

Immobilienleasing: die alternativen Finanzierungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft Teil 3

Der Gesetzgeber, aber auch der Markt, zwingt Wohnungsunternehmen jetzt zu investieren. Die Stichworte hierfür sind Klimaschutz, Nachhaltigkeit beim Bauen, Bestandserhalt oder Neubau, altersgerechtes Wohnen, Schrumpfung der Märkte, neue Armut. Aber die Bankenkrise fordert neue Wege in der Finanzierung. Sale-and-lease-back, Buy-and-lease, Neubauleasing. Immobilienleasing kann eine Finanzierungsmöglichkeit sein. Eitel Kirchbach, Prokurist und Leiter Regionalvertrieb bei der VR-LEASING AG beschreibt für Wohnungswirtschaft heute dieses Instrument.

Grundformen des Immobilienleasings

Hauptakteure des Immobilienleasings sind der Leasingnehmer (Wohnungsunternehmen), die Leasinggesellschaft sowie eine eigens von dieser für jeden Leasingvertrag zu gründende Leasingobjektgesellschaft (Leasinggeber). Die Leasingobjektgesellschaft ist dafür zuständig, die im Leasingvertrag festgelegten Leistungen des Leasinggebers zu erbringen.

Hauptakteure des Immobilienleasings		
Leasingnehmer (Unternehmen)	Leasinggesellschaft	Leasingobjektgesellschaft (Leasinggeber)
nutzt die Immobilie gegen eine festgelegte Leasingrate wie ein Eigentümer	entwickelt zu Beginn die individuelle Leasingkonzeption und ist während der Vertragslaufzeit mit allen operativen Aufgaben der Vertragabwicklung betraut	erwirbt und verwaltet die Immobilie und räumt dem Leasingnehmer ein Ankaufsrecht nach Vertragsablauf ein

Das zu verlassende Objekt wird von der Leasingobjektgesellschaft entweder gekauft oder neu errichtet. Handelt es sich um einen Kauf vom Wohnungsunternehmen, spricht man von Sale-and-lease-back. Ist der Verkäufer des Leasingobjektes ein Dritter, so bezeichnet man diese Form des Immobilienleasings als Buy-and-lease. Neben dem Sale-and-lease-back und Buy-and-lease bildet das Neubauleasing eine weitere Form des Immobilienleasings. Das Neubauleasing zielt nicht auf bereits bestehende Gebäude, sondern auf Immobilien, die entsprechend den Wünschen des Wohnungsunternehmens neu errichtet werden.

Buy-and-lease

Sale-and-lease-back

Bei Sale-and-lease-back-Verträgen verkauft ein Wohnungsunternehmen in seinem Eigentum befindliche Wohnungsbestände, d.h. Grundstücke und Gebäude (Leasingobjekt) an den zukünftigen Leasinggeber (sale) und least diese gleichzeitig langfristig zurück (lease back). In einigen Fällen veräußert das Wohnungsunternehmen die zugehörigen Grundstücke nicht, sondern gewährt dem Leasinggeber ein entsprechendes Erbbaurecht. Durch den Verkauf geht das Leasingobjekt aus dem Eigentum des Wohnungsunternehmens in das Eigentum des Leasinggebers über. Die Abwicklung des Leasingvertrages übernimmt die Leasingobjektgesellschaft. Zunächst bestimmen Immobiliensachverständige den Marktwert der Wohnungsbestände. Die Leasingobjektgesellschaft erwirbt diese dann zum ermittelten Marktwert und wird nach Zahlung des Kaufpreises an das Wohnungsunternehmen Eigentümerin. Das Wohnungsunternehmen bleibt unverändert Nutzer der Wohnungsbestände und vermietet dieses unverändert an die bisherigen Wohnungsmieter (jetzt Untermieter) weiter. Hierfür entrichtet das Wohnungsunternehmen regelmäßige Leasingraten an die Leasingobjektgesellschaft. Die Höhe der Leasingraten orientiert sich wesentlich am Kaufpreis und aktuellen Zinsniveau für langfristige Immobilienfinanzierungen. Der Verkauf der Wohnungsbestände an einen Leasinggeber verhilft dem Wohnungsunternehmen dazu, stille Reserven zu heben und die Liquidität schlagartig zu verbessern. Dabei kann durch verschiedene Gestaltungen eine sofortige Versteuerung der gehobenen stillen Reserven in der Regel vermieden werden. Das Wohnungsunternehmen kann gebundene Mittel freisetzen, ohne darauf zu verzichten, die Wohnungsbestände weiter zu nutzen oder einen Fremdeinfluss in Kauf nehmen zu müssen. Gleichzeitig verbessern sich Bilanzkennzahlen und positive Effekte auf die Ertrags- und Vermögenskennzahlen verhelfen zu einer verbesserten Unternehmensbewertung (Rating).

Auch mit Erbbaurecht

Buy-and-lease

Das Buy-and-lease ist der Leasingform des Sale-and-lease-back sehr ähnlich. Die Leasingobjektgesellschaft erwirbt bereits vorhandene Wohnungsbestände nicht vom Wohnungsunternehmen, sondern von einem Dritten. Dabei übernimmt sie die Verhandlungen zwischen dem bisherigen Eigentümer der Wohnungsbestände und dem Wohnungsunternehmen als künftigem Leasingnehmer. Ebenso wie beim Sale-and-lease-back wird zunächst durch Immobiliensachverständige der Marktwert der Wohnungsbestände festgestellt. Kommen alle Parteien zu einem positiven Ergebnis, veranlasst die Leasingobjektgesellschaft den Kauf der Wohnungsbestände. Das Wohnungsunternehmen kann im Folgenden die Wohnungsbestände auf Basis eines Leasingvertrages uneingeschränkt wie ein Eigentümer nutzen und die einzelnen Wohnungen vermieten. Seinen Eigentumsanspruch sichert das Wohnungsunternehmen genauso wie beim Sale-and-lease-back und Neubauleasing, indem es ein Ankaufsrecht vereinbart und dieses in das Grundbuch eintragen lässt. Im Falle des Buy-and-lease benötigt das Wohnungsunternehmen grundsätzlich kein Eigenkapital, um fremde Wohnungsbestände wie ein Eigentümer nutzen zu können. Die Abwicklung der gesamten Objektprüfung und der Kaufverhandlungen übernimmt die Leasingobjektgesellschaft.

Marktwert feststellen

Neubauleasing

Gegenstand eines Neubauleasingvertrages sind ein Grundstück (oder Erbbaurecht) und neu zu errichtende Wohngebäude. Die Leasinggesellschaft gestaltet diese nach den Wünschen des Wohnungsunternehmens. Dabei gründet die Leasinggesellschaft eine Leasingobjektgesellschaft, die das gesamte Projekt abwickelt. Dabei wird das Grundstück (oder Erbbaurecht) vom Wohnungsunternehmen oder einem Dritten zur Verfügung gestellt. Auf Wunsch wird das Wohnungsunternehmen von den Bauaufgaben entlastet. Die Leasingobjektgesellschaft fungiert als Bauherrin und beauftragt eine Baumanagementgesellschaft, die Wohngebäude nach den Wünschen des Wohnungsunternehmens (künftiger Leasingnehmer) zu planen und zu errichten. Die Baumanagementgesellschaft sorgt dafür, dass die Wohngebäude zu einem vereinbarten Zeitpunkt fertig gestellt werden und übernimmt alle Aufgaben der Projektsteuerung. In manchen Fällen übernimmt das Wohnungsunternehmen als Leasingnehmer die Planung und Errichtung der Wohnungsbestände im Rahmen eines Generalübernehmervertrages für die Leasingobjektgesellschaft. Das Wohnungsunternehmen ist an den entstehenden Kosten für den Neubau zunächst nicht beteiligt. Die Investitionskosten deckt das Wohnungsunternehmen durch die spätere Zahlung der Leasingraten ab und profitiert auf diese Weise von einer Linearisierung und verbesserten Kalkulierbarkeit seiner Ausgaben über die Nutzungsdauer der Wohnungsbestände. Neubauleasingverträge ermöglichen in der Regel auch den Einbezug von Fördermitteln. Die Wohngebäude werden beim Leasinggeber aktiviert, die Bilanz des Wohnungsunternehmens wird demnach nicht um Grundstück und Gebäude bzw. das erforderliche Bankdarlehen verlängert. Die Liquidität des Wohnungsunternehmens bleibt erhalten und die zukünftige finanzielle Belastung in Form von Leasingraten ist langfristig kalkulierbar.

Eigene Gesellschaft wickelt das Projekt ab

Formen des Immobilienleasing		
Sale-and-Lease-back	Buy-and-Lease	Neubauleasing
Leasinggeber erwirbt ein im Eigentum des zukünftigen Leasingnehmers befindliches bebautes Grundstück zum Verkaufswert (Ertragswert)	Leasinggeber erwirbt ein Grundstück mit einem bestehenden Gebäude von einem Dritten	Leasinggeber kauft ein Grundstück (vom Leasingnehmer oder von einem Dritten) und bebaut dieses nach Bedarf des Leasingnehmers

Auswirkungen des Immobilienleasings

Transaktionen im Immobilienleasing berühren die bilanziellen und steuerlichen Vorgänge beim Leasingnehmer (Wohnungsunternehmen) und Leasinggeber (Leasingobjektgesellschaft). In der konkreten Ausgestaltung des Immobilienleasingvertrages wird nach eingehender Prüfung unter Einbezug der Berater des Wohnungsunternehmens festgelegt, welche bilanziellen und steuerlichen Ziele das Wohnungsunternehmen verwirklichen kann bzw. wie das Immobilienleasing auf Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie die steuerliche Situation wirkt. Die Gestaltungsspielräume sind sehr vielfältig, so

Steuerliche Aspekte berücksichtigen

dass ein Immobilienleasingvertrag viele individuelle Anforderungen des Wohnungsunternehmens berücksichtigen kann.

Bilanzielle Auswirkungen

Die Auswirkungen von Immobilienleasingverträgen können sich auf unterschiedliche Art und Weise sowohl direkt als auch indirekt im Jahresabschluss, d.h. in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung des Wohnungsunternehmens niederschlagen. Das Deutsche Handelsgesetzbuch (HGB) behandelt einen Leasingvertrag grundsätzlich wie einen Mietvertrag. Weitere gesetzliche Grundlage für die Zurechnung von Wirtschaftsgütern beim Leasing ist die Abgabenordnung. Danach wirken Immobilienleasingverträge nach den gesetzlichen Vorschriften für das Wohnungsunternehmen als Off-Balance-Sheet-Finanzierung. Dies bedeutet, dass sowohl das Leasingobjekt als auch die mit ihm verbundenen Verbindlichkeiten beim Leasinggeber und nicht beim Wohnungsunternehmen bilanziert werden. Das Wohnungsunternehmen weist seine Leasingverpflichtungen lediglich im Anhang des Jahresabschlusses aus. Die Tatsache, dass die Bilanz nicht von der Leasingtransaktion betroffen ist, hat positive Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage des Wohnungsunternehmens. Das Immobilienleasing verbessert Bilanzkennzahlen wie:

- die Eigenkapitalquote,
- die Liquidität,
- den Verschuldungsgrad und
- die Anlagenintensität

und damit letztlich in der Regel auch das Rating des Wohnungsunternehmens. Bekanntlich haben sich seit der Umsetzung der einschlägigen EU-Richtlinien zu Beginn des Jahres 2007 die Eigenkapitalanforderungen an Unternehmen europaweit verschärft (Basel II). Mit Hilfe eines Ratings schätzen Kreditinstitute das individuelle Ausfallrisiko ihrer Kredite ein. Die Konditionen für Finanzierungen richten sich seither nach dem so ermittelten Risiko (risikoadjustiertes Pricing für Kreditzinsen). Immobilienleasing wirkt sich in zweierlei Hinsicht positiv auf das Rating aus: Im Hinblick auf die qualitative Bewertung demonstriert ein Wohnungsunternehmen als Leasingnehmer, dass es seine Unternehmensentwicklung strategisch plant und zukunftsgerichtet steuert. Aus quantitativer Sicht können sich wie oben dargestellt ausgewählte betriebswirtschaftliche bzw. bilanzielle Kennzahlen durch Immobilienleasing verbessern. Der Zugang zu günstigen Krediten, den sich ein Wohnungsunternehmen mit Hilfe eines guten Ratings erschließt, trägt dazu bei, die eigene Investitionsfähigkeit langfristig zu sichern.

Anders wirkt Immobilienleasing in der Gewinn- und Verlustrechnung des Wohnungsunternehmens. Leasingraten gelten als Betriebsausgaben. Daher bucht das Wohnungsunternehmen diese unter sonstigem betrieblichem Aufwand. Im Gegensatz zu einer Finanzierung durch Eigenkapital, bei der nur die Abschreibung als Aufwand geltend gemacht werden kann, sind die Leasingraten bis auf das eventuelle Mieterdarlehen voll aufwandswirksam. Leasinggeber und Wohnungsunternehmen vereinbaren feste Zahlungsintervalle. Sofern nicht anders vom Leasingnehmer gewünscht, ist der Zahlungsverlauf linear. In bestimmten Fällen ist es möglich, die Raten zu Beginn des Leasingvertrages niedrig zu halten und sie erst später zu erhöhen. Dieser progressive Zahlungsverlauf, der im Falle einer Eigeninvestition nicht möglich wäre, sichert die Liquidität des Wohnungsunternehmens während der wirtschaftlich nicht einfachen Anlaufphase der Neuinvestition. Fallen vor Beginn des Leasingvertrages Sanierungs- oder Modernisierungskosten für die Wohnungsbestände an, trägt diese üblicherweise der Leasinggeber im Rahmen der Gesamtinvestitionskosten. Dies gilt auch für entsprechende Kosten während der Laufzeit des Leasingvertrages. Diese kann der Leasinggeber als nachträgliche Erhöhung

Leasingvertrag ist wie Mietvertrag

Positiv für das Rating

Feste Zahlungsintervalle

der Gesamtinvestitionskosten übernehmen, ohne dass hierdurch die Gewinn- und Verlustrechnung oder das Eigenkapital des Wohnungsunternehmens direkt betroffen sind. Diese Kosten legt die Leasingobjektgesellschaft über entsprechend erhöhte Leasingraten auf die (verbleibende) Vertragslaufzeit um.

Steuerliche Auswirkungen

Die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienleasings zeigen sich sowohl im Hinblick auf die Ertragssteuern (Gewerbesteuer sowie Einkommen- und Körperschaftsteuer) als auch bei den Verbrauchs- und Verkehrssteuern (Umsatz- und Grunderwerbsteuer). Vergleichbar zu den bilanziellen Auswirkungen des Immobilienleasings, können auch die steuerlichen Auswirkungen in Abhängigkeit von der Leasingform unterschiedlich ausfallen.

Jeder Unternehmer und jedes Unternehmen zahlt auf sein zu versteuerndes Einkommen eine Einkommensteuer (nach persönlichem Steuersatz) oder Körperschaftsteuer, sofern nicht entsprechende Verlustvorträge genutzt werden können. Leasingraten (mit Ausnahme eines eventuellen Mieterdarlehensanteils) gelten als Betriebsausgabe. Sie sind zu 100 Prozent aufwandswirksam und reduzieren daher zu versteuernde Einkommen und damit die zu zahlende Einkommens- bzw. Körperschaftsteuer. Sofern das Wohnungsunternehmen der so genannten Zinsschranke unterliegt, können aufgrund von Leasingverträgen nicht (oder teilweise) abzugsfähige Zinsaufwendungen in vollständig abzugsfähige Leasingraten umgewandelt werden. In diesem Zusammenhang erscheint es sinnvoll, eine eventuelle Zurechnung zum Konzern und damit eine eventuelle Belastung aus der Zinsschranke durch den steuerlichen Berater des Wohnungsunternehmens prüfen zu lassen. Bei einem Sale-and-lease-back-Vertrag werden durch das Wohnungsunternehmen in der Regel stille Reserven gehoben, welche, sofern keine entsprechenden Verlustvorträge genutzt werden können, ebenfalls eine Steuerpflicht auslösen. Da es jedoch verschiedene Möglichkeiten gibt, die sofortige Versteuerung der stillen Reserven zu vermeiden, sollte sich das Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit seinem steuerlichen Berater und der ausgewählten Leasinggesellschaft beraten.

Die gewerbesteuerliche Behandlung von Immobilienleasingverträgen hat sich im Rahmen der Unternehmensteuerreform 2008 verändert. Danach werden Leasingraten heute ähnlich wie Zinsen für Fremdfinanzierungen behandelt. Während alle Zinsaufwendungen zu 25 Prozent dem gewerbesteuerlichen Ergebnis eines Unternehmens hinzugerechnet werden, sind aufwandswirksame Leasingraten lediglich zu 65 Prozent von der 25-prozentigen Hinzurechnung betroffen.

Grundsätzlich ist das Verleasen von Grundstücken (oder Erbbaurechten) und Gebäuden von der Umsatzsteuer befreit. Die Leasingobjektgesellschaft muss daher keine Umsatzsteuer auf ihre Einnahmen aus Leasingraten abführen. Auf Antrag kann die Leasingobjektgesellschaft jedoch zur Umsatzsteuer optieren. Dies ist insbesondere dann interessant, wenn in dem Leasingobjekt umsatzsteuerpflichtige Umsätze erzielt werden, d.h. wenn der Endnutzer umsatzsteuerpflichtig ist. Hierdurch wird insbesondere die Möglichkeit eröffnet, bei Neubauten/Umbauten die Umsatzsteuer auf die Baukosten durch Vorsteuerabzug zu neutralisieren.

Kauft eine Leasingobjektgesellschaft ein Grundstück (oder Erbbaurecht) bzw. ein Gebäude, dann muss sie nach den einschlägigen Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes zunächst Grunderwerbsteuer zahlen. Diese Steuerpflicht gilt jedoch nicht, wenn das Wohnungsunternehmen als Gesellschafter (Kommanditist) an der Leasingobjektgesellschaft beteiligt ist. In Abhängigkeit der Beteiligung reduziert sich die Höhe der Grunderwerbsteuer. Dies spielt insbesondere bei Sale-and-lease-back-Verträgen eine Rolle, bei denen das Wohnungsunternehmen eigene Wohnungsbestände an die Leasingobjektgesellschaft veräußert.

Leasingraten gelten als Betriebsausgaben

Umsatzsteuerfrei

Zusammenfassung

Die Kenntnisse in der Wohnungswirtschaft über die Rahmenbedingungen und die Möglichkeiten des Immobilienleasings sind eher unvollständig. Dabei bietet das Immobilienleasing auch für Wohnungsunternehmen, unabhängig von der Rechtsform, häufig effiziente Wege zur Verbesserung der bilanziellen und finanzwirtschaftlichen Situation. Insbesondere die Eigenkapitalquote kann spürbar steigen und damit den Grundstein für ein gesundes und nachhaltiges Unternehmenswachstum legen. Dies gilt gleichermaßen für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen mit einem Bestand bis zu 2.000 Wohneinheiten wie auch für große Wohnungsunternehmen. Immobilienleasing ist nicht nur für Wohnungsbestände geeignet. Auch die zunehmenden Investitionen von Wohnungsunternehmen (insbesondere aufgrund der Gesellschafteraufträge) in Büro- und Verwaltungsgebäude, Schulen und Kindergärten oder in Pflegeheime lassen sich im Wege des Immobilienleasings bilanzneutral realisieren.

Aufgrund der individuellen Vertragsgestaltung können die Vorteile des Immobilienleasings nicht nur für Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft (mit oder ohne kommunalen Gesellschafterhintergrund), sondern auch für Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft nutzbar werden. Ebenso können in eingeschränktem Umfang auch steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften Immobilienleasingverträge schließen.

Wie bereits dargestellt, besteht ein Immobilienleasingengagement aus verschiedenen Einzelverträgen, die optimal auf das Wohnungsunternehmen und seine Ziele zugeschnitten sind. Dies ist eine wesentliche Aufgabe der vom Wohnungsunternehmen auszuwählenden Leasinggesellschaft. Sie muss die steuerlichen und bilanziellen Rahmenbedingungen und Planungen des Wohnungsunternehmens genau kennen. Die Abstimmung der Vertragsinhalte erfordert ein umfassendes Know-how und eine enge Zusammenarbeit der Fachleute. Große Leasinggesellschaften vereinen diese Kompetenzen unter einem Dach und garantieren damit fachliche Qualität und kurze Abstimmungswege. In der Regel bereiten die Leasinggesellschaften das Gesamtvertragswerk vor und stimmen dieses dann bis zur Unterschriftsreife mit dem Wohnungsunternehmen bzw. dessen Beratern ab.

Eitel Kirchbach

Welche Möglichkeiten bestehen bei Sanierung/Modernisierung von Wohnungsbeständen? Wir berichten in den nächsten Ausgaben ausführlich über Immobilienleasing für revitalisierungsbedürftige Wohnungsbestände.

Eigenkapitalquote kann steigen

*Leiter Regionalvertrieb, Prokurist
VR-LEASING AG
eitel.kirchbach@vr-leasing.de*