **Aktivposten** zu bilden, der zusammen mit dem Restwert vom Leasingnehmer auf die Restnutzungsdauer abzuschreiben ist.

KEIN AKTIVPOSTEN ist hingegen bei **Kfz-Operating Leasing** zu bilden, sofern

- ein Restwert weder vereinbart noch dem Leasingnehmer bekannt ist,
- kein Andienungsrecht des Leasinggebers besteht,
- eine allfällige Kaufoption nur zum Marktwert ausgeübt werden kann, bzw. der Leasingnehmer nicht damit rechnen kann, das geleaste Fahrzeug unter dem Marktpreis erwerben zu können,
- der Leasinggeber die wirtschaftliche Chance und das wirtschaftliche Risiko der Verwertung trägt.

Weitere Bestimmungen betreffen die sog. „**Angemessenheitsgrenze**“ von derzeit EUR 40.000,- inkl. USt. und NoVA für die Geltendmachung der AfA und der Aufwendungen für Dienstfahrzeuge sowie von EUR 48.000,- für den „**Sachbezugswert**“, mit dem die Privatnutzung von Dienstfahrzeugen als Einkommen des Dienstfahrzeugnutzers zu berücksichtigen ist. Seit Anfang 2016 hängt der Sachbezug von Grenzwerten der CO₂-Emissionen des Fahrzeugs ab. Wird der Grenzwert im Anschaffungsjahr nicht überschritten, dann gilt für die Dauer der Nutzung ein monatlicher Sachbezugswert von 1,5 % der Anschaffungskosten und maximal EUR 720,-. Liegt die monatliche Privatnutzung unter 500 km pro Monat und wird ein Fahrtenbuch geführt, halbiert sich

der monatliche Sachbezugswert. Wird jedoch der jeweilige CO₂-Emissions-Grenzwert im Jahr der Anschaffung überschritten, dann ist für die gesamte Privat-Nutzungsdauer ein monatlicher Zuschlag von 2 % der Anschaffungskosten, maximal EUR 960,- (bzw. EUR 480,-) anzusetzen. Für Vorführfahrzeuge erhöht sich die Bemessungsgrundlage der Anschaffungskosten um 20 %.

CO₂-Emissions-Grenzwerte für den Sachbezug

ANSCHAFFUNGSJAHR	CO ₂ -EMISSIONS-GRENZWERT
vor 2017	130 g/km
2017	127 g/km
2018	124 g/km
2019	121 g/km
ab 2020	118 g/km

Für Fahrzeuge mit einem CO₂-Emissionswert von 0 Gramm, also reine Elektrofahrzeuge, ist ab dem Jahr 2016 kein Sachbezugswert mehr anzusetzen.

5.1.2 UMSATZSTEUER

Leasingentgelte einschließlich Leasingentgeltvorauszahlungen unterliegen grundsätzlich der Umsatzsteuer i. H. v. 20 %, die vom Leasinggeber an das Finanzamt abzuführen ist. Nicht USt.-pflichtig sind rückzahlbare Depots und Kautionen, die per se als rückzahlbare Sicherheit gewidmet sind und keinen Entgeltcharakter haben. Sofern der Leasingnehmer Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (UStG) ist, kann er die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer beim Finanzamt geltend machen, allerdings mit Ausnahmen, die von der betrieblichen Verwendung und vom Leasinggegenstand abhängen.

AUSNAHMEBESTIMMUNGEN FÜR PKW UND KOMBI

Für PKW und Kombi genießen nur gewerbliche Vermieter wie Leasingunternehmen oder Mietwagenfirmen, gewerbliche Personenbeförderer, Kfz-Händler und Fahrschulen die Berechtigung zum Vorsteuerabzug. Alle anderen Unternehmer i. S. des UStG können die Vorsteuer für PKW und Kombi nur dann geltend machen, wenn das betreffende Fahrzeug auf der „Liste der vorsteuerabzugsberechtigten Kleinlastkraftwagen, Kastenwagen, Pritschenwagen und Kleinbusse“ des Bundesministeriums für Finanzen aufscheint. Ab 2016 berechnen auch Elektroautos zum Vorsteuerabzug.

AUSNAHMEBESTIMMUNGEN FÜR IMMOBILIEN

Immobilienleasing ist überwiegend „unecht umsatzsteuerbefreit“, mit Ausnahme der Vermietung (Leasing) für Wohnzwecke mit einem begünstigten Umsatzsteuersatz von 10 % und der Vermietung (dem Leasing) von Räumlichkeiten oder Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen aller Art, für die der normale Umsatzsteuersatz von 20 % anzuwenden ist.

Im Gegenzug steht dem Leasinggeber bei der umsatzsteuerfreien Vermietung auch kein Vorsteuerabzug zu – weder für die Errichtungskosten noch für spätere Reparaturen. Das Umsatzsteuerrecht bietet aber dem Vermieter bzw. Leasinggeber die Möglichkeit, zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren und den Vorsteuerabzug geltend zu machen. Seit 2012 geschieht dies jedoch unter der Voraussetzung, dass der Mieter/Leasingnehmer

selbst voll (Toleranz 5 %) vorsteuerabzugsberechtigt ist. Ebenfalls seit 2012 ist das „Zurückoptieren“ zur unechten Umsatzsteuerbefreiung vor Ablauf einer Beobachtungszeit von 20 Jahren damit verbunden, dass je ein Zwanzigstel der bereits geltend gemachten Vorsteuer pro Jahr, das zum Ablauf des Beobachtungszeitraums fehlt, an das Finanzamt zurückzuzahlen ist.

5.1.3 BESTANDVERTRAGSGEBÜHR (GEBG)

Der Leasingvertrag gilt als Bestandvertrag gem. § 33 TP 5 des Gebührengesetzes. Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr (auch: Rechtsgeschäftsgebühr, Mietvertragsgebühr) ist die Summe der Leasingentgelte einschließlich der darin enthaltenen Umsatzsteuer und der Entgelte für vertragsbezogene und der Höhe nach bekannte bzw. abschätzbare Nebenleistungen (z. B. für Versicherungen über den Leasinggegenstand, zu deren Abschluss der Leasingnehmer im Leasingvertrag verpflichtet wird).

Die Bestandvertragsgebühr beträgt bei unbestimmter Vertragsdauer, z. B. wenn sich die Mindest-Leasingdauer durch einseitigen Kündigungsvorbehalt des Leasingnehmers ergibt, 1 % des 36-fachen Brutto-Monatsleasingentgelts, bei Verträgen auf bestimmte Dauer 1 % der Summe der für diesen Zeitraum (maximal für 18 Jahre) zu entrichtenden Leasingentgelte, jeweils samt sonstiger Entgelte für Nebenleistungen, auch von Dritten, die im Leasingvertrag vereinbart sind. Soweit Bestandverträge über Gebäude oder Gebäudeteile betroffen sind, die überwiegend Wohnzwecken dienen und dafür vermietet werden, wird die Gebührenbemessungsgrundlage mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt, auch wenn der Vertrag auf eine längere Dauer befristet wird. Leasingentgeltvorauszahlungen unterliegen ebenfalls der Gebühr, nicht jedoch die als rückzahlbare Sicherheiten gewidmeten Depots.

Die Bestandvertragsgebühr ist vom Leasinggeber zwingend selbst zu berechnen. Mittels Verordnungen des BMF (BGBI 241 und BGBI 242 vom 21.07.1999) wurden Ausnahmen von der Verpflichtung zur Selbstberechnung der Gebühren für atypische oder gemischte Rechtsgeschäfte sowie für Rechtsgeschäfte, bei denen Leistungen von einem erst in Zukunft ermittelbaren Betrag abhängen, erlassen.

Demnach fallen **Immobilienleasingverträge** unter die Ausnahmebestimmung für die Selbstberechnung, da die Höhe der Miete bzw. des Leasingentgelts u. a. auf Grund der Dauer der Errichtungsphase, möglicher Abweichungen der Errichtungskosten, Bauzinsen usw. von einem erst in Zukunft ermittelbaren Betrag abhängt.

Für **Kraftfahrzeugleasingverträge** wurden für den Fall, dass der Leasingnehmer zum Abschluss einer Versicherung verpflichtet ist und die Versicherungsprämien dem Leasinggeber nicht bekannt sind, die Werte für die Haftpflichtversicherung mit 6 % und Kaskoversicherung mit 10 % der Bemessungsgrundlage je Versicherungsjahr für die Gebührenbemessung festgeschrieben.

Werden Leasingverträge ohne unterfertigte Urkunden i. S. des GebG abgeschlossen, bergen sie das Risiko einer späteren „Ersatzbeurkundung“, die die Gebührenpflicht rückwirkend auslösen und mit Gebührenerhöhung und Säumniszuschlag belegt werden kann.

5.1.4. NORMVERBRAUCHSABGABE (NOVA)

Die Normverbrauchsabgabe ist eine einmalig zu entrichtende Steuer auf Motorräder, PKW und Kombi, Kleinbusse, Campingbusse, aber auch auf einige Sonderfahrzeuge wie z. B. Quads und Rennautos. Grundlage für die Berechnung der NoVA ist das Normverbrauchsabgabengesetz 1991 (NoVAG), BGBl 1991/695 in der geltenden Fassung.

Demnach wird die NoVA fällig, wenn ein Kraftfahrzeug in Österreich

- an einen Kunden geliefert oder
- erstmals zum Verkehr zugelassen (z. B. Import, Übersiedlung) oder
- der begünstigte Zweck bei bisher befreiten Fahrzeugen (z. B. Verkauf eines Vorführwagens) geändert wird.

Von der NoVA nicht erfasst werden u. a.:

- Oldtimer von geschichtlichem Wert oder vor 1950 hergestellt
- Fahrzeuge/Rennwagen, die bei einem geschichtlichen Ereignis benutzt oder mit denen bedeutende sportliche Erfolge errungen wurden.

NOVA FÜR GELEASTE PKW UND KOMBI

Leasingfahrzeuge unterliegen ebenfalls der NoVA, unabhängig davon, ob der Standort des Leasingunternehmens im In- oder Ausland liegt. Die NoVA ist bei der Fakturierung eines Leasingfahrzeuges durch den Fahrzeughändler an ein Leasingunternehmen nicht in der Bemessungsgrundlage der Umsatzsteuer enthalten. Für das Leasingunternehmen ist die NoVA ein Bestandteil des Anschaffungswerts bzw. Kapitaleinsatzes, der zur Kalkulation der Leasingentgelte herangezogen wird. In der Folge werden allerdings die Leasingentgelte zur Gänze der Umsatzsteuer unterworfen, woraus sich eine implizite Doppelbesteuerung (USt. auf die anteilige NoVA) ergäbe. Um eine Benachteiligung gegenüber dem Fahrzeugbarkauf zu vermeiden, kann das Leasingunternehmen eine Rückvergütung in Höhe von 16,67 % (20 % von Hundert) der vom Fahrzeughändler in Rechnung gestellten NoVA beantragen; dieser Betrag wird in der Regel an den Leasingnehmer weitergegeben.

GENEHMIGUNGSDATENBANK

Seit 1.7.2007 kann ein Fahrzeug nur mehr zugelassen werden, wenn die relevanten Fahrzeugdaten in der sogenannten „Genehmigungsdatenbank“ eingetragen sind und das Fahrzeug in dieser Datenbank nicht gesperrt ist. Mit dieser Datenbank ist ein Steuerkennzeichen gekoppelt, welches so konzipiert ist, dass nur steuerlich unbedenkliche Fahrzeuge zugelassen werden können. Dies trifft auf alle Fahrzeuge zu, die vom Großhändler/Generalimporteur an die Markenhändler geliefert werden. Einzelgenehmigte bzw. eigenimportierte Fahrzeuge können erst zugelassen werden, nachdem die NoVA entrichtet wurde. Ähnlich verhält es sich mit Fahrzeugen, für die keine NoVA bezahlt oder diese rückvergütet wurde. Für diese existiert in der Genehmigungsdatenbank eine Zulassungssperre, die durch das Finanzamt auf Basis entsprechender Meldungen bzw. Nachweise über die steuerliche Unbedenklichkeit aufgehoben wird.

NOVA-STEUERSATZ:

Als Grundlage für die Berechnung ist seit 1.3.2014 der CO₂-Emissionswert heranzuziehen und folgende Formel zur Ermittlung des Steuersatzes anzuwenden:

a) Personenkraftwagen:

(CO₂-Emissionswert in Gramm je Kilometer minus 90 Gramm) dividiert durch fünf (plus 20 Euro je Gramm CO₂ über 250g/km) minus entsprechenden Abzugsposten. Die Abzugsposten wurden folgendermaßen festgelegt:

2014: Für Dieselfahrzeuge EUR 350,00; für andere Fahrzeuge EUR 450,00.

2015 für alle Fahrzeuge EUR 400,00 und ab 2016 EUR 300,00.

Beispiel (im Jahr 2016) für ein Fahrzeug mit Benzinmotor bei einem CO₂-Ausstoß von 140g CO₂/km und einem Nettokaufpreis von EUR 15.000,00 (ohne USt.):

140 minus 90 g CO₂/km = 50 dividiert durch 5 = 10 % Steuersatz. Daher: EUR 15.000,00 mal 10 % = EUR 1.500,00 minus EUR 300,00 = EUR 1.200,00 als NoVA zu entrichten.

b) Motorräder:

Bis zu einem Hubraum von 125 ccm fällt keine NoVA an. Darüber gilt folgende Berechnungsformel: Hubraum in Kubikzentimeter minus 100 mal 2 % = Steuersatz in Prozent (kaufmännisch auf volle Prozent zu runden), wobei der Höchststeuersatz 20 % beträgt. Beispiel für ein Motorrad mit einem Hubraum von 900 ccm und einem Nettokaufpreis von EUR 10.000,00 (ohne USt.): 900 minus 100 = 800 mal 0,02 = 16 % Steuersatz. Daher: EUR 10.000,00 mal 16% = EUR 1.600,00 als NoVA zu entrichten.

NoVA-Befreiung bzw. -Vergütung: Ausschließlich elektrisch oder elektrohydraulisch betriebene Fahrzeuge sind ebenso wie Exporte von der NoVA befreit.

Darüber hinaus kann die Befreiung von der NoVA im Weg der Vergütung (§ 12 NoVAG) geltend gemacht werden, wenn ein begünstigter Zweck (§ 3 Abs. 3 und 4 NoVAG) nachgewiesen wird. Einen NoVA-begünstigten Zweck haben:

- Vorführ- und Fahrschulkraftfahrzeuge,
- Miet-, Taxi- und Gästewagen,
- Kraftfahrzeuge, die zur kurzfristigen Vermietung verwendet werden,
- Kraftfahrzeuge, die zur Krankenbeförderung und im Rettungswesen verwendet werden,
- Leichenwagen,
- Einsatzfahrzeuge der Feuerwehren,
- Begleitfahrzeuge für Sondertransporte sowie
- Fahrzeuge, die von Botschaften, Konsulaten, internationalen Organisationen und Diplomaten/Diplomaten gekauft oder geleast werden.

In diesen Fällen muss die NoVA zunächst abgeführt werden, der Begünstigte kann aber unter Nachweis des begünstigten Verwendungszwecks um Vergütung ansuchen. Fällt der begünstigte Verwendungszweck zu einem späteren Zeitpunkt weg, ist er selbst auf Basis des dann geltenden „gemeinen“ Werts zur (Wieder-)Abfuhr der NoVA verpflichtet.

Darüber hinaus wird die NoVA auf Antrag rückvergütet, wenn innerhalb von fünf Jahren ab Lieferung

- das Fahrzeug aus rechtlichen Gründen nicht (mehr) zum Verkehr zugelassen wird,
- keine Zulassung zum Verkehr erfolgt, z. B. ein Auto oder Motorrad, das ohne Kennzeichen ausschließlich am Betriebsgelände eingesetzt wird.

Ein Totalschaden, selbst bei der ersten Ausfahrt nach Zulassung, begründet jedenfalls keinen Anspruch auf NoVA-Rückvergütung. Ein anteiliger Rückvergütungsanspruch besteht gem. §12a NoVAG auch dann, wenn das Fahrzeug innerhalb von fünf Jahren dauerhaft ins Ausland verbracht bzw. geliefert wird – für Private jedoch nur, wenn es sich dabei um Übersiedlungsgut handelt.

5.2 ZIVILRECHTLICHE ASPEKTE DES LEASINGVERTRAGS

Der Leasingvertrag ist ein Sachüberlassungsvertrag eigener Art, der grundsätzlich individuell vereinbart wird und in seiner vertraglichen Ausgestaltung in vielen Punkten vom Bestandvertrag des ABGB abweicht. Für Finanzierungsleasing mit Verbrauchern greift jedoch das Verbraucherkreditgesetz 2010 (VKrG) durch zwingende Bestimmungen ein, auf die separat eingegangen wird.

Mit dem Leasingvertrag geht in aller Regel mindestens ein Kaufvertrag oder ein Bauvertrag über den Leasinggegenstand einher, den der Leasinggeber nach Spezifizierung durch den Leasingnehmer mit dem oder den Lieferanten abschließt. Der Leasinggeber erwirbt das zivilrechtliche Eigentum am Leasinggegenstand durch Titel (Kaufvertrag) und Modus (Übernahme des Leasinggegenstands).

5.2.1 TYPISCHE INHALTE DES LEASINGVERTRAGS

Für den Leasingvertrag können folgende Vertragsinhalte als typisch bezeichnet werden:

- Leasinggegenstand
- Übernahme und Gewährleistung
- Vertragsdauer
- Leasingentgelt, Zinssatzbindung
- Nutzung, Instandhaltung, Risikotragung
- Untervermietung des Leasingobjekts
- Vertragsauflösung
- Rückgabe des Leasinggegenstands

LEASINGGEGENSTAND

Der Leasinggegenstand wird durch den Leasingnehmer spezifiziert, der in der Regel – vor allem bei Finanzierungsleasing – auch den Kaufpreis und die Liefer-, Gewährleistungs- und Garantiebedingungen mit dem Lieferanten vereinbart. Bei Operating Leasing bietet der Leasinggeber immer öfter auch die Beschaffung des Leasinggegenstands als Serviceleistung an. Allfällige Nebenkosten des Erwerbs werden im vereinbarten Ausmaß dem Leasinggegenstand zugerechnet bzw. dem Finanzierungsbetrag zugeschlagen oder vom Leasingnehmer separat bezahlt.

ÜBERNAHME UND GEWÄHRLEISTUNG

Der Leasingnehmer ist verpflichtet, den Leasinggegenstand bei Lieferung auf Mängelfreiheit zu prüfen und, sofern er keine wesentlichen Mängel feststellt, zu übernehmen. Der Leasinggeber tritt im Gegenzug allfällige Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Lieferanten an den Leasingnehmer ab, der seinerseits verpflichtet ist, solche Ansprüche geltend zu machen.

VERTRAGSDAUER

Bei Verträgen auf bestimmte Dauer endet der Vertrag zu einem im Vorhinein fixierten Zeitpunkt, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Ist der Vertrag hingegen auf unbestimmte Dauer geschlossen, so verzichtet der Leasingnehmer in der Regel für eine bestimmte Dauer auf sein Kündigungsrecht, woraus sich eine Mindest-Leasingdauer ergibt.

LEASINGENTGELT UND -ENTGELTBINDUNG

Auf Basis der Anschaffungs- bzw. Herstellkosten sowie der übrigen Kalkulationsbestandteile wird ein – in der Mehrzahl der Verträge monatliches – Leasingentgelt vereinbart, welches vom Leasingnehmer während der Vertragsdauer zu entrichten ist. Das Leasingentgelt wird entweder in fixer, also in gleichbleibender Höhe vereinbart, oder der Zinsanteil des Leasingentgelts wird an die Veränderungen des Kapital- oder Geldmarktes (z.B. an den 3-Monats-EURIBOR) gebunden. Die Bindung des Leasingentgelts an einen anderen, ebenso öffentlich bekanntgemachten Indikator ist selten. Für nicht wirtschaftlich maßgebende Schwankungen des Indikators wird eine Toleranzbreite definiert.

NUTZUNG, INSTANDHALTUNG, RISIKOTRAGUNG

Während der Leasinggeber verpflichtet ist, den vom Leasingnehmer ausgewählten Leasinggegenstand zu erwerben und dem Leasingnehmer zur Nutzung zu überlassen, obliegt es dem Leasingnehmer, ihn in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten und für alle Instandhaltungen selbst aufzukommen. Der Leasingnehmer trägt auch das Risiko, dass das Leasingobjekt unbrauchbar ist oder untergeht, und hat die vereinbarten Leasingentgelte jedenfalls zu bezahlen. Insbesondere durch diese Art der Gefahrtragung unterscheidet sich der Leasingvertrag vom Mietvertrag. Es wird daher in der Regel der Abschluss geeigneter Versicherungen durch den Leasingnehmer empfohlen oder ggf. als Sicherheit bedungen und deren Vinkulierung zu Gunsten des Leasinggebers vereinbart.

ÜBERLASSUNG DES LEASINGGEGENSTANDS AN DRITTE

Im Leasingvertrag wird in der Regel zwischen der kurzfristigen Überlassung des Leasinggegenstands, z. B. eines privaten Leasingautos innerhalb der Familie oder unter Lebenspartnern, und der „Unterbestandgabe“ bzw. Untervermietung unterschieden. Nur bei Immobilien ist der Leasingnehmer üblicherweise – nach Information an den Leasinggeber – zur gänzlichen oder teilweisen Untervermietung berechtigt, sofern damit keine Änderung der Widmung verbunden ist. Im Übrigen ist die Untervermietung meistens an die Zustimmung des Leasinggebers gebunden, der diese aus wichtigen Gründen untersagen kann.

AUSLANDSFAHRTEN, VERBRINGUNG INS AUSLAND

Innerhalb der EU und des europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) dürfen geleaste Kraftfahrzeuge und viele Arten von Mobilien (wie z. B. Auflieger, Container, Boote usw.) in der Regel ohne besondere Zustimmung des Leasinggebers verwendet bzw. übersiedelt werden, solange die Vereinbarungen für die Überlassung an Dritte nicht verletzt werden. Im Übrigen sind eventuelle Vorbehalte des Leasinggebers u. a. darin begründet, dass die Durchsetzung seines Eigentumsrechts durch die jeweiligen nationalen Gegebenheiten im Zielland gefährdet sein könnte oder kein entsprechender Versicherungsschutz gewährt wird.

VERTRAGSAUFLÖSUNG

Der Leasinggeber kann den Vertrag aus wichtigen Gründen auflösen, meistens unter Setzung einer Nachfrist. Wichtige Gründe für eine Auflösung des Leasingvertrages sind insbesondere:

- Nichtzahlung des vereinbarten Leasingentgeltes,
- wiederholter Verstoß gegen wichtige Vertragsbestimmungen,
- vertragswidrige Nutzung des Leasinggegenstands.

Für den Leasingnehmer besteht infolge der fixen Vertragsdauer bzw. seines Kündigungsverzichts auf eine Mindest-Leasingdauer nur die Möglichkeit einer einvernehmlichen vorzeitigen Vertragsbeendigung, wie zum Beispiel bei Fahrzeugwechsel. Konsumenten haben hingegen bei Finanzierungsleasingverträgen gemäß VKrG ein jederzeitiges Kündigungsrecht, auf das weiter unten separat eingegangen wird.

RÜCKGABE DES LEASINGGEGENSTANDS

Endet der Vertrag durch Zeitablauf oder durch Vertragsauflösung, so hat der Leasingnehmer den Leasinggegenstand an den Leasinggeber zu übergeben. Im Leasingvertrag wird vereinbart, dass sich der Leasinggegenstand bei Rückgabe in gepflegtem Zustand befindet und die Abnutzung der Dauer des Vertrages und der vereinbarten Nutzungsintensität (wie z. B. km-Leistung bei Fahrzeugen, Flugstunden bei Flugzeugen usw.) entspricht. Ist vertraglich vereinbart, dass der Leasingnehmer an einem Verwertungsgewinn, den der Leasinggeber bei einer Veräußerung des Leasinggutes erzielt, teilhat, so darf der ihm vertraglich zugesagte Anteil nicht mehr als 75 % betragen, um die steuerliche Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums zum Leasinggeber zu erhalten. Bei einer zwischen den Parteien nach dem 1.1.2011 vereinbarten, ausgeglichenen bzw. „gleichteiligen“ Verteilung von Chancen und Risiken aus der Verwertung gilt zusätzlich, dass der Leasinggeber mindestens 25 % des Verwertungsverlustes trägt.

5.2.2 LEASING MIT VERBRAUCHERN – VERBRAUCHERKREDITGESETZ (VKrG) 2010

Verbraucher ist, wer Waren oder Dienstleistungen zu eigenem Nutzen käuflich erwirbt. Das VKrG gilt für alle Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher geschlossen werden, auch für Finanzierungsleasingverträge, sofern sie unter den § 26 Abs.1 VKrG fallen. Das sind Finanzierungsleasingverträge, bei denen der Verbraucher als Leasingnehmer für einen vereinbarten Restwert mit oder ohne Möglichkeit zum Ankauf des Leasinggegenstands eintreten muss oder dem Leasinggeber ein Andienungsrecht zum Restwert zusteht. Nach jüngster Judikatur fallen auch sogenannte „km-Leasingverträge“, bei denen das nicht vereinbart ist, unter die Bestimmungen des VKrG, wenn der Verbraucher bei Überschreiten der vereinbarten km-Leistung zu Nachzahlungen verpflichtet ist und für einen bestimmten Zustand des Fahrzeugs haftet.

Ein essentieller Punkt des VKrG ist, dass Vereinbarungen, die zum Nachteil des Verbrauchers gemacht werden und vom Gesetz abweichen, ungültig sind.

WESENTLICHE PUNKTE DES VKrG BETREFFEND LEASING SIND:

- Vorvertragliche Informationspflichten des Leasinggebers § 6
- Verpflichtende sorgfältige Bonitätsprüfung des Leasingnehmers § 7
- Zwingende Angaben in Leasingverträgen § 9
- Mitteilung über Änderung des Sollzinssatzes § 11
- Kündigungsrecht des Verbrauchers §16

VORVERTRAGLICHE INFORMATIONSPLICHTEN (§ 6 VKrG)

Vor Vertragsunterzeichnung muss der Leasinggeber den Verbraucher rechtzeitig über bestimmte Inhalte informieren, die es dem Verbraucher ermöglichen, verschiedene Angebote zu vergleichen und eine Entscheidung über den konkret abzuschließenden Leasingvertrag zu treffen. Für diese Mitteilung ist das Formular „Europäische Standardinformationen für Kreditierungen nach dem Verbraucherkreditgesetz“ (SECCI) zu verwenden mit zwingenden Angaben über:

- Identität des Leasinggebers
- Gesamtleasingbetrag
- Laufzeit des Leasingvertrags
- Zahlungen (Anzahl und Höhe)
- Verlangte Sicherheiten
- Sollzinssatz, Effektivzinssatz
- Diverse sonstige Kosten und Spesen, die anfallen können
- Aufklärung über Kündigungsrecht

PRÜFUNG DER KREDITWÜRDIGKEIT DES VERBRAUCHERS (§ 7 VKrG)

Bevor der Leasinggeber mit einem Verbraucher den Leasingvertrag abschließt, hat er anhand ausreichender Informationen dessen Bonität zu prüfen. Die Auskünfte kann der Leasinggeber direkt vom Verbraucher verlangen oder aus einer ihm zur Verfügung stehenden Datenbank einholen. Bei erheblichen Zweifeln an der Fähigkeit des Verbrauchers, seine Rückzahlungspflichten vollständig zu erfüllen, hat der Leasinggeber den Verbraucher auf diese Bedenken hinzuweisen, auch wenn er den Finanzierungsantrag annimmt. Darüber hinaus ist der Verbraucher darüber in Kenntnis zu setzen, wenn ein Leasingantrag auf Grund einer Datenbankabfrage abgelehnt wird.

ZWINGENDE ANGABEN IN LEASINGVERTRÄGEN (§ 9 VKrG)

Im § 9 werden die Angaben aufgezählt, die zwingend im Leasingvertrag angeführt sein müssen. Dies sind unter anderem:

- Laufzeit des Leasingvertrages (Leasingdauer)
- Ausweis von Sollzinssatz und Effektivzinssatz
- Vorgangsweise bei Anpassung des Sollzinssatzes
- Warnhinweis über die Folgen ausbleibender Zahlungen
- Information über Modalitäten des Kündigungsrechtes

MITTEILUNG ÜBER ÄNDERUNG DES SOLLZINSSATZES (§ 11 VKrG)

Eine Änderung des Sollzinssatzes und eine damit verbundene neue Höhe des Leasingentgeltes muss dem Verbraucher schriftlich mitgeteilt werden, um Wirksamkeit zu erlangen.

KÜNDIGUNGSRECHT (§16 VKrG)

Gemäß § 16 steht je nach Art des Leasingvertrages dem Kunden ein Kündigungsrecht zu. Für die am häufigsten gebräuchliche Art der Leasingverträge gem. § 26 Abs. 1 Punkt 4 – Leasingverträge, bei denen der Verbraucher für einen bestimmten Wert des Leasingobjektes bei Beendigung des Vertrages einzustehen hat – ist die Kündigung mit einer Rückstellungsverpflichtung des Leasingnehmers verbunden.

Im Anhang 1 des VKrG werden u. a. die finanzmathematischen Formeln, nach denen diverse Kennzahlen wie der Effektivzinssatz zu berechnen sind, definiert.

6 WIE WIRD LEASING VERBUCHT?

Die buchhalterische Behandlung ist abhängig von der Art des Leasinggeschäftes, vom Inhalt des Leasingvertrags und allfälliger Nebenvereinbarungen. Ob der Leasinggegenstand dem Vermögen des Leasinggebers oder des Leasingnehmers zugerechnet wird, ist von der „wirtschaftlichen Betrachtung“ des konkreten Geschäftsfalls abhängig, für die u. a. das Steuerrecht Kriterien liefert. Die maßgeblichen Bestimmungen der EStR wurden bereits ausführlich erörtert, darum beschränken wir uns hier auf die wichtigsten **Faustregeln für „echtes“ Leasing** mit Aktivierung und Abschreibung des Leasinggegenstands beim Leasinggeber:

- 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.), Depots und Kautionen maximal 50 % des Anschaffungswerts
- Leasingnehmer hat Anspruch auf maximal 75 % des Übererlöses aus der Verwertung und trägt mindestens 25 % eines Verwertungsverlusts
- Zusätzlich für Operating Leasing von PKW: Der kalkulierte Restwert darf dem Leasingnehmer nicht bekannt und eine allfällige Kaufoption darf nur zum Marktwert vereinbart sein

Werden ein oder mehrere der obigen Kriterien nicht erfüllt, ist in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der Leasinggegenstand beim Leasingnehmer zu aktivieren und der Geschäftsfall ist bei Leasinggeber und Leasingnehmer als Ratenkauf zu verbuchen.

6.1 „ECHTES“ LEASING: LEASINGGEBER AKTIVIERT LEASINGGEGENSTAND

BUCHHALTUNG DES LEASINGGEBERS

Der Leasinggeber macht die ihm bei Kauf des Leasinggegenstands verrechnete Umsatzsteuer als Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend und verbucht den Nettoanschaffungswert bzw. die Nettoherstellkosten unter seinem Anlagevermögen. Die Netto-Leasingentgelte des Leasingnehmers stellen für den Leasinggeber Betriebseinnahmen dar, die Umsatzsteuer führt er an das Finanzamt ab. Den Betriebseinnahmen stehen die Absetzung für Abnutzung (AfA), der Zinsaufwand aus der Refinanzierung und die Sach- und Personalkosten als Betriebsausgaben gegenüber. Zusätzlich kann der Leasinggeber ggf. Investitionsbegünstigungen geltend machen.

BILANZSTRUKTUR BEIM LEASINGGEBER (VEREINFACHT)

AKTIVA	PASSIVA
Verleastes Anlagevermögen nach Normalabschreibung	Verbindlichkeiten aus Refinanzierung
Forderung aus fälligen Leasingentgelten und Endabrechnungen	Verbindlichkeiten aus Endabrechnungen
	Depots, Kautionen und sonstige Kundenguthaben
	Passive Rechnungsabgrenzungen (PRA) aus Entgeltvorauszahlungen
Bilanzsumme	Bilanzsumme

G & V – STRUKTUR BEIM LEASINGGEBER (VEREINFACHT)

AUFWAND	ERTRÄGE
Normalabschreibungen	Leasingentgelte
Zinsaufwand für Refinanzierung	Verkaufserlöse
Zinsaufwand aus Kautionen	
Buchwertabgänge	Auflösungserlöse
Investitionsbegünstigungen	Endabrechnungserlöse
Endabrechnungsaufwendungen (Erlöskorrektur)	Erträge aus Auflösung PRA
Summe Aufwand	Summe Erträge

BUCHHALTUNG DES LEASINGNEHMERS

Da zukünftige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen nach UGB grundsätzlich nicht bilanziert werden, bleibt die Leasing-Investition beim Leasingnehmer „off balance“ und hat keine Auswirkung auf die Höhe der Bilanzsumme. Für Kfz-Finanzierungsleasing ist jedoch in der Steuerbilanz der Aktivposten zu bilden. Leasingverbindlichkeiten sind als schwebende Geschäfte in den Anhang zum Jahresabschluss aufzunehmen.

Die Netto-Leasingentgelte stellen für den Leasingnehmer grundsätzlich Betriebsausgaben dar und für die verrechnete Umsatzsteuer besteht Vorsteuerabzug. Aber beides mit Ausnahmen: Bei PKW und Kombi im Finanzierungsleasing darf das Leasingentgelt nur bis zur Höhe der AfA bei achtjähriger Nutzungsdauer geltend gemacht werden. In Höhe der Differenz ist in der Bilanz ein „Aktivposten“ zu bilden, der zusammen mit einem all-fälligen Ankaufspreis am Vertragsende vom Leasingnehmer auf die Restnutzungsdauer abzuschreiben ist. Außerdem kann bei PKW und Kombis nur von bestimmten Unternehmensgruppen bzw. Fahrzeugen die Umsatzsteuer als Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht werden.

6.2 MIETKAUF: LEASINGNEHMER AKTIVIERT LEASINGGEGENSTAND**ABGRENZUNG VON MIETKAUF ZU „ECHTEM“ LEASING**

Im Gegensatz zum „echten“ Leasing ist beim sog. Mietkauf von vornherein geplant, dass der Leasinggegenstand nach Ablauf der Vertragsdauer automatisch in das zivilrechtliche Eigentum des Miet-Käufers übergeht. Aus buchhalterischer Sicht liegt ein Ratenkauf unter Eigentumsvorbehalt vor. Ist bei der faktischen Gestaltung von Leasingverträgen in wirtschaftlicher Betrachtung alles andere als ein Ankauf zu Ende der Leasingdauer wirtschaftlich unlogisch oder die fast komplette wirtschaftliche Entwertung des Leasinggegenstands logisch anzunehmen, ist der Geschäftsfall ebenfalls als Ratenkauf zu buchen.

BUCHHALTUNG DES LEASINGGEBERS

Der Leasinggeber bucht den Netto-Anschaffungswert bzw. die Herstellkosten des Wirtschaftsgutes unter Wareneinkauf als Aufwand. Die Vorsteuer macht er als Forderung gegenüber dem Finanzamt geltend. Anschließend verbucht er entweder die Summe der Leasingentgelte als Forderungen und grenzt den Erlös aus der Finanzierung der Folgeperioden über eine passive Rechnungsabgrenzung ab oder er aktiviert den Barwert der Forderung und bucht den Erlös in den jeweiligen Folgeperioden. Die auf den Kaufpreis zuzüglich Zinsen zu berechnende Umsatzsteuer ist jedenfalls sofort abzuführen.

BUCHHALTUNG DES LEASINGNEHMERS

Der Leasingnehmer verbucht den Netto-Anschaffungswert des Wirtschaftsgutes unter seinem Anlagevermögen; von den Anschaffungskosten kann er die Absetzung für Abnutzung (AfA) sowie eventuelle Investitionsbegünstigungen nützen. Die Vorsteuer macht er als Forderung gegenüber dem Finanzamt geltend, sodass die Summe der Netto-Leasingentgelte als Verbindlichkeiten gegenüber dem Leasinggeber verbleibt, die sich mit seinen Zahlungen entsprechend verringern. In Höhe der Finanzierungskosten bildet er einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten, den er meistens linear als Aufwand verteilt.

BILANZSTRUKTUR BEIM LEASINGGEBER (IM ERSTEN JAHR)

AKTIVA	PASSIVA
Forderung (Summe der Leasingraten oder Barwert)	Verbindlichkeiten (Refinanzierung) passive Rechnungsabgrenzung
Bilanzsumme	Bilanzsumme

G & V – STRUKTUR BEIM LEASINGGEBER

AUFWAND	ERTRÄGE
Wareneinsatz Leasinggegenstand Zinsaufwand	Erlös aus Leasinggegenstand Zinsertrag der Periode
Summe Aufwand	Summe Erträge

BILANZSTRUKTUR BEIM LEASINGNEHMER

AKTIVA	PASSIVA
Anlagevermögen Normalabschreibung	Summe Verpflichtungen aktive Rechnungsabgrenzung
Bilanzsumme	Bilanzsumme

G & V – STRUKTUR BEIM LEASINGNEHMER

AUFWAND	ERTRÄGE
Normalabschreibung Zinsaufwand Investitionsbegünstigung	
Summe Aufwand	Summe Erträge

6.3 VERBUCHUNG VON LEASING NACH IAS (VEREINFACHT)

Die internationalen Rechnungslegungs-Standards (International Accounting Standards, IAS) sind grundsätzlich für börsennotierte Unternehmen relevant sowie für Unternehmensgruppen, die freiwillig nach IFRS bilanzieren. Klein- und Mittelbetriebe zählen in aller Regel nicht dazu. Die IAS betreffen daher in Österreich einen zahlenmäßig kleinen Teil der Leasinginteressenten.

Wurde bislang in den IAS (IAS 17) zwischen Finanzierungs- und Operating Leasing differenziert, so werden ab 1.1.2019 grundsätzlich alle Leasinggeschäfte in der IAS-Bilanz des Leasingnehmers aufscheinen, sofern der Anschaffungswert des Leasinggegenstands USD 5.000,- (Richtwert) übersteigt oder die Leasingdauer (einschließlich allfälliger „günstiger“ Verlängerungsoptionen) länger als ein Jahr vereinbart wird. Diese Aktivierungspflicht gilt im Übrigen für alle Mietverhältnisse – unabhängig von deren Bezeichnung.

BUCHHALTUNG DES LEASINGGEBERS

In der Buchhaltung des Leasinggebers wird nach IAS weiterhin zwischen Finanzierungsleasing (Typ-A-Leasing) und Operating Leasing (Typ-B-Leasing) unterschieden. Mit Finanzierungsleasing meinen die IAS grundsätzlich mietkauf-ähnliche Leasingformen, die auch nach den österreichischen EStR zu einer Zurechnung des Leasinggegenstands zum Leasingnehmer führen. Sie werden nach den IAS beim Leasinggeber als (Kaufpreis-)Forderung über den Nettoanschaffungswert und der Zinsertrag separat als Rechnungsabgrenzung gebucht. Der Zinsertrag fließt in das Finanzergebnis.

Für Typ-B-Leasing wird hingegen der Nettoanschaffungswert des Leasinggegenstands aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben; die Leasingentgelte stellen Mieterträge dar.

BUCHHALTUNG DES LEASINGNEHMERS

Den Empfehlungen des International Accounting Standards Board (IASB) entsprechend, wird beim Leasingnehmer künftig keine Unterscheidung zwischen A- und B-Typen vorgenommen. Zentraler Vermögensgegenstand ist das Nutzungsrecht („Right of Use“-ROU). Es wird als Barwert aller Leasingentgelte über die Mindest-Leasingdauer lt. Vertrag ermittelt, beim Leasingnehmer aktiviert und linear auf eben diese Leasingdauer abgeschrieben. Sofern der Soll-Zinssatz des Leasingvertrags bekannt bzw. ermittelbar ist, ist der Barwert mit diesem zu berechnen, andernfalls der „Grenz-Fremdkapitalzinssatz“ des Leasingnehmers anzusetzen. Bei variablem Zinssatz ist nach jeder Entgeltanpassung das Nutzungsrecht neu zu berechnen. Passivseitig steht dem ROU eine Leasingverbindlichkeit gegenüber, die zu Beginn dem Barwert des Nutzungsrechts entspricht. Die Leasingverbindlichkeit baut sich mit der Fälligkeit der Leasingentgelte sukzessive dem Tilgungsanteil entsprechend ab; der Zinsanteil in den Leasingentgelten wird als Zinsaufwand gebucht. Insgesamt schlägt sich Leasing somit künftig in einem degressiven Aufwandsverlauf in der IAS-Gewinn- und Verlustrechnung nieder.

Anzumerken ist, dass nach IAS auch „günstige“ Kaufoptionen und Vertragsverlängerungs-Optionen sowie allfällige Zahlungsverpflichtungen zu Ende der Mindest-Leasingdauer den (Bar-)Wert des Nutzungsrechts erhöhen. Zu Letzteren zählen u. a. allfällige Haftungen bzw. Ausgleichszahlungen für Restwertdifferenzen und vom Leasingnehmer zu tragende Demontage- und Transportkosten etc. für die Rückstellung des Leasinggegenstands.

Da die neuen Bilanzierungsregeln nach IAS auch den Altbestand an Miet- und Leasingverträgen betreffen, sind für die Wirtschaftsjahre vor dem 1.1.2019 diverse Übergangsbestimmungen vorgesehen.

In Anbetracht der Komplexität, die sich u. a. bei der Identifizierung und Beurteilung von Miet- und Leasingverhältnissen und aus der Anwendung der Übergangsbestimmungen vor allem in Großunternehmen ergeben kann, wird vielfach zur frühzeitigen Involvement von Wirtschaftsprüfern geraten.

7 WIE WIRD EIN LEASINGVERTRAG ABGEWICKELT?

7.1 ANGEBOTSLEGUNG

KAUFPREIS DES LEASINGGEGENSTANDS

Der Kaufpreis (Barzahlungspreis) oder die Herstellkosten des Leasinggegenstands sind die Grundlage für die Kalkulation des Leasingentgeltes. Üblicherweise wird der Kaufpreis des Leasinggegenstands zwischen Lieferanten und Kunden vereinbart.

Bei **PKW und Kombis** bildet der Barkaufpreis einschließlich Sonderausstattungen die Kalkulationsbasis. Bei Nutzfahrzeugen mit An- und Aufbauten sowie bei **Mobilien**, die aus verschiedenen selbstständigen Komponenten oft unterschiedlicher Lieferanten bestehen, setzt sich der Gesamtanschaffungswert aus den Kaufpreisen der Teillieferungen einschließlich Nebenkosten wie Transport und Montage zuzüglich der anfallenden Kosten für die Zwischenfinanzierung zusammen. Bei Immobilien braucht das Leasingunternehmen zur Angebotslegung entweder den Kaufpreis, für ein bestehendes Objekt den Schätzwert oder die projektierte Investitionssumme für die Errichtung des Gebäudes und den Ankauf des Grundstücks; soll auf fremdem Grund gebaut werden, muss auch der Baurechtszins bekannt sein.

LEASINGDAUER

Die Leasingdauer wird nach den Kundenbedürfnissen und unter Berücksichtigung der maßgeblichen steuerrechtlichen Bestimmungen festgelegt. Die maximale Leasingdauer beträgt bei „echtem“ Leasing 90 %, bei Vollamortisation zudem nicht weniger als 40 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Bei PKW und Kombis, die jedenfalls auf acht Jahre abzuschreiben sind, beträgt sie somit höchstens 84 Monate bzw. sieben Jahre. Bei **Mobilien** ist die längst mögliche Leasingdauer je nach Gegenstand individuell von der Nutzung abhängig und z. B. anhand der deutschen AfA-Tabellen zu ermitteln. Für Immobilien liegt die Leasingdauer meistens unter 30 Jahren.

RESTWERT

Der Restwert ist jener Wert, der für den Leasinggegenstand nach Beendigung des Leasingvertrages am Markt voraussichtlich erzielt werden kann. Er wird in der Regel durch das Leasingunternehmen vorgeschlagen bzw. bei Operating Leasing intern kalkuliert und richtet sich nach Erfahrungswerten.

Bei **Kraftfahrzeugen** wird der Restwert abhängig von Fahrzeugmodell, Leasingdauer, geplanter Gesamtkilometerleistung und Einsatz unter Verwendung externer Marktstudien ermittelt. Vollamortisationsmodelle sind bei KFZ-Leasing eher selten anzutreffen. Für **Mobilien** stehen Erfahrungswerte über die Restwertentwicklung oft nicht zur Verfügung oder es sind z. B. die Kosten für die Demontage zu Ende der Leasingdauer zu berücksichtigen. Abgesehen von z. B. Baumaschinen, Flugzeugen und Booten, für die es externe Gebrauchtmktstudien gibt, ist der Restwert oft von der Mitwirkung des Lieferanten abhängig (z. B. durch Abgabe einer Restwertgarantie). Im Zweifelsfall bieten sich Vollamortisationsmodelle mit relativ niedriger Restverpflichtung an. Bei **Immobilien** orientiert sich der Restwert am linearen Gebäude-Buchwert zuzüglich Grundanteil, der über die Leasingdauer nicht getilgt wird, sondern nur mit dem Zinsanteil in die Kalkulation des Leasingentgeltes einfließt.

EIGENLEISTUNG

Der Kunde kann zur Ermäßigung der Leasingentgelte und als Sicherheit für den Leasinggeber Eigenmittel in den Leasingvertrag einbringen bzw. können Leasingunternehmen solche als zusätzliche Sicherheit bedingen. Klassische Eigenmittelformen sind

- die Leasingentgeltvorauszahlung (USt.-pflichtig)
- das feststehende bzw. fixe Depot
- das variable, mit Fälligkeit des Leasingentgelts rückzahlbare Depot
- die „Ansparkautation“ bei Immobilienleasing

VERGLEICH VON LEASINGANGEBOTEN

Beim Vergleich von Leasingangeboten sollte darauf geachtet werden, dass

- die Eckdaten der Angebote wie Kaufpreis, Restwert, Mindest-Leasingdauer, Höhe und Art der Eigenleistung gleich sind,
- alle Werte bei PKW und Kombi inklusive, sonst exklusive Umsatzsteuer sind,
- der angesetzte Restwert realistisch ist,
- die Vertragsbedingungen annähernd ident sind und
- die Berechnung der Zinsmodalität (fix, variabel mit Indikatorbindung) gleich ist.

Unter diesen Voraussetzungen bieten u. a. die Höhe der Gesamtbelastung aus dem Leasingvertrag sowie der Effektivzinssatz Indikationen für den Angebotsvergleich. Vor Unterfertigung eines Verbraucherleasingvertrags gem. VKrG ist der Leasinggeber verpflichtet, dem Konsumenten das Formular „Europäische Standardinformationen für Verbraucherkredite“ auszufolgen, das diese und weitere Kennzahlen beinhaltet.

7.2 LEASINGANTRAGS- UND -GENEHMIGUNGSVERFAHREN

LEASINGANTRAG

Der vollständig ausgefüllte Leasingantrag beinhaltet alle relevanten Informationen, die auch für den Leasingvertrag maßgeblich sein werden, und wird vom Kunden unterfertigt. Der Kunde stellt damit an das Leasingunternehmen den Antrag, mit ihm einen Leasingvertrag abzuschließen. Vor Unterfertigung des Leasingantrages sollte sich der Kunde überzeugen, dass der Leasingantrag **vollständig** ausgefüllt ist. Zusätzlich zu den vorvertraglichen Informationen für Verbraucherleasingverträge gem. VKrG für Konsumenten ist der Leasingantrag durch weitere Formulare, die u. a. für die Bonitätsprüfung und die Prüfung des Investitionsgegenstands gebraucht werden bzw. den Bestimmungen zur Geldwäscheprävention und Bekämpfung von Terrorismusfinanzierung entsprechend erforderlich sind, zu ergänzen.

Bei **Kraftfahrzeugen**, aber auch bei einigen **Mobilien** wird der Leasingantrag samt zugehöriger Nebenformulare häufig beim Handel oder einem anderen Absatzmittler ausgedruckt und unterfertigt.

BONITÄTSPRÜFUNG

Das Leasingunternehmen prüft die Bonität des Antragstellers, d. h., es trifft eine Einschätzung über die Wahrscheinlichkeit, mit der der Kunde die Verpflichtungen aus dem Abschluss des Leasingvertrages erfüllen können wird. Dazu braucht es ausreichende Informationen und Nachweise vom Kunden und über den Kunden, die in der Regel mittels statistischer fundierter Scoring- und Rating-Verfahren

ausgewertet werden. Für **Unternehmen** zählen dazu u. a. eine Handelsauskunft, Firmenbuchauszug, Jahresabschlüsse sowie Identitätsnachweise wie z. B. Ausweiskopie des Geschäftsführers. Für **Privatkunden** werden u. a. eine vom Kunden vollständig ausgefüllte und eigenhändig unterschriebene Selbstauskunft bzw. Haushaltsrechnung, Einkommensnachweise, Datenbankabfragen über bestehende Kreditverpflichtungen und ein Identitätsnachweis benötigt. Bei Verbraucherleasing ist die Bonitätsprüfung im § 7 VKrG für das Leasingunternehmen verpflichtend verankert. Darüber hinaus sind Leasingunternehmen dazu verpflichtet, sich der Unbedenklichkeit des beantragten Leasinggeschäfts i. S. der Geldwäscheprävention und Terrorismusbekämpfung zu überzeugen, wozu neben der zweifelsfreien Feststellung der Identität des Kunden auch zusätzliche, vom Kunden zu unterfertigende Auskünfte gehören.

INVESTITIONSPRÜFUNG

Bei der Investitionsprüfung trifft das Leasingunternehmen u. a. eine Einschätzung über

- die Leasingfähigkeit des Investitionsgegenstands i. S. der EStR
- die Plausibilität des Kaufpreises, die Werthaltigkeit und Marktgängigkeit des Investitionsgegenstands sowie ggf. die Angemessenheit des Restwerts
- die Plausibilität des Investitionsvorhabens im Kontext des Antragstellers

Bei **Kraftfahrzeugen** findet diese Prüfung in der Regel schon bei der Angebotslegung voll- oder teilautomatisiert statt, indem die Leasingangebots-Software auf Restwert-Datenbanken zugreift und nur Eingaben zulässt, die den EStR bzw. unternehmensindividuellen Standards entsprechen. Bei höherwertigen **Mobilien** und bei **Immobilien** ist die Investitionsprüfung (auch „Projektprüfung“ genannt) ein anspruchsvolles Arbeitsgebiet, das spezielle Expertise über verschiedenste Branchen und Investitionsgüter erfordert und deren Ergebnis mit in die Beratung des Kunden einfließt.

GENEHMIGUNG

Die Ergebnisse der Bonitätsprüfung und der Investitionsprüfung liefern die Grundlagen für die Finanzierungs- bzw. Investitionsentscheidung des Leasingunternehmens. Anhand dieser Unterlagen wird entschieden, ob

- der Leasingantrag angenommen,
- er nur mit zusätzlichen Auflagen (Sicherheiten) angenommen oder
- er überhaupt nicht angenommen werden kann.

Der Interessent wird von der Entscheidung des Leasingunternehmens, Verbraucher werden im entsprechenden Umfang, den das VKrG vorschreibt, informiert.

7.3 BESTELLUNG, LIEFERUNG UND VERTRAGSBEGINN

BESTELLUNG UND BEAUFTRAGUNG

Nach positiver Finanzierungsentscheidung und Annahme des Leasingantrags bestellt das Leasingunternehmen den Leasinggegenstand oder tritt in den Kaufvertrag des Kunden ein. Bei **Kraftfahrzeugen**, aber auch bei den meisten **Mobilien** überwiegt der Kaufeintritt. Bei **Immobilien** hängt die Vorgangsweise davon ab, ob ein bestehendes oder ein neu zu errichtendes Objekt auf eigenem oder fremdem Grund geleast werden soll. Bei neu zu errichtenden Objekten sind neben dem Bauvertrag in aller Regel eine Vielzahl von Bestellungen, Beauftragungen usw. verbunden, die z. B. einem Generalunternehmer übertragen oder durch einen Ziviltechniker koordiniert und überwacht werden.

LIEFERUNG BZW. FERTIGSTELLUNG

Die Lieferung des Investitionsgegenstands erfolgt im Regelfall direkt vom Lieferanten an den Kunden. Die Übernahme und damit der „Modus“ für den Eigentumserwerb am Investitionsgegenstand durch den Leasinggeber werden meistens an den Leasingnehmer delegiert. Jedenfalls hat der Kunde den Leasinggegenstand vor Übernahme auf erkennbare Mängel zu prüfen und solche ggf. zu dokumentieren. Die Rechnungen des oder der Lieferanten werden auf das Leasingunternehmen ausgestellt. Bei **Kraftfahrzeugen** wird im Datenauszug (früher Typenschein) das Leasingunternehmen als Käufer eingetragen und das Fahrzeug gegen Vorlage der Überlassungserklärung (Anmeldebestätigung) auf den Leasingnehmer zugelassen, mit dem behördlichen Hinweis im Zulassungsschein, dass es sich um ein Leasingfahrzeug handelt. Im Zuge der Übernahme von **Mobilien** markiert das Leasingunternehmen in der Regel den Leasinggegenstand als sein Eigentum und legt ggf. eine Fotodokumentation zusätzlich zur Übernahmebestätigung des Leasingnehmers als Eigentumsnachweis an. Bei **Immobilien** wird das Leasingunternehmen entweder als Eigentümer der Liegenschaft oder das ihm eingeräumte Baurecht im Grundbuch eingetragen; Superädifikatsurkunden werden hingegen nur beim Grundbuch hinterlegt, aber nicht eingetragen.

RECHNUNGSBEZAHLUNG

Die Bezahlung des Kaufpreises an den Lieferanten erfolgt durch das Leasingunternehmen nach Einlangen von Rechnung, zum Leasinggegenstand gehöriger Dokumente und der vom Kunden unterfertigten Übernahmebestätigung. Eine vereinbarte Eigenleistung wird vom Kunden oft direkt beim Lieferanten eingezahlt oder entspricht dem Eintauschwert aus dem Ankauf eines gebrauchten Gegenstands. Das Leasingunternehmen überweist in diesem Fall nur die Differenz zum Rechnungsbetrag. Bei **Kraftfahrzeugen** nimmt das Leasingunternehmen u. a. den Datenauszug der Fahrzeugzulassung samt Zulassungsschein Teil II zum Akt, bei **Mobilien** ggf. Kopien behördlicher Dokumente über die Registrierung, Benützungserlaubnis u. dgl. Bei **Immobilien**, die neu errichtet werden, bezahlt das Leasingunternehmen nach Freigabe entweder die vereinbarten Teilrechnungen an den Generalunternehmer oder – sollte kein Generalunternehmervertrag vorliegen – die Rechnungen der jeweiligen Gewerke unter Einbehalt von Haftrücklässen und verrechnet dafür Zwischenfinanzierungskosten oder Bauzinsen, die in der Regel den Gesamtinvestitionskosten zugeschlagen, also „kapitalisiert“ und im Leasingvertrag mitfinanziert werden. Soweit es um Grundbuchsangelegenheiten geht, erfolgt die Abwicklung über einen Notar bzw. Treuhänder.

VERTRAGSBEGINN

Im Regelfall beginnt mit Übernahme des Leasinggegenstands durch den Kunden das Leasingvertragsverhältnis. Der Kunde erhält vom Leasingunternehmen die Vertragsbestätigung und die Leasingentgeltvorschreibung. Meist ist der Vertragsbeginn der Monatserste, der der Übernahme oder Anmeldung folgt; für die Zeit dazwischen verrechnet das Leasingunternehmen ein anteiliges Entgelt.

7.4 WÄHREND DER LEASINGDAUER

VERSICHERUNG

Da der Leasingnehmer die Gefahr der Beschädigung und des zufälligen Unterganges des Leasinggegenstands trägt, wird der Abschluss geeigneter Versicherungen regelmäßig empfohlen oder als Finanzierungsaufgabe mit Vinkulierung zu Gunsten des Leasinggebers bedungen. Im Schadensfall ist die weitere Vorgangsweise mit

dem Leasingunternehmen zu besprechen, das den Reparaturauftrag erteilt oder den Kunden dazu ermächtigt. Viele Leasingunternehmen genießen Großabnehmerstatus mit attraktiven Prämien und günstigen Versicherungsbedingungen, die sie ihren Kunden als Tippgeber oder über einen Versicherungsmakler zugänglich machen. Bei **Kraftfahrzeugen** betrifft dies vor allem Haftpflicht- und Kaskoversicherungen, bei **Mobilien** Maschinenbruch- und Betriebsunterbrechungsversicherungen, bei **Immobilien** die Feuerversicherung und diverse Bündelversicherungen.

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN

Dem Nutzungsgedanken entsprechend, bieten Leasingunternehmen auch separate Dienstleistungsverträge mit speziellen Servicepaketen an, die speziell auf den jeweiligen Leasinggegenstand zugeschnitten sind wie etwa für Service- und Wartung, Fuhrparkmanagement, Bau- und Facility-Management.

VORZEITIGE VERTRAGSBEENDIGUNG

Totalschaden, Diebstahl und Untergang des Leasinggegenstands beenden den Leasingvertrag und bedingen eine Vertragsabrechnung. Die auf Seiten des Leasingunternehmens verbleibenden Forderungen aus der vorzeitigen Vertragsabrechnung verringern sich um allfällige Versicherungsentschädigungen und Wackerlöse. Die Forderungen sind „echter“ Schadenersatz und daher umsatzsteuerfrei. Forderungen aus einer einvernehmlichen vorzeitigen Auflösung eines Leasingvertrages sind hingegen umsatzsteuerpflichtig.

VERTRAGSENDE

Ist das ordentliche Vertragsende eines Leasingvertrages erreicht, bestehen neben der Rückstellung bzw. Rückgabe des Leasinggegenstands an das Leasingunternehmen die im Folgenden ausführlich dargelegten Alternativen.

7.5 ALTERNATIVEN ZU VERTRAGSENDE

Je nachdem, ob es sich bei einem Leasingvertrag um Finanzierungsleasing mit Voll- oder Teilamortisation oder um Operating Leasing handelt, bestehen nach Ablauf der Leasingdauer unterschiedliche Alternativen.

7.5.1 VERTRAGSENDE BEI FINANZIERUNGSLEASING

Grundsätzlich wird zu Ende des Finanzierungsleasingvertrages zwischen Leasinggeber und Leasingnehmer vereinbart, ob der Leasingnehmer den Leasinggegenstand

- weiter least,
- käuflich erwirbt,
- an den Leasinggeber zurückstellt oder
- einen Käufer bzw. geeigneten Nach-Leasingnehmer namhaft macht.

Da **bei Vollamortisationsleasing** durch Zahlung der Leasingentgelte fast die gesamten Anschaffungs- bzw. Herstellkosten etc. bereits während der Leasingdauer vom Leasingnehmer beglichen wurden, hängt die weitere Vorgangsweise vom Zustand und von der Attraktivität des Leasinggegenstands am Gebrauchtgütermarkt ab.

Bei Gegenständen, die während der Leasingdauer raschem, technischem Fortschritt unterliegen wie etwa IT-Hardware, kann auch der Verkauf nach technischer Überholung und Aufrüstung als Alternative zur Verschrottung in Frage kommen.

BEI TEILAMORTISATIONSLEASING haftet zu Ende der Leasingdauer ein Restwert aus, der dem erwarteten Marktwert bei vereinbarter Pflege und Nutzungsintensität nahekommen sollte. Der Leasingnehmer hat am Ende der Leasingdauer die Alternativen

- den Leasinggegenstand an den Leasinggeber zurückzustellen, trägt aber überwiegend das Risiko, dass der Zeitwert (Verkehrswert) unter dem kalkulierten Restwert liegt und haftet für den vereinbarten Zustand des Leasinggegenstands;
- das Leasingvertragsverhältnis auf Basis des kalkulierten Restwerts und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, die ggf. durch ein Schätzgutachten ermittelt wird, zu neuen Bedingungen fortzusetzen oder
- den Leasinggegenstand anzukaufen bzw. einen Dritten als Käufer oder Nach-Leasingnehmer namhaft zu machen. Der Kaufpreis ist Vereinbarungssache und entspricht in der Regel dem Restwert.

Im Leasingvertrag kann auch ein Andienungsrecht fixiert sein, welches den Leasingnehmer über Verlangen des Leasinggebers dazu verpflichtet, das Leasingobjekt zum Restwert anzukaufen. Dieses wird der Leasinggeber dann in Anspruch nehmen, wenn der Zeitwert unter dem vereinbarten Restwert liegt.

7.5.2. VERTRAGSENDE BEI OPERATING LEASING

Operating-Leasingverträge sind meistens auf Teilamortisation ausgerichtet und mietähnlich gestaltet. Zu Ende der Leasingdauer haftet in der Regel ein kalkulatorischer Restwert aus, den der Leasinggeber auf Grund seiner Markteinschätzung und den Vereinbarungen mit dem Leasingnehmer über die Nutzungsintensität und den Zustand des Leasinggegenstands selbstständig festlegt.

Die Höhe des kalkulierten Restwerts darf bei Operating Leasing über PKW und Kombi dem Leasingnehmer aus einkommensteuerrechtlichen Gründen nicht bekannt sein.

Zu Ende der Leasingdauer sieht Operating Leasing in der Regel nur vor, dass der Leasingnehmer den Leasinggegenstand zurückstellt. Er haftet lediglich für die vereinbarte Abnutzung, jedoch nicht für die Marktgängigkeit des Leasinggegenstands. Gewinn oder Verlust aus der Verwertung sind Chance und Risiko des Leasinggebers. Sofern dem Leasingnehmer eine Kaufoption eingeräumt wurde, richtet sich der Kaufpreis nach dem zu Ende der Leasingdauer tatsächlich erzielbaren Marktpreis, der kalkulierte Restwert ist dafür unerheblich.

8 WAS BRINGT DAS KNOW-HOW VON SPEZIALISTEN?

Leasingunternehmen haben über Jahrzehnte aus der Betreuung und Abwicklung abertausender unterschiedlichster Leasinggegenstände und -verträge eine enorm breite Wissens- und Erfahrungsbasis erworben. Sie fließt in die Entwicklung neuer Leasingmodelle ein und ermöglicht eine breite Palette an zusätzlichen Dienstleistungen, die ihren Kunden betriebswirtschaftlichen Mehrwert bringen.

Die spezielle Expertise der Leasingunternehmen trägt dazu bei, „verlorene“ Kosten aus unglücklichen Entscheidungen zu vermeiden, Kosteneinsparungen bei der Nutzung zu erzielen und die Verwaltung im laufenden Betrieb schlank zu halten. Nicht zuletzt bringt das Outsourcing an Spezialisten auf Kundenseite eine substantielle Entlastung des Managements, das sich auf das eigene Kerngeschäft fokussieren kann.

8.1 SPEZIALWISSEN EXTERNES FUHRPARKMANAGEMENT

Unternehmen, NGOs und die öffentliche Hand betreiben Fuhrparks aus unterschiedlichsten Motiven. Ihnen ist gemeinsam, dass der Fuhrpark einen beträchtlichen Kostenblock bildet, der in wiederkehrenden Abständen auf den Prüfstand kommt. Bei eingehender Analyse der Fuhrparkkosten zeigt sich regelmäßig, dass die Einkaufs- und Finanzierungskonditionen alleine nur bescheidenen Einfluss auf die Gesamtkosten des Fuhrparks haben.

DIE GESAMTKOSTEN DES FUHRPARKS IM VISIER

Tatsächlich steckt hinter den Gesamtkosten, den sog. „Total Cost of Ownership“ (TCO), des Fuhrparks ein komplexes System von individuellen Kostentreibern wie beispielsweise

- Auswahl zweckmäßiger Fahrzeuge
- Farbe und Corporate Design
- km-Leistung, Nutzungsbedingungen
- Verweildauer im Bestand
- Kaufpreis und Restwert/Leasingentgelt
- Garantie- und Kulanzbedingungen
- Versicherung
- Wartung und Reparatur
- Reifenbezug und -logistik
- Tanken
- Park- und Mautgebühren
- Privatnutzung
- Fahrzeugverwertung

Hinzu kommt ein weiterer, versteckter Kostenfaktor: Der Verwaltungsaufwand, der verteilt über die gesamte Organisation für die Aufrechterhaltung des 4-Augen-Prinzips bei der Auftrags- und Rechnungsfreigabe und bei der Belegabwicklung vom Fahrer bis zur Buchhaltung entsteht, kurz: Gemeinkosten produziert.

FUHRPARKMANAGEMENT DURCH EXPERTEN

Das „Externe Fuhrparkmanagement“, welches viele Leasingunternehmen zusätzlich zu Kfz-Operating Leasing anbieten, setzt bei den Gesamtkosten und der Administration von Fuhrparks an. Es ist mit umfassenden Dienstleistungen verbunden, die weit über das traditionelle Kfz-Leasing hinausgehen. Die Bandbreite reicht vom **All-inklusive-Leasing** für das einzelne Fahrzeug über **Service- und Wartungsverträge**, die zusätzlich oder unabhängig von einem Leasingvertrag angeboten werden, bis hin zur Auslagerung der gesamten Fuhrparkverwaltung mit digitalen Schnittstellen zu den Verwaltungs- und Buchhaltungssystemen des Kunden.

Bei externem Fuhrparkmanagement tritt die Finanzierungsfrage gegenüber der Nutzung konsequent in den Hintergrund, weil auf Kundenseite ganzheitliche, kosten- und nutzenoptimierende Lösungen gefragt sind, denen das technische und betriebswirtschaftliche Know-how sowie die Einkaufsvorteile externer Fuhrparkmanager gegenüberstehen. Es handelt sich dabei um Vorteile, die externe Fuhrparkmanager aus der großen Zahl der betreuten Fahrzeuge und entsprechend hohen Bezugsmengen lukrieren und durch Vorzugskonditionen an ihre Kunden weiterreichen.

DIENSTLEISTUNGSVIELFALT IM BAUSTEINSYSTEM

Externes Fuhrparkmanagement umfasst u. a. folgende Dienstleistungen, die allen voran Kfz-Operating Leasing konsequent ergänzen, aber auch für eigen- oder gemischt finanzierte Fuhrparks zur Verfügung stehen:

- Analyse von Fuhrparkbedarf und Fahrzeugbestand
- Beratung bei der Flottenstruktur und Modellwahl
- Bedarfsplanung der Fahrzeuge und Ersatzzeitpunkte
- Beratung für die Dienstfahrzeugordnung
- Ersatzbeschaffung
- Finanzierungsalternativen (Kauf, Leasing, Miete)
- Garantie- und Kulanz-Management
- Service-, Wartungs-, Reparatur-Management einschl. § 57a-Überprüfungen
- Reifenmanagement
- Tankkarten-Management
- Versicherung und Schadenmanagement
- Mobilitäts-Dienstleistungen
- Fuhrpark-Controlling, Schnittstellen zur Kunden-IT
- Fahrzeugbewertung und -verwertung

Hinter jedem Baustein steht ein herausforderndes Aufgabenbündel, das von versierten Kfz-Technikern und -Kaufleuten den vereinbarten Standards entsprechend erledigt wird. Dabei wird vor jeder kostenwirksamen Beauftragung beurteilt, ob der Bedarf plausibel und die Lösungen und das Preis-Leistungsverhältnis angemessen sind. Bei der Prüfung von Werkstattrechnungen werden zusätzlich Gewährleistungs-, Garantie- oder Kulanz-Möglichkeiten geprüft und ggf. eingefordert.

OFFENE ODER GESCHLOSSENE KALKULATION

Bei externem Fuhrparkmanagement steht es dem Fuhrparkkunden frei, ob er nur die Verwaltungsfunktionen mit offener Kalkulation auslagert oder auch das Wartungs- und Reparaturkostenrisiko in geschlossener Kalkulation überträgt. Bei offener Kalkulation verrechnet der externe Fuhrparkmanager ein monatliches Verwaltungsentgelt und hebt die voraussichtlichen Wartungs- und Reparaturkosten zunächst im Wege pauschaler Akonto-Zahlungen ein. Die tatsächlichen Kosten werden meistens jährlich abgerechnet und ein allfälliges Guthaben wird rückerstattet oder Mehrkosten werden weiterverrechnet. Bei **geschlossener Kalkulation** übernimmt das Leasingunternehmen das Wartungs- und Reparaturkostenrisiko und verrechnet monatlich ein fahrzeugindividuell kalkuliertes, fixes Entgelt dafür. Für den Fall, dass ein Fahrzeug die vereinbarte Laufleistung über- oder unterschreitet, wird das Entgelt neu kalkuliert und angepasst. Sowohl bei offener als auch geschlossener Kalkulation wird der Treibstoff mittels Tankkarten bargeldlos bezogen, für den gesamten Fuhrpark gesammelt und mit der Mineralölfirma separat monatlich abgerechnet.

EINSPARUNGEN DURCH MENGEN- UND ERFAHRUNGSVORTEILE

Externe Fuhrparkmanager setzen für die Beauftragung und Rechnungsprüfung von Reparatur- und Wartungsarbeiten erfahrene Kfz-Techniker ein, die zu jedem Fahrzeug über Insiderwissen verfügen. Sie wissen, wann Inspektion und Ölwechsel auf dem Plan stehen und wie viel Motoröl tatsächlich benötigt wird, kennen die Garantie- und Kulanzbestimmungen der Hersteller und können anhand der Fahrzeughistorie feststellen, ob sich bestimmte Teile als übermäßig reparaturanfällig erweisen oder

die verrechneten Werkstattpreise über dem ortsüblichen Preisniveau liegen. Da externe Fuhrparkmanager mehrere Tausend Fahrzeuge betreuen, genießen sie Vorzugskonditionen nicht nur bei Fahrzeugeinkauf, Versicherung und Wiederverkauf, sondern auch für den Bezug von Treibstoff, Öl, Ersatzteilen, Reifen usw., die sie in der Kalkulation berücksichtigen.

DEUTLICH REDUZIERTES BELEGAUFKOMMEN

Externes Fuhrparkmanagement ermöglicht eine radikale Verringerung des Rechnungs- und Belegaufkommens. Bargeldlose Abwicklung per Tank- und Servicekarte mit individuell auf den Fahrer abgestimmten Bezugsrechten sind der Schlüssel dazu. Lieferscheine, Rechnungen, sonstige Belege von Lieferanten, Tankstellen, Werkstätten usw., ggf. auch von Leasingunternehmen und Versicherungen werden vom externen Fuhrparkmanagement zentral geprüft und verarbeitet. Soweit umsatzsteuerlich zweckmäßig, erhält der Fuhrparkkunde pro Monat Sammelrechnungen für den gesamten verwalteten Fuhrpark, jeweils auch in einem vereinbarten elektronischen Format z. B. für die interne Kostenstellenrechnung.

KOSTENKONTROLLE, REGELMÄSSIGE CONTROLLING-BERATUNG

In der Regel findet ein bis zwei Mal jährlich eine Controlling-Beratung mit dem Kunden – meistens mit der Fuhrparkleitung – statt. Anhand der Daten über die Entwicklung der Kilometerleistung, die Wartungs- und Reparaturkosten, Schadenhäufigkeit usw. werden „Ausreißer“ identifiziert und konkrete Gegenmaßnahmen vereinbart. Dazu gehören beispielsweise die Anpassung des Leasingvertrags für ein Fahrzeug, das offenbar die vereinbarte Kilometerleistung bei weitem überschreiten wird, der vorzeitige Austausch störanfälliger Autos und ggf. auch das Aufzeigen von Trainingsmöglichkeiten für die Fahrer, um den Treibstoffverbrauch und die Schadenhäufigkeit in den Griff zu bekommen.

„TOP-FLOTTE“ MIT TRANSPARENTEN CHECKLISTEN

Die Dienstleistungspalette von externem Fuhrparkmanagement entwickelt sich laufend weiter und bringt neue Begriffe und Usancen hervor, die erklärungsbedürftig sind. Dies war das Motiv für die gemeinsame Erarbeitung von Fuhrparkmanagement-Grundsätzen durch die Mitgliedsunternehmen des VÖL, die externes Fuhrparkmanagement im Dienstleistungsangebot führen. Die Grundsätze sind in einer übersichtlichen Checkliste zusammengefasst und erleichtern es Fuhrparkbetreibern, das breite Angebot zu strukturieren, die für sie relevanten Bausteine auszuwählen und im Gespräch mit unterschiedlichen Leasingunternehmen von gleichen Begriffen auszugehen. Die Selbstverpflichtung zur Einhaltung der Fuhrparkmanagement-Grundsätze und der Checklisten ist Voraussetzung dafür, dass ein Leasingunternehmen die Marke „Top-Flotte“ führen darf.

8.2 SPEZIALWISSEN IMMOBILIEN- UND BAUMANAGEMENT

Immobilien-Leasingunternehmen verfügen über Jahrzehnte an bautechnischer und baukaufmännischer Erfahrung aus der Abwicklung verschiedenster Bauvorhaben ihrer Kunden. Vor diesem Hintergrund entstanden selbstständige Dienstleistungspakete rund um das Bauen, die weit über die Finanzierungsfrage hinausgehen. Hinzu kommt eine Reihe von Vorleistungen im Bereich der Bauland- und der Immobilienentwicklung, in dem Leasingunternehmen Grundstücke erwerben, parzellieren und zur Bebauung entwickeln oder selbst Bauten errichten und zur Nutzung anbieten.

Das Dienstleistungsangebot umfasst im Wesentlichen Projektberatung, Projektbeurteilung und Baumanagement.

PROJEKTBERATUNG

- Beratung bei der Grundstücksbeschaffung
- Darstellung der optimalen Bebaubarkeit in Form einer Bebauungsstudie
- Beratung bei der Suche nach bestehenden Betriebsobjekten
- Grobkostenschätzung hinsichtlich der Bau- und Baunebenkosten

PROJEKTBEURTEILUNG

Im Zusammenwirken mit dem Leasinginteressenten werden aufgrund von Plänen und Kostenschätzung folgende Gesichtspunkte geprüft:

- Standort
- Grundstück, Neuerrichtung oder Kauf eines bestehenden Betriebsobjekts
- Bebauungsmöglichkeit bei Neuerrichtung
- Kostenschätzung

BAUMANAGEMENT VOR UND WÄHREND DER BAUPHASE

Das Baumanagement umfasst organisatorische, administrative und koordinierende Funktionen hinsichtlich

- Raum- und Funktionskonzept,
- Planung, Ausschreibung, Vergabe,
- Bauleitung, Qualitätskontrolle, Rechnungsprüfung,
- Termin- und Kostenplanung sowie -kontrolle.

Die Funktions- und Aufgabenverteilung zwischen Leasinggeber, Leasingnehmer und Dritten wird in einer Grundsatzvereinbarung zusammengefasst, welche u. a. die Eckdaten des Leasinggegenstandes, die voraussichtliche Höhe der Investition, die Vertragsdauer sowie das voraussichtliche Leasingentgelt enthält und von beiden Seiten unterfertigt wird. In Zusammenarbeit mit dem künftigen Leasingnehmer wird eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt und das bestehende bzw. zu errichtende Leasingobjekt auf seine Verwertbarkeit bzw. auf etwaige Risiken geprüft. In dieser Phase wird auch die Entscheidung für ein bestimmtes Vertragsmodell – Restwertleasing mit oder ohne Kautionszahlungen – während der Leasingdauer getroffen.

RESTWERT- ODER KAUTIONSMODELL?

Für Immobilien kommt auf Grund des Grundanteils und/oder der darstellbaren Leasingdauer in der Regel nur Teilamortisationsleasing in Frage. Speziell für Immobilienleasing wurde das sog. „Kautionsmodell“ entwickelt. Es ergänzt Teilamortisationsleasing um Eigenmittel des Leasingnehmers, die während der Leasingdauer zusätzlich zu den Leasingentgelten als Kautionszahlungen geleistet werden und sich bis zum Ende der Leasingdauer bis zur Höhe des Restwerts aufsummieren. Die Kautionszahlung ist eine Forderung des Leasingnehmers gegenüber dem Leasinggeber und wird laufend verzinst. Bei einem allfälligen späteren Ankauf des Leasingobjektes durch den Leasingnehmer wird die Kautionszahlung mit dem Kaufpreis gegenverrechnet. Gibt der Leasingnehmer das Objekt nach Ende der Leasingdauer im vereinbarten Zustand an den Leasinggeber zurück, wird die Kautionszahlung samt Zinsen zurückerstattet.

BESTEHENDES OBJEKT ODER NEUERRICHTUNG?

Handelt es sich um ein **bestehendes Objekt**, das den Anforderungen des Leasingnehmers entspricht, so wird dieses vom Leasingunternehmen erworben, an den Leasingnehmer übergeben, Mängel werden protokolliert und ein vorläufiges Leasingentgelt wird vorgeschrieben. Nach Vorliegen aller Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Notariatsgebühren etc. wird die endgültige Investitionssumme ermittelt und das daraus resultierende Leasingentgelt vorgeschrieben. Bei **Neuerrichtung** wird das vom Leasingnehmer ausgesuchte Grundstück entweder vom Leasinggeber angekauft oder daran ein Baurecht erworben bzw. das Grundstück weit über die geplante Leasingdauer hinaus in Bestand genommen. Danach wird in Abstimmung mit dem Leasingnehmer ein Architekt oder Generalplaner beauftragt und mit der Durchführung des Projekts begonnen. Die Vergabe sämtlicher Gewerke erfolgt ebenfalls abgestimmt mit dem Leasingnehmer, der während und nach der Bauphase Einsicht in sämtliche Fakturen und Zahlungsbelege nehmen kann. Nach Fertigstellung wird das Objekt übergeben und ein Übergabeprotokoll erstellt, in dem sämtliche offenen Mängel und die Verantwortung für deren Behebung festgehalten werden, und vom Leasinggeber ein vorläufiges Leasingentgelt vorgeschrieben, bis die tatsächliche Gesamthöhe der Investition feststeht. Spätestens ab Übergabe sind vom Leasingnehmer auch die auf das Objekt entfallenden Betriebskosten zu tragen. Nach Vorliegen sämtlicher Schlussrechnungen wird das endgültige Leasingentgelt berechnet und vorgeschrieben.

8.3 SPEZIALWISSEN SALE AND LEASE BACK

Für Vermögensgegenstände, deren Nutzung für den Eigentümer wichtig ist, aber nicht notwendigerweise das Eigentum an ihnen, bietet „Sale and Lease Back“ (SLB) die Chance, die gebundene Liquidität und allfällige stille Reserven durch Verkauf an ein Leasingunternehmen freizuspielen und den Gegenstand anschließend auf Leasingbasis weiter zu nutzen.

Vorausgesetzt, dass der Vermögensgegenstand „leasingfähig“ ist und die Bonität des Verkäufers durch den künftigen Leasinggeber akzeptiert wird, gliedern sich SLB-Transaktionen in folgende Schritte:

- **Bewertung des Vermögensgegenstands** durch einen Sachverständigen, der auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer feststellt, außer der Gegenstand wurde erst kürzlich neu errichtet oder geliefert und der an den ursprünglichen Lieferanten bezahlte Kaufpreis entspricht dem aktuellen Marktwert.
- Bei **Einverständnis über den Verkaufspreis und die Bedingungen des Leasingvertrags** folgt der Verkauf des Vermögensgegenstands an den künftigen Leasinggeber zu einem Preis, der die Schwankungsbreite des Marktwerts und die Nebenkosten einer allfälligen Verwertung an Dritte berücksichtigt.
- **Abschluss eines Leasingvertrags**, der dem Verkäufer für eine Mindestdauer das Nutzungsrecht über den verkauften Gegenstand einräumt.
- Im Zuge des Verkaufs an den Leasinggeber zu einem marktnahen Kaufpreis werden über die Gewinn- und Verlustrechnung des Verkäufers (Leasingnehmers) **stille Reserven** aus der Differenz zum Buchwert einkommensteuerrelevant **aufgedeckt** und stärken sein buchmäßiges Eigenkapital.

- Der **Liquiditätszufluss** aus der Kaufpreiszahlung des Leasinggebers kann und wird in der Regel zur unmittelbaren Entlastung von Kreditlinien des Leasingnehmers genützt; bei Immobilien, die mit Hypotheken belastet sind, werden im Zuge des Verkaufs an den Leasinggeber zunächst die hypothekarisch besicherten Kredite zurückbezahlt und die Immobilie wird lastenfrei übergeben.
- Der **Leasingnehmer least seinen früheren Vermögensgegenstand zurück**, jedenfalls ohne Option für einen späteren Rückkauf.

SLB bezieht sich in der Regel auf gebrauchte Gegenstände, deren Buchwert in der Bilanz des Verkäufers (Leasingnehmers) bereits weitgehend abgeschrieben wurde oder zu niedrigen, historischen Anschaffungswerten ausgewiesen wird. SLB kommt aber auch dann in Betracht, wenn ein Investitionsgegenstand neu gekauft wird und sich der Käufer zeitnah entschließt, ihn doch lieber zu leasen (außer es handelt sich um Kraftfahrzeuge, für die [ihm] kein Vorsteuerabzug zusteht.) SLB kann wesentliche Beiträge zur Strukturverbesserung und zur Umsetzung solider Sanierungskonzepte leisten und bietet Alternativen, um bei knapper Liquidität zum richtigen Zeitpunkt Wachstumsmöglichkeiten zu nützen.

- Bei der Abwicklung von SLB ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass
- in der Ergebnis- und Liquiditätsplanung des Leasingnehmers ausreichend Spielraum besteht, um die Leasingentgelte für den zuvor weitgehend kosten- und aufwandsneutral genützten SLB-Gegenstand zu verkräften;
 - bei gebrauchten Leasinggegenständen die technische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer durch ein Sachverständigen-Gutachten belegt wird und die vereinbarte Mindest-Leasingdauer weniger als 90 % davon ausmacht;
 - die zivilrechtlichen Anforderungen für den Eigentumserwerb des Leasinggebers am Leasinggegenstand zweifelsfrei erfüllt werden, insbesondere dass der „Modus“ bzw. die Übernahme durch den Leasinggeber eindeutig dokumentiert ist;
 - die Bestimmungen der Insolvenzordnung das Aussonderungsrecht des Leasinggebers am Gegenstand des SLB unwirksam machen können, falls sich die Insolvenz des Leasingnehmers zeitnahe zum SLB ereignet.

SLB bedarf daher jedenfalls der sorgfältigen Prüfung durch alle Parteien des Leasingvertrags und einer ebenso sorgfältigen Abwicklung.

8.4 SPEZIALWISSEN INTERNATIONALES LEASING

Die österreichische Leasingwirtschaft zählte von Beginn an zu den Pionieren, die die Chancen aus der Öffnung des „Eisernen Vorhangs“ und wenige Jahre später aus dem gemeinsamen Markt der Europäischen Union erkannten und nützten. Heute zeugt davon ein breites Netzwerk von Tochterunternehmen und Partnern in Europa und darüber hinaus. Ihr Angebot richtet sich an den lokalen Markt ebenso wie an österreichische Unternehmen, die für ihre Auslandsniederlassungen selbst oder für ihre Auslandskunden Leasing zur Absatzunterstützung ihrer Produkte brauchen.

CROSS-BORDER-LEASING ODER DOMESTIC LEASING?

Bei internationalem Leasing werden grundsätzlich zwei Formen unterschieden:

- Grenzüberschreitendes Leasing, sog. „Cross Border Leasing“ oder Export-Leasing, bei dem der Sitz des Leasinggebers in Österreich, der Sitz des Leasingnehmers hingegen im Ausland ist.
- Leasing vor Ort im jeweiligen Ausland, sog. „Domestic Leasing“, bei dem das Leasing-Tochterunternehmen als Leasinggeber und der Leasingnehmer ihren Sitz im selben Land haben.

Beiden ist gemeinsam, dass je nach den steuer- und zivilrechtlichen Gegebenheiten im Zielland nicht immer „echtes“ Leasing österreichischer Prägung in Frage kommt, sondern ggf. auch Mietkaufvarianten an die Stelle von Finanzierungsleasing treten.

Abgrenzung: Der Begriff „Cross-Border-Leasing“ wird in der Fachterminologie auch für Leasingkonstruktionen verwendet, bei denen der Leasingnehmer im Inland (z. B. eine Gebietskörperschaft oder ein ihr nahestehendes Infrastrukturunternehmen) durch die Mitwirkung von Leasinggebern im Ausland indirekte Vorteile aus Investitionsförderungen anderer Staaten ziehen kann. Diese Geschäftsart ist auf Grund verschiedener Steuer-, Rechts- und Währungsrisiken heutzutage ohne wesentliche Marktbedeutung.

EXPORTIEREN MIT CROSS-BORDER-LEASING

Diese Leasingform bietet vor allem bei außergemeinschaftlichen Exporten nach Mittel- und Osteuropa viele Vorteile für den lokalen Kunden und den Exporteur:

- Investitionsgegenstand und Finanzierung aus einer Hand erleichtern dem Kunden die Investitionsentscheidung und dem Exporteur den Absatz.
- Für den Exporteur wird der Verkauf zum einfachen Inlandsgeschäft.
- Das Leasingunternehmen nimmt dem Exporteur die politischen und wirtschaftlichen Risiken durch Sicherungsgeschäfte ab.

Da Auslandsgeschäfte mit zusätzlichen Risiken (politisches Risiko, Transferrisiko, Währungsrisiko u. a.) verbunden sind, sind bei Cross-Border-Leasing Absicherungsinstrumente von wesentlicher Bedeutung, wie z. B.

- Bankgarantien von Banken im Land des Leasingnehmers,
- Garantien staatlicher Exportförderungsinstitutionen (z. B. OeKB),
- Kreditversicherungen am privaten Versicherungsmarkt.

Die Unterschiede zu Leasing im Inland sind teils gravierend, u. a. auf Grund von

- Aus- und Einfuhrbestimmungen,
- Einhebung von Quellensteuern,
- Verfügbarkeit von Informationen zur Prüfung der Bonität des Kunden und zuverlässiger Korrespondenzbanken vor Ort,
- Verfügbarkeit, Umfang und Kosten von Absicherungsinstrumenten wie Exportkreditversicherungen und Fremdwährungs-Swaps,
- Durchsetzbarkeit des Eigentumsrechts des Leasinggebers im Rechtssystem des Ziellandes.

Leasingunternehmen, die Cross-Border-Leasing im Dienstleistungsangebot führen, verfügen daher über Experten mit speziellem Know-how über das betreffende Zielland.

INVESTIEREN UND EXPORTIEREN MIT DOMESTIC LEASING IM ZIELLAND

Österreichische Leasingunternehmen betreiben ein dichtes Netzwerk von Tochter- oder Partnerunternehmen vor allem in Zentral-, Ost- und Südost-Europa, die Leasing entsprechend den jeweiligen nationalen zivil- und steuerrechtlichen Gegebenheiten anbieten. Einige von ihnen sind Teil eines globalen Netzwerks. Die Präsenz vor Ort bietet spezielle Vorteile für österreichische Unternehmen mit Niederlassungen im Zielland, die Domestic Leasing für eigene Investitionsvorhaben oder als Absatzleasing bzw. „Vendor Leasing“ zur Verkaufsunterstützung nutzen:

- Nähe zum Kunden und zum lokalen Markt
- Leasing in lokaler Währung
- Mehrsprachigkeit
- Koordinations- und Interventionsmöglichkeiten in und aus Österreich
- Beratungskompetenz, die weit über Leasing hinausreicht

Internationale Netzwerke zeichnen auch externes Fuhrparkmanagement aus, was Unternehmen mit Fuhrparks in verschiedenen Staaten u. a. die unternehmensweite Umsetzung ihrer Car-Policy erleichtert und durch „Service Level Agreements“ mit dem Fuhrparkmanagement-Dienstleister einheitliche Standards ermöglicht.

Auf Grund anderer steuer- und zivilrechtlicher Rahmenbedingungen unterscheiden sich die Begriffe und die Gestaltungsmöglichkeiten von Domestic Leasing im Ausland oft gravierend von den österreichischen Gegebenheiten. Das länderübergreifende Know-how der international agierenden Leasingunternehmen vereinfacht hierbei die Entscheidung für das jeweils zweckmäßige Leasingprodukt vor Ort.

9 WAS UNTERSCHIEDET LEASING UND KREDIT?

	LEASING	KREDIT
Vertragspartner	Lieferant = Verkäufer Leasinggeber = Käufer Leasingnehmer = Nutzer	Kreditgeber Kreditnehmer
Eigentümer des Objektes	Leasinggeber	Kreditnehmer evtl. unter Eigentumsvor- behalt des Kredit- gebers/Lieferanten
Bilanzierung des Objektes	Leasinggeber	Kreditnehmer
Staatliche Gebühren	Bestandvertragsgebühr (1 % der Leasingentgelte bzw. 1 % von 36 Monats- leasingentgelten bei unbestimmter Vertrags- dauer jeweils inkl. vertraglicher Nebenver- pflichtungen)	Keine Gebühr
Bilanzierung Gewinn- und Verlustrechnung	Leasingnehmer bilanziert kein Anlagegut und keine Verbindlichkeit, verbucht Leasingentgelte, soweit steuerlich zulässig, als Aufwand (i. d. R. gleichbleibende Raten)	Kreditnehmer bilanziert Anlagegut und Kredit-schuld. Die Kreditraten werden in nicht aufwands-wirksame Kapitaltilgung und Zinsen aufgeteilt (degressiver Zinsaufwand).
Finanzierungsumfang	Vollfinanzierung möglich	häufig nur Teil-finanzierung
Eigenleistung (Teilfinanzierung)	in Form von Leasing-entgelt-Voraus-(Depot-) Zahlungen oder Kautionen möglich	reduziert die erforderliche Kredithöhe
Finanzierungsdauer	= „Grundmietzeit“: max. 90 % der wirtschaftlichen Nutzungsdauer (bei Voll-Amortisation auch mind. 40 %)	keine steuerlichen Einschränkungen
Restwert Teilamortisation	Restwertfestlegung in Höhe des bei Vertrags-ende zu erwartenden Verwertungserlöses bzw. Marktwertes	theoretisch möglich, in der Praxis selten

Restschuld bei vorzeitiger Vertragsbeendigung	finanzmathematisch berechnetes aushaftendes Kapital abzgl. Zeitwert (Verkaufserlös) des Objektes	finanzmathematisch berechnetes aushaftendes Kapital, kein Zusammenhang mit Objekt
Umsatzsteuer Mobilien Kfz (PKW) Immobilien	USt-pflichtig sind die Leasingentgelte (inkl. sonstiger Leistung), Vorsteuerabzugsmöglichkeit gegeben, soweit steuerlich zulässig	USt-pflichtig ist der Anschaffungswert des Objektes (Lieferung), Vorsteuerabzugsmöglichkeit, soweit steuerlich zulässig
Steuerliche Investitionsbegünstigungen	Anspruch Leasinggeber	Anspruch Kreditnehmer
Zusätzliche Leistungen	Unterstützung bei Objektauswahl, Versicherung, Full-Service-Produkte (z. B. KFZ-Fuhrparkmanagement, Baumanagement)	objektbezogene Zusatzleistungen bei Kreditfinanzierungen nicht üblich

10 WELCHE VORTEILE BIETET LEASING?

Welche Vorteile Leasing ins Treffen führen kann, richtet sich regelmäßig nach dem individuellen Bedarf des Kunden. Sie sind überwiegend von rechenbaren, aber auch von nicht rechenbaren Kriterien abhängig.

Für den privaten Leasingkunden bietet Restwert-Leasing den zentralen Vorteil, dass das Leasingentgelt für den Neuwagen in aller Regel wesentlich niedriger ist als die vergleichbare Kreditrate, mit der über die Finanzierungsdauer der gesamte Kreditbetrag rückgeführt wird. Leasing schont daher das Haushaltsbudget und erleichtert den Umstieg vom Gebrauchtwagen zum modernen, treibstoff- und CO₂-sparenden Neuwagen zu leistbaren monatlichen Kosten.

Für Unternehmen, Organisationen und die öffentliche Hand bietet Leasing einfache und flexible Alternativen zum Kauf und zur Kreditfinanzierung von Investitionsgütern und ergänzt diese um vielfältige Dienstleistungen, die die optimale Nutzung der Investition durch den Kunden zum Ziel haben.

- **FRISTENKONGRUENTE FINANZIERUNG:** Im Einklang mit der „goldenen“ Finanzierungsregel deckt sich die Leasingdauer mit der vom Leasingnehmer geplanten, kalkulatorischen Nutzungsdauer und bietet damit eine „fristenkonforme“ Alternative zur Investitionsfinanzierung, ohne die kurzfristige Liquidität zu belasten.
- **SCHONUNG BANKMÄSSIGER SICHERHEITEN:** Für den Leasinggeber als Financier steht die Sicherheit aus der Werthaltigkeit des Investitionsgegenstands im Vordergrund, weil er im Gegensatz zu einem Kreditgeber das Eigentum am Leasinggegenstand hält und diesen ggf. veräußern kann. Der Leasinggeber benötigt daher nur zusätzliche Sicherheiten für eine allfällige Differenz zwischen dem Wiederverkaufswert des Leasinggegenstands und dem aushaftenden Kapital (Barwert) des Leasingvertrags.
- **SCHONUNG DER LIQUIDITÄT:** Die Kalkulation des Leasingentgelts berücksichtigt die individuelle Nutzungsintensität und die voraussichtliche Wertentwicklung des Leasinggegenstands durch Ansatz eines endfälligen Restwerts. Bei gleicher Finanzierungsdauer ist daher das Leasingentgelt für Teilamortisationsleasing deutlich niedriger als die vergleichbare Kreditrate eines Abstattungskredits, bei dem mit den Kreditraten die gesamte Kreditsumme zurückbezahlt wird. Außerdem besteht bei größeren Investitionen die Möglichkeit, die Fälligkeitstermine der Leasingentgelte mit der umsatzstärksten Zeit des Leasingnehmers saisonal zu synchronisieren oder betriebsstundenabhängig abzurechnen.
- **VEREINFACHUNG DER KALKULATION:** Im Leasingentgelt wird sowohl die individuelle Nutzungsintensität als auch die Marktgängigkeit des Gegenstands berücksichtigt, mit dem Ergebnis, dass der Aufwand für die Leasingentgelte den kalkulatorischen Nutzungskosten des Investitionsgegenstands (weitgehend) entspricht. Bei anderen Finanzierungsformen muss hingegen der handelsrechtliche bzw. der steuerrechtliche Aufwand durch Nebenrechnungen in kalkulatorische Kosten übergeleitet werden. Außerdem können mehrere Gegenstände, die bei der geplanten Nutzung zusammenwirken, in einem Leasingvertrag zusammengefasst werden, was ebenfalls die betriebliche Kalkulation erleichtert.

- **NUTZUNG VON STEUERLICHEN VORTEILEN:** Leasingentgelte sind innerhalb der Grenzen des Steuerrechts als Betriebsausgabe absetzbar. Im Vergleich zu Kauf, Aktivierung und Abschreibungen beim Nutzer bietet Leasing mehr Spielraum zur periodengerechten Absetzung der tatsächlich entstandenen Nutzungskosten. Bei Förderungswürdigkeit der Investition und abhängig davon, ob Leasinggeber oder Leasingnehmer anspruchsberechtigt sind, werden öffentliche Förderungsmittel entweder als Eigenmittel im Leasingvertrag oder in einem Mietkauf-Vertrag berücksichtigt.
- **MEHR FLEXIBILITÄT IN VOLATILEN MÄRKTEN:** Für Leasingnehmer, die z. B. in Branchen mit volatilen Absatzmärkten und rapidem Technologiewandel tätig sind, bietet Leasing mehr Flexibilität, die betriebliche Kapazität rasch anzupassen oder schnell auf die jeweils aktuelle Technologie umzusteigen. Die Kombination einer eher kurzen Dauer des Kündigungsverzichts mit Rücknahmevereinbarungen der Lieferanten über einen längeren Zeitraum schafft Spielraum, um später den dann herrschenden Marktgegebenheiten entsprechend über Rückgabe, Austausch oder Weiternutzung des Leasinggegenstands zu entscheiden.
- **KEIN AUSWEIS IN DER UGB-BILANZ:** Der Leasinggegenstand wird bei „echtem“ Leasing nicht dem Vermögen des Leasingnehmers zugerechnet und daher weder buchmäßig noch steuerlich in dessen Bilanz ausgewiesen (außer es handelt sich um PKW und Kombi, für die in der Steuerbilanz ein Aktivposten zu bilden ist). Auch die Verpflichtungen aus dem Leasingvertrag werden nicht bilanziert, sondern im Anhang zum Jahresabschluss als schwebende Geschäfte angeführt. Bei der Kennzahlenberechnung bietet Operating Leasing den Vorteil, dass der kalkulierte Restwert außer Ansatz bleibt.
- **FREISPIELEN VON LIQUIDITÄT UND STILLEN RESERVEN (SALE AND LEASE BACK):** Für Unternehmen mit Immobilien oder langlebigen, bereits abgeschriebenen Investitionsgütern im Anlagevermögen bietet der Verkauf solcher Objekte an ein Leasingunternehmen mit anschließender Nutzung auf Leasingbasis die Möglichkeit, gebundene Liquidität freizuspielen und ggf. dadurch aufgedeckte stille Reserven zur Stärkung der Eigenkapitalbasis zu nützen.
- **MEHRWERT DURCH UMFASSENDE DIENSTLEISTUNGEN:** Leasinggesellschaften erbringen häufig eine Reihe von zum Teil kostenlosen Zusatzleistungen. Diese reichen von der Hilfestellung bei Auswahl und Beschaffung des Wirtschaftsgutes über die Versicherung des Leasinggegenstandes bis hin zur Verwertung. Speziell für Kunden, die einen Fuhrpark unterhalten, bietet externes Fuhrparkmanagement Kosten- und Verwaltungsvorteile. Für Bauvorhaben bietet sich das externe Baumanagement für die bautechnische und baukaufmännische Koordination und Kontrolle an. Im IT-Bereich bieten Spezialisten Full-Service-Arrangements für die Hard- und Software von Unternehmen und Kommunen.

Zur Beurteilung, ob für ein konkretes, mittel- und langfristiges Investitionsvorhaben Leasing oder (Kredit-)Kauf die bessere Alternative ist, bedarf es jedenfalls einer mehrjährigen betriebswirtschaftlichen Betrachtung, bei der die Auswirkungen auf die Bilanzstruktur, auf die Liquidität und nicht zuletzt auf die Rentabilität auf dem Prüfstand stehen. Bei der Inanspruchnahme von zusätzlichen Dienstleistungen wie etwa externes Fuhrparkmanagement sind darüber hinaus Kosteneinsparungen im laufenden Betrieb und der Administration maßgeblich.

FAZIT: Die Vorteile von Leasing bieten schlüssige Antworten auf viele Fragen, die für die Absicherung von Fortschrittsfähigkeit und Nachhaltigkeit in Wirtschaft und Gesellschaft vital sind. Leasing beschleunigt die Integration zeitgemäßer und nachhaltiger Technologien in den Wertschöpfungsprozess, öffnet den Zugang zu Erfahrungs- und Mengenvorteilen von Spezialisten durch umfassende Dienstleistungen, erleichtert die Anpassung an rasche wechselnde Marktverhältnisse und schont dabei die Kapitalkraft und die Liquidität seiner Kunden. Leasing schafft Freiräume für intelligentes Wirtschaften.

ANHANG

FINANZMATHEMATISCHE GRUNDLAGEN DER LEASINGKALKULATION

VOLLAMORTISATIONSKALKULATION

Die Gesamtinvestitionskosten (eingesetztes Kapital) des Leasinggebers werden mittels der Leasingraten während der Laufzeit (nahezu) zur Gänze amortisiert, d. h., am Ende der Laufzeit (Rückgabe, Weitermiete, Kauf) hat die Leasinggesellschaft nach Zahlung aller Raten (bis auf eine Restrate) die gesamten Investitions-, Refinanzierungs-, Verwaltungs-, Risikokosten etc. samt Gewinnmarge erhalten.

VORSCHÜSSIGE ENTGELTBERECHNUNG

Aus der Formel für die nachschüssige Entgeltberechnung (das 1. Entgelt ist 1 Monat nach Kapitalauszahlung fällig, die Zinsen werden dekursiv berechnet und am Ende der Periode kapitalisiert)

$$R_n = K \times \frac{r^n \times (r - 1)}{r^n - 1}$$

lässt sich mit

$$R_v = R_n \times \frac{1}{r}$$

das entsprechende vorschüssige Entgelt berechnen (das 1. Entgelt ist bei Kapitalauszahlung fällig, die Zinsen werden ebenfalls dekursiv berechnet und am Ende der Periode kapitalisiert).

K	=	Investitionsbetrag (Gesamtinvestitionskosten)
$r = 1 + p/100$	=	„Aufzinsungsfaktor“ für Verzinsungsperiode zu p % pro Periode
n	=	Anzahl der Perioden (meist Monate)
R_n	=	„unbekannte Entgelthöhe“ bei nachschüssiger Zahlung
R_v	=	„unbekannte Entgelthöhe“ bei vorschüssiger Zahlung
(RW = Restwert ist Null und bleibt außer Ansatz!)		

BEISPIEL:

Gesamtinvestition Euro 10.000,-	(K)
Vertragslaufzeit 36 Monate	(n)
Zinssatz 1 % pro Monat = 0,01	(i = r-1)
Restwert Null nach 36 Monaten	(RW = 0)
Rate (vorschüssig) = ?	(Rv)
$R_n (n = 36) = 10.000 \times \frac{1,01^{36} \times 0,01}{(1,01^{36} - 1)}$	= $10.000 \times 0,0332143 = 332,143$
	nachschüssig!
	$R_v = 332,14 : 1,01 = 328,855$
	vorschüssig!
(oder 3,28855 % vom Investitionsbetrag)	

TEILAMORTISATIONS-(RESTWERT-)KALKULATION

Die Gesamtinvestitionskosten (eingesetztes Kapital) des Leasinggebers werden mittels der Leasingentgelte während der Laufzeit nur zum Teil amortisiert, d. h., am Ende der Laufzeit hat der Leasinggeber nach Zahlung aller Entgelte einen Teil seines Kapitals, den so genannten Restwert, noch nicht erhalten. Dieser Restwert fließt erst mit der Verwertung des Leasingobjektes (Verkauf oder Abschluss eines neuen Leasingvertrages) zurück. Refinanzierungs-, Verwaltungs- und Risikokosten etc. samt Gewinnmarge sind jedoch in den Leasingentgelten einkalkuliert.

Vorschüssige Entgeltberechnung:

Es gelten die gleichen finanzmathematischen Grundsätze wie unter 5.1 dargestellt, die Formel für Vollamortisation ist jedoch nur für den zu amortisierenden Betrag anzuwenden.

$K - RW$ (Gesamtinvestitionskosten minus Restwert)

Zusätzlich muss der Restwert RW in jeder Verzinsungsperiode von Vertragsbeginn bis Vertragsende mit dem Periodenzinssatz verzinst werden:

$$p \% = \frac{p}{100} = r - 1$$

(Formel-Erweiterung somit „RW · (r - 1)“)

Aus der Formel für die nachschüssige Entgeltberechnung

$$R_n = (K - RW) \times \frac{r^n \times (r - 1)}{r^n - 1} + RW \times (r - 1)$$

lässt sich mit

$$R_v = R_n \times \frac{1}{r}$$

das entsprechende vorschüssige Entgelt berechnen.

BEISPIEL:

Gesamtinvestition Euro 10.000,-	(K)
Vertragslaufzeit 36 Monate	(n)
Zinssatz 1 % pro Monat = 0,01	(i)
Restwert 40 % nach 36 Monaten	(RW)
Rate (vorschüssig) = ?	(Rv)

$$R_n (n = 36) = (10.000 - 4.000) \times \frac{1,01^{36} \times 0,01}{(1,01^{36} - 1)} + 4.000 \times 0,01$$

$$= 6.000 \times 0,0332143 + 40 = 239,286$$

nachschüssig!

$$R_v = 239,29 : 1,01 = 236,917$$

vorschüssig!

(oder 2,36917 % vom Investitionsbetrag)

Anmerkungen zu den Restwertformeln:

Wird in die Formeln für RW = 0 eingesetzt (= Vollamortisation), entfällt die Verzinsung für den Restwert und es bleibt der Formelausdruck lt. Punkt 5.1 übrig!

GENERALFORMEL:

Die Formeln lt. 5.1 sowie 5.2 können auch als eine einzige Generalformel für alle Varianten dargestellt werden.

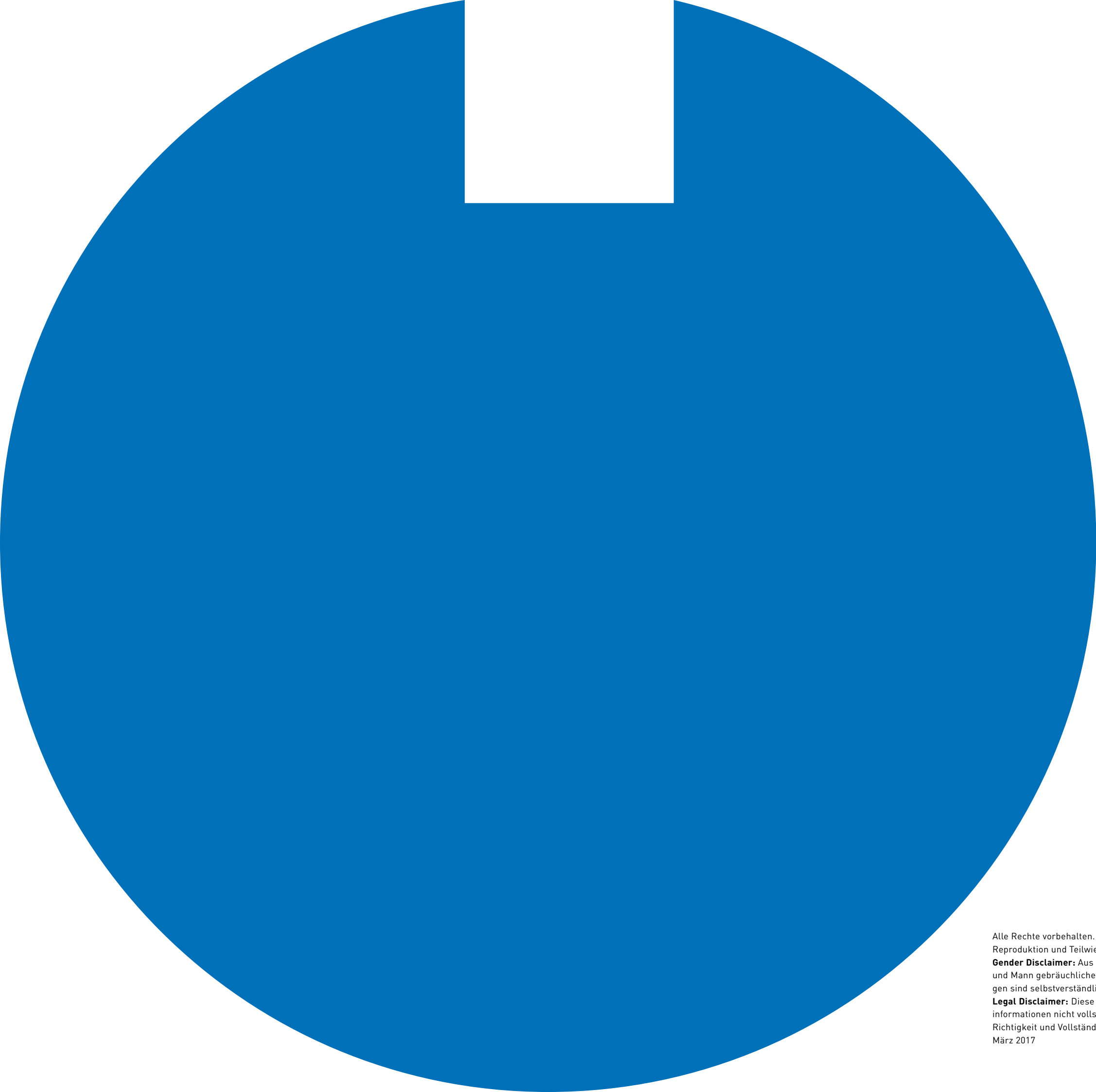
Nachstehend eine für EDV-Umsetzungen (Iterationen, Interpolationen) praktikable Formelvariante (mit Konvergenz auf Null):

$$[(K - RW) \times \frac{r^n \times (r - 1)}{r^n - 1} + RW \times (r - 1)] \times \frac{1}{r^a} - R = 0$$

Es gilt:

a) bei R_v (vorschüssig): Exponent $a = 1$, somit ist $r^1 = r$ größer als 1,0 (z. B. $r = 1,01$)

b) bei R_n (nachschüssig): Exponent $a = 0$, dann ist $r^0 = 1,0$ und da eine Multiplikation mit 1 nichts ändert, „entfällt“ somit der Faktor r^a !



Leasing in Österreich
Eigentümer, Herausgeber, Verleger und Copyright:
VERBAND ÖSTERREICHISCHER LEASING-GESELLSCHAFTEN (VÖL)
Seidlgasse 21/8/24, 1030 Wien
Tel. [+43 1] 714 29 40
Fax [+43 1] 714 29 40-14
Internet: www.leasingverband.at
E-Mail: voel@leasingverband.at

Alle Rechte vorbehalten.

Reproduktion und Teilwiedergabe nur mit Genehmigung des Verbandes Österreichischer Leasing-Gesellschaften.

Gender Disclaimer: Aus stilistischen Gründen sind in der vorliegenden Publikation die zur Gleichstellung von Frau und Mann gebräuchlichen Schreibweisen nicht durchgängig verwendet worden. Bei allen männlichen Bezeichnungen sind selbstverständlich Frauen und Männer gleichermaßen angesprochen.

Legal Disclaimer: Diese Broschüre wurde mit größter Sorgfalt erarbeitet, dennoch können Druckfehler und Fehlinformationen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Weder der VÖL noch die Autoren haften für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte, ebenso nicht für Druckfehler.

März 2017

