

## Messeausgabe 2007

## Warum sich Immobilienleasing auch in Zukunft lohnt

Nina Kühn

**Immobilienleasing bleibt attraktiv, ist sich die Autorin sicher. So viel Zuversicht überrascht, dürfte doch die geänderte Unternehmensbesteuerung die Nachfrage spürbar dämpfen. Inwieweit eine Neudefinition des Leasing, wie von der Branche überlegt wird, Steuernachteile vermeiden hilft, bleibt abzuwarten. In über 40 Jahren haben die Leasinganbieter aber immer wieder bewiesen, dass sie für scheinbar unlösbare Lösungen finden. Die Leasingmodelle für IFRS- und US-GAAP-bilanzierende Unternehmen belegen dies erneut. (Red.)**

Das sich Immobilienleasing in der Vergangenheit für viele Unternehmen gelohnt und sich als Investitionsalternative für gewerbliche Immobilienvorhaben etabliert hat, bestätigt der Markt. Es stellt sich daher die Frage: Warum sollte es sich in Zukunft nicht mehr lohnen? Sind es Themenstellungen, die die Immobilienleasingbranche vor nahezu unlösbare Aufgaben stellt? Mitnichten. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich Leasinggesellschaften stets an die veränderten Umfeldbedingungen angepasst und kreative, individuelle Lösungen für ihre Kunden erarbeitet haben.

Immobilienleasing bietet vielfältige Konzepte zur Finanzierung von gewerblichen Immobilien. Die verschiedenen Leasingmodelle offerieren Lösungen für die Veräußerung von Bestandsimmobilien, den Erwerb bestehender Objekte und den Neubau. Aus der Internationalisierung der Unternehmen werden neben der Forderung, die Leasingmodelle nach dem HGB auszurichten, auch die Anpassung an die internationalen Rechnungssysteme des IFRS und US-GAAP vorgenommen.

Unterschiedliche Ausgangssituationen, wie beispielsweise die positive Auftragsentwicklung eines Unternehmens, stellt den Unternehmer vor die Entscheidung, wie Wachstum und Expansion und die anstehenden betrieblichen Investitionen parallel finanziert werden können. Unter den verschiedenen Produkten der Unternehmensfinanzierung bietet sich als langfristige Investitionsalternative das Immobilienleasing an.

Alle Formen des Immobilienleasing beginnen mit der Gründung einer Objektgesellschaft, die als Leasinggeber

fungiert und je nach gewünschter Zielrichtung sofort oder später rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie wird. Die Objektgesellschaft benötigt entweder das Eigentum oder ein langfristiges Erbbaurecht an dem zu bebauenden oder bereits bebauten Grundstück. Im Falle eines Neubausvorhabens errichtet die Objektgesellschaft die Immobilie und verleast sie an den Leasingnehmer.

### Vertragsmodelle des Immobilienleasing

Zur unternehmenseigenen Sicherung der Immobilie in der Zukunft erhält der Leasingnehmer in der Regel ein im Grundbuch eingetragenes Ankaufsrecht (mindestens) zum steuerlichen Restbuchwert (nach HGB), welches zu fest vereinbarten Zeitpunkten ausgeübt werden kann. Diese Optionszeitpunkte werden meistens zum Ende der festen Mietperiode und/oder nach einem weiteren Mietverlängerungszeitraum eingeräumt. Alternativ kann ein Ankaufsrecht an den Anteilen der Objektgesellschaft vereinbart werden (siehe Abbildung).

**Neubauleasing:** Beim Neubauleasing erwirbt die Objektgesellschaft das zu bebauende Grundstück und errichtet, unterstützt durch eine Baubetreuungsgesellschaft, das Objekt über einen Generalunternehmer nach den Vorstellungen des Leasingnehmers.

### Die Autorin

**Nina Kühn** ist Vertriebsdirektorin der Movesta Lease and Finance GmbH, Düsseldorf.

Die Vorteile aus diesem breiten Marktzugang werden über die Leasingmodelle vollständig an den Leasingnehmer weitergegeben. Während der Bauphase arbeiten Leasing- und Baubetreuungsgesellschaft gemeinsam mit der die Mittel für das jeweilige Investitionsvorhaben bereitstellenden Bank Hand in Hand, sodass der Leasingnehmer eine schlüsselfertige Immobilie erhält. Viele Unternehmen haben keine eigene Bauabteilung und sichern sich auf diesem Weg eine Bauabteilung auf Zeit, die Termine, Kosten und Qualitäten des Bauprojektes optimiert und ein gleichgerichtetes Interesse an diesen Themen gemeinsam mit der Leasinggesellschaft und der finanzierenden Bank trägt.

**Sale-and-Lease-Back:** Bei diesem Ansatz wird eine Immobilie an die Leasinggesellschaft verkauft und wieder zurück gemietet. Der Kaufpreis richtet sich nach dem Marktwert des Objektes, der dann die Grundlage für die Berechnung der Leasingraten darstellt. Mit dieser Transaktion kann der Leasingnehmer im Anlagevermögen gebundenes Kapital freisetzen, seine Liquiditätssituation verbessern und strategisch wichtige Entscheidungsspielräume für neue Entwicklungsstrategien öffnen.

Über die Beteiligungsstruktur in der Objektgesellschaft können positive steuerliche Effekte realisiert werden (zum Beispiel Minimierung der Grunderwerbsteuer) und gehobene stille Reserven über den § 6b EStG übertragen werden. Vor einem anstehenden Generationenwechsel kann eine Sale-and-Lease-Back-Gestaltung auch unter erbschaftssteuerlichen Gesichtspunkten ein alternatives Handlungsszenario sein.

**Buy-and-Lease:** Bei diesem Modell erwirbt die Objektgesellschaft eine (vom Leasingnehmer bestimmte) bestehende Immobilie und verleast sie an den Leasingnehmer.

Für welche Investitionsvorhaben eignet sich Immobilienleasing? Die potenziellen Leasingnehmer kommen aus allen Branchen, wobei ein besonderer Schwerpunkt der Leasinggesellschaften auf den Wachstumssektoren wie Logistik, Medizintechnik und regenerative Energien liegt. Die Unternehmen verfügen über gute Bonitäten und entscheiden, ihre drittverwendungsfähigen Logistik- und Produktionsimmobilien oder Verwaltungsgebäude in eine Leasingstruktur einzubetten. Interessant und zukünftig noch attraktiver sind Investitionen in den Gesundheits- und Sozialbereich.

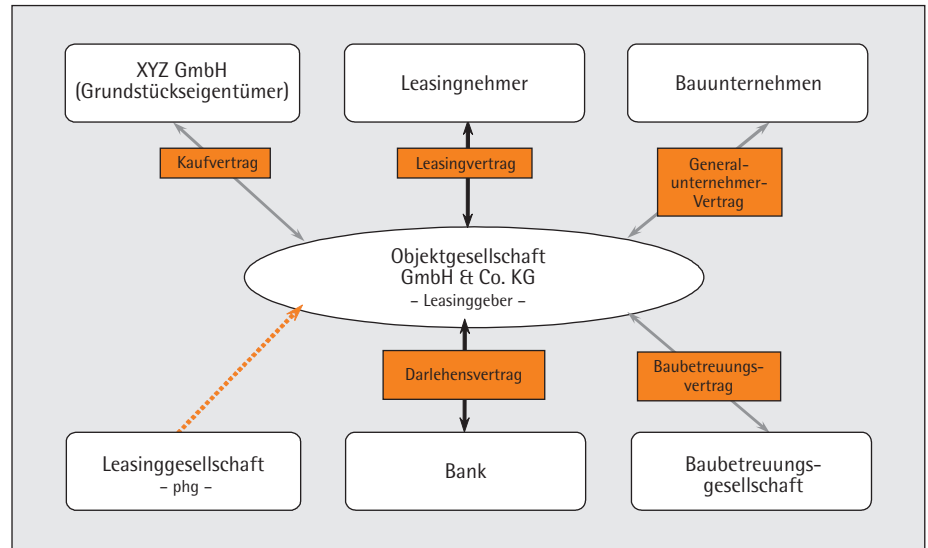
Bestehende Objekte sollten ein Gebäudealter von 20 Jahren nicht überschreiten. Nur wenn eine zeitnahe Generalsanierung stattgefunden hat sind Ausnahmen möglich.

**Warum zukünftig Immobilienleasing?**

Ein möglicher Weg, eine Immobilieninvestition umzusetzen, kann durch ein Immobilienleasingkonzept erreicht werden. Das Zusammenspiel aus der Bank als langfristiger Refinanzier, der Leasinggesellschaft und der Baubetreuungsgesellschaft, die meistens alle drei zu einem Konzernkreis gehören, beinhaltet folgende positive Effekte für das investierende Unternehmen:

- Im Falle eines Neubauvorhabens wird das Unternehmen wesentlich entlastet, da die Leasinggesellschaft gemeinsam mit der Baubetreuerin wie eine externe Bauabteilung funktioniert und für Kosten- und Terminsicherheit bei der Errichtung einer wirtschaftlichen Immobilie sorgt. Die Planungsvorgaben des Unternehmens werden umgesetzt und es wird in die wesentlichen Entscheidungen im Bauprozess nach wie vor einbezogen.
- Die Finanzierungsexpertise von Bank und Leasinggesellschaft sorgen für eine zinsgünstige Zwischen- und Langfristfinanzierung mit vielfältigen Möglichkeiten, welche auch die Einbindung von Fördermitteln in die Finanzierung beinhalten.
- Der Liquiditätsaufwand durch das als Leasingrate zu zahlende Nutzungsentgelt aus der Investition verteilt sich auf den langfristigen Zeitraum der Leasingvertragslaufzeit und damit auf den Zeitraum in dem die Erträge aus der Investition erwirtschaftet werden (Pay-as-You-Earn-Effekt).
- Durch Veräußerung einer Betriebsimmobilie über eine Sale-and-Lease-Back-Transaktion wird Liquidität gewonnen. Hierdurch wird eine eigenmittelschonende Kapazitätserweiterung für anderweitige Wachstumsinvestitionen im Unternehmen möglich. Der Liquiditätsgewinn erweitert den finanziellen Handlungsspielraum für zukünftige Entscheidungen.
- Die Investition wird bilanzneutral für das Unternehmen, wodurch sich die Bilanzsumme verkürzt (Sale-and-Lease-Back) beziehungsweise erhalten bleibt (Neubau, Buy-and-Lease) und wichtige Leistungskennzahlen wie zum Beispiel

**Ablauf einer Leasingtransaktion**



die Eigenkapitalquote sich verbessern oder trotz Investition stabil bleiben. Dies kann sich positiv auf das Rating des Unternehmens auswirken und schafft durch Schonung des Eigenkapitals und der Kreditlinien des Unternehmens günstigere Möglichkeiten der gesamten Fremdkapitalbeschaffung (Basel II).

- Durch langlaufende Zinsbindungen und einen vertraglich vereinbarten Verlauf der Leasingraten erhält der Leasingnehmer langfristig gesicherte Kalkulations- und Planungsgrundlage.
- Der Leasingnehmer kann nach wie vor die Immobilie uneingeschränkt wie ein Eigentümer nutzen und sich über verschiedene Optionsrechte einen Zugriff auf das Objekt am Ende der Vertragslaufzeit sichern.

**Immobilienleasing im Wandel**

Durch die Internationalisierung deutscher Unternehmen und deren weltweite Exporttätigkeiten sowie die Anforderungen der Kapitalmärkte werden immer mehr Bilanzen nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften erstellt. Daraus ergibt sich ein erheblich geändertes Anforderungsprofil an die Immobilienleasingmodelle.

Das Chance-Risiko-Profil verändert sich bei IFRS-/US-GAAP-Konzeptionen im Vergleich zu den Anforderungen des HGB. Der Leasinggeber muss erheblich höhere Risiken tragen. Damit verbunden sind die Übernahme von wirtschaftlichen Risiken vor, während und nach der Leasingvertragslaufzeit. In Abstimmung mit den großen Wirtschaftsprüfungsgesell-

schaften sind die Vertragsstrukturen an die Anforderungen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften angepasst.

Bei diesen, den internationalen Rechnungslegungsvorschriften angepassten Mietmodellen, deren Hauptvertrag auf der Basis eines gewerblichen Mietvertrages aufbaut, trägt das Bau- und Kostenrisiko einer Neubauinvestitionen der Leasinggeber. Die Leasinggesellschaft übernimmt in diesen Fällen also alle Risiken analog eines Investors/Projektentwicklers. Um die Baurisiken für den Leasinggeber zu minimieren und den reibungslosen Ablauf des Projektes sicherzustellen, werden die Dienstleistungen der Baubetreuungsgesellschaft in Form einer Projektsteuerungs- oder Baubetreuungsleistung herangezogen. Damit erfolgt eine Absicherung von Terminen, Qualitäten und Kosten.

In der Vergangenheit hat die Leasingbranche gezeigt, dass sie sich flexibel auf veränderte Umfeldbedingungen einstellen kann. Bedingt durch internationale Rechnungslegungsvorschriften, wurden unter anderem nach kundenspezifischen Bedürfnissen Mietmodelle entwickelt, die als Operate-Lease anerkannt worden sind. Ein Mehrwert, insbesondere gegenüber traditionellen Investoren, wird unter anderem durch die Einschaltung einer eigenen Baubetreuungsgesellschaft generiert. Der Leasingnehmer erhält eine auf seine Bedürfnisse zugeschnittene Immobilie mit einem günstigen Preis-Leistungsverhältnis und damit eine langfristig marktgängige, niedrige Miete. Vor diesem Hintergrund lohnt sich Immobilienleasing auch in der Zukunft.