

PPP und Immobilien-Leasing

Bündelung der Leasing-Aktivitäten in der Sparkassen-Finanzgruppe

Hans-Michael Heitmüller und Kai Ostermann

Ein Jahr nachdem AGV und DAL unter dem Dach der Deutschen Leasing (DL) zusammengeführt wurden, ziehen die Autoren eine erste Bilanz. Damit sei für die Sparkassen erstmals ein eigener Vollsortimenter im Bereich Leasingfinanzierungen geschaffen worden, der sowohl strukturierte Finanzierungen für Mobilien als auch für Immobilien darstellen könne. Dabei bleibt allerdings unerwähnt, dass mit der Süd-Leasing ein weiterer sparkassennaher Anbieter am Markt unterwegs ist. Für das Immobilien-Leasing setzt die DL-Gruppe weiterhin auf die etablierte Marke DAL. (Red.)

Immobilien-Leasing hat sich als Finanzierungsalternative in den letzten Jahren in Deutschland etabliert. Und dies zu Recht: Immerhin bietet Leasing Vorteile gegenüber der klassischen Darlehensfinanzierung. Egal, um welche Art von Immobilie es sich handelt, für nahezu jedes Objekt gibt es die passende Lösung und richtige Struktur. Gerade bei großvolumigen Immobilientransaktionen wird die jeweilige Situation des Kunden genau analysiert, so dass die Finanzierungsstruktur eng auf seine Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

Leasing-Kompetenzcenter der Sparkassen

Als Kompetenzcenter und zentraler Verbundpartner der Sparkassen bietet die Deutsche Leasing, Bad Homburg, seit letztem Jahr ein komplettes Leasing-Produktportfolio an. Mit der Übernahme von 60 Prozent der Anteile an der AGV Anlagen- und Grundstücksvermietungsgesellschaft in Wiesbaden hat sie ihr Leistungsspektrum deutlich erweitert. Immobilien- und Big-Ticket-Leasing vervollständigen das Angebot. Zeitgleich übernahm die AGV die Mehrheit der Anteile an der Deutschen Anlagen-Leasing (DAL). Mit der Übernahme gehört die Deutsche Leasing Gruppe nun zu den „Big Five“ in Europa.

Um potenzielle Synergien auch nutzen zu können, wurde die Struktur der Beteiligten angepasst. Zum 1. März haben sich AGV und DAL neu aufgestellt und sowohl ihren Marktauftritt als auch den Unternehmensaufbau als „neue“ DAL-Gruppe organisiert. Strategisch konzentriert sich die Gruppe unter dem Dach der Deutschen Leasing auf zwei Geschäftsfelder:

Immobilien-Leasing und Structured Finance.

- Im Geschäftsfeld Structured Finance werden Finanzierungslösungen für Big-Tickets wie Flugzeuge, Schiffe, Eisenbahnen und Großanlagen, aber auch für immaterielle Wirtschaftsgüter wie beispielsweise Markenrechte oder Patente angeboten.

- Das Geschäftsfeld Immobilien tritt einheitlich unter der Unternehmensmarke DAL auf. Kerngeschäft ist das Immobilien-Leasing zur bilanzneutralen Realisierung von gewerblichen Neubauprojekten oder zur Auslagerung betrieblicher Immobilien, um gebundene Liquidität freizusetzen, das Eigenkapital zu stärken und Bilanzkennzahlen zu verbessern. Hohe Kompetenz besitzt die DAL bei IFRS- und US-GAAP-konformen Off-Balance-Finanzierungen. Im Geschäftsfeld Public-Private-Partnership, der privaten Finanzierung öffentlicher Bauvorhaben, ist die Gesellschaft bereits seit vielen Jahren tätig und gehört zu den Pionieren des Kommunal-Leasing in Deutschland.

Das Produktangebot an bilanz- und liquiditätsschonenden Investitionslösungen dreht sich im Geschäftsfeld Immobilien um die drei Hauptformen Neubau-Leasing, Buy-and-lease und Sale-and-

lease-back. Beim Neubau-Leasing erwirbt eine eigens für das einzelne Vorhaben zur Verfügung gestellte Objektgesellschaft das zu bebauende Grundstück und errichtet den Neubau nach den Vorstellungen des Kunden. Über den Immobilienleasingvertrag nutzt der Kunde das Objekt dann wie ein Eigentümer. Darüber hinaus kann dem Leasingnehmer schon von Beginn an das Recht eingeräumt werden, nach Ablauf der Mietzeit das Objekt zu erwerben. Damit sichert er sich die Wertsteigerungschancen.

Dieses Ankaufsrecht kann aber auch einer dritten Partei gegeben werden, beispielsweise einer anderen Gesellschaft aus einem Konzern, je nachdem, wer das Objekt später übernehmen und möglicherweise auch nutzen soll. Hier zeigt sich schon die Flexibilität des Produktes. Die Struktur wird auf die individuelle Situation des Leasingnehmers und eben auch seines Umfelds, zum Beispiel einer ganzen Unternehmensgruppe, zugeschnitten.

Eine wesentliche und häufig nachgefragte Dienstleistung gerade beim Neubau-Leasing ist das Baumanagement. Gerade mittelständische Unternehmen, die nur gelegentlich Bauvorhaben planen und umsetzen, verfügen in der Regel nicht über eigene Experten im Haus. Und Immobilieninvestitionen bedeuten für solche Unternehmen in der Regel einen Wachstumssprung. In solchen Zeiten ist das Management an anderer Stelle ganz besonders gefordert und kann sich nicht auch noch um die täglichen Fragen von der Baustelle kümmern.

Umfassendes Baumanagement setzt aber schon viel früher an. Ein Bauvorhaben will gut geplant sein. Dazu fragt der Baumanager bereits im ersten Planungsstadium nach den Zielen, die mit der Investition verbunden sind, nach den Rahmenbedingungen und den Ansprüchen der Nutzer. Er begleitet das Unternehmen durch die kritische Planungsphase. Immerhin werden dann bereits die entscheidenden Weichen gestellt.

Aufgrund seiner Erfahrung mit gewerblichen Objekten kann ein guter Baumanager hier seine Ideen einbringen und nicht selten Impulse geben, die das Gebäude kostengünstiger und gleichzeitig effizienter werden lassen. Außerdem hat der Baumanager einen Blick für die Finanzierbarkeit, denn der finanzierenden Bank kommt eine wesentliche Rolle zu. Er unterstützt den Kunden von der Planung bis zum Controlling mit umfang-

Die Autoren

Hans-Michael Heitmüller ist Vorsitzender des Vorstands der Deutsche Leasing AG, Bad Homburg v. d. Höhe.
Kai Ostermann ist Vorsitzender der Geschäftsführung der DAL-Gruppe, Wiesbaden.

reichen Dienstleistungen, um Kosten, Termine und Qualitäten zu sichern.

Beim derzeitigen Angebot an Gewerbeimmobilien ist es durchaus vorstellbar, dass ein bestehendes Objekt am Wunschstandort die Anforderungen an neuen Raumbedarf erfüllt. Auch hier gibt es ein passendes Produkt: Die eigens für das Vorhaben zur Verfügung gestellte Objektgesellschaft erwirbt im Rahmen einer Buy-and-lease-Konzeption das Gebäude und vermietet es langfristig an den Leasingnehmer, der die gleichen Vorteile wie beim Neubau-Leasing hat. Wenn Umbau- und Sanierungsarbeiten notwendig sind, kann die Baumanagementgesellschaft auch hier ihre professionellen Dienstleistungen von der Bewertung des Objekts sowie der Planung und Ausführung der Umbaumaßnahmen anbieten.

Beim Sale-and-lease-back-Vertrag kauft die Leasinggesellschaft das Leasing-Objekt vom künftigen Leasingnehmer und least es anschließend wieder zurück. Dadurch erzielt der Leasingnehmer einen Liquiditätszufluss, optimiert die Bilanzstruktur und verbessert so seine Bilanzkennzahlen. Zu den realisierten oder betreuten gewerblichen Objekten gehören Büro- und Verwaltungsgebäude, Produktionsobjekte, Handelsimmobilien, Logistik- und Distributionseinrichtungen, Lagerhallen, Hochregallager, aber auch Hotels, Kinos, Parkhäuser und Portfolios von Mietwohnungen. Grundsätzlich werden keine Objektarten ausgeschlossen. Im öffentlichen Bereich können Finanzämter, Kindergärten und Schulen, Krankenhäuser, Rathäuser, Kraftwerke und Kläranlagen finanziert und errichtet werden.

Steuerliche Vorteile – auch bei privatem Immobilienvermögen

Beim Immobilien-Leasing spielt die individuelle steuerliche Situation immer eine bedeutende Rolle. Durch die auf den jeweiligen Leasingnehmer ausgerichtete Struktur können in vielfältiger Weise Lösungsansätze zur Wahrung steuerlicher Vorteile erarbeitet werden.

Ein aktuelles Thema ergibt sich aufgrund möglicher steuerlicher Änderungen bei der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenem Immobilienvermögen und bei dessen Übertragung auf die nächste Generation (Nachlassregelung). Gerade wenn Immobilien schon seit langer Zeit im Privatvermögen gehalten werden, haben sich in der Regel aufgrund der

Wertsteigerungen über die Jahre hohe stille Reserven gebildet. Nach geltendem Steuerrecht ist bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung das Aufdecken von stillen Reserven – bei Beachtung bestimmter Regeln – noch steuerfrei möglich. Der Gesetzgeber beabsichtigt jedoch, hier kurzfristig – wahrscheinlich im Jahr 2007 oder spätestens im Jahr 2008 – eine einschneidende Änderung herbeizuführen.

Auch die Übertragung von Immobilienvermögen auf Nachkommen ist derzeit noch erbschafts- und schenkungssteuerlich begünstigt. Wenn allerdings im nächsten Jahr das Bundesverfassungsgericht mit einem neuen Urteil eine gesetzliche Änderung auslösen sollte, werden sich auch hier die Rahmenbedingungen deutlich verändern. Immobilien werden dann für steuerliche Zwecke wesentlich höher bewertet. Für Immobilien, die in einem Betriebsvermögen gehalten werden, wird derzeit darüber hinaus eine weitere Veränderung diskutiert: Der Bewertungsabschlag gemäß § 13a Abs. 2 ErbStG für gewerblich geprägte Personengesellschaften soll abgeschafft werden.

Immobilien-Leasing kann auch hier dazu beitragen, Werte für die Nachkommen zu erhalten. Ein Lösungsansatz könnte der Verkauf von privatem Immobilienvermögen an eine Leasing-Objektgesellschaft sein. Denn durch die Beteiligung des

Alteigentümers der Immobilien an der Objektgesellschaft können sich schenkungssteuerliche Vorteile bei der Übertragung auf die Nachkommen ergeben. Ebenso können beim Verkauf an die Objektgesellschaft stille Reserven steuerfrei gehoben werden. Der Verkauf verändert nicht die Nutzung der Immobilie – der Endnutzer bleibt derselbe. Eine individuelle Gestaltung der Leasing-Konzeption ausgerichtet an den Bedürfnissen des Kunden ist dabei möglich und häufig auch erforderlich.

Näher an den Sparkassen

Mit dem Einstieg der Deutschen Leasing ist die DAL nun näher an die Sparkassen herangerückt. Auch mit mehreren Landesbanken besteht eine enge Kooperation. Die ganz normale Investition eines mittelständischen Unternehmens kann genauso dargestellt werden wie das Großprojekt eines internationalen Konzerns. Auch die öffentliche Hand wird aufgrund der defizitären Haushaltslage und des damit verbundenen Investitionsstaus verstärkt alternative und innovative Lösungen wie Leasing nachfragen. Damit verfügen die Sparkassen erstmals über eine eigene Immobilien-Leasinggesellschaft, die zudem langjährige Erfahrung im Baumanagement sowie mit Big-Ticket-Transaktionen und immateriellen Wirtschaftsgütern vorweisen kann. ■