

Hat das Immobilienleasing als Finanzierungsalternative ausgedient?

Andreas Muschter

Einfacher, transparenter und vergleichbarer wollen die internationalen Standardsetzer die Bilanzierung von Leasinggeschäften machen. Doch die Anbieter lehnen den Right-of-Use-Ansatz ab, denn sie fürchten um die Attraktivität ihres Kernprodukts. Der Grund: Mieten aus Leasingverträgen wären in der Bilanz des Leasingnehmers als Schulden auszuweisen – mit negativem Einfluss auf die Kennzahlen. Trotzdem sieht der Autor die neuen Regeln nicht als Totengräber des Immobilienleasing, sondern als Herausforderung – mit denen die Branche wie schon bei früheren Widrigkeiten umzugehen wüsste. (Red.)

Immobilienleasing hat sich als Finanzierungsalternative für hochwertige Gewerbe- und Büroimmobilien bewährt. Die Funktionsweise: Ein Leasinggeber erstellt einen Neubau oder erwirbt eine Bestandsimmobilie. Diese Immobilie vermietet er langfristig an einen Leasingnehmer. Am Ende der Vertragslaufzeit vereinbaren Leasinggeber und Leasingnehmer in der Regel eine Mietverlängerungsoption oder eine Kaufoption, sodass die Immobilie später in das Eigentum des Leasingnehmers übergehen kann.

Meist dient das Immobilienleasing dem Leasingnehmer als Finanzierungsalternative zum konventionellen Kredit für seine gewerblich genutzten Flächen. Dem gewerblichen Leasingnehmer kommt zugute, dass er den Immobilienwerb nicht selbst vornehmen muss und die Leasingraten steuerlich geltend machen kann.

Die Finanzkrise hat europaweit auch die Leasingbranche in erheblichem Maße getroffen. So verzeichnete etwa der spanische Leasingmarkt allein im Jahr 2009 ein Umsatzminus von 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Auch die osteuropäischen Staaten waren von der rapide sinkenden Investitionsnachfrage betroffen. In Deutschland wurde vereinzelt sogar über das Ende des Immobilienleasings als Finanzierungsalternative zur konventionellen Finanzierung spekuliert.

Doch seit 2009 sind vorsichtige Anzeichen einer Stabilisierung erkennbar. Gerade im Mittelstand spielt Leasing eine bedeutende Rolle – nicht nur für Investitionsgüter wie Fahrzeuge, Anlagen und Maschinen, sondern eben auch wieder bei Immobilieninvestitionen.

Steht etwa eine Investition in Betriebsgebäude an wie Bürohäuser, Werkhallen oder Lagerräume, dann hat dies in der Regel Auswirkungen auf die Bilanz der Unternehmen. Gerade bei Neubauvorhaben sind die Investitionsvolumina vergleichsweise hoch. Wird für die Finanzierung der Investition überproportional Fremdkapital aufgenommen, steigt der Verschuldungsgrad des Unternehmens an. Will das investierende Unternehmen jedoch seine Eigenkapitalquote und damit auch sein Rating am Finanzierungsmarkt halten, müsste es in entsprechendem Umfang zusätzlich eigene Mittel einsetzen. Diese wären dann langfristig gebunden und stünden nicht mehr für eigentliche betriebliche Zwecke zur Verfügung.

Vorteile des Leasing

Möchte ein Unternehmen die mit der konventionellen Fremdfinanzierung einer Investition einhergehenden Bilanzveränderungen vermeiden, so kann dies über eine alternative Finanzierung mittels Immobilienleasing erreicht werden. Als sogenannte Off-Balance-Sheet-Gestaltung bietet Leasing die Möglichkeit, Neuinvestitionen ohne Auswirkung auf die bestehenden Bilanzrelationen zu realisieren. Vermögenswerte und Schulden werden meist in eine Zweckgesellschaft ausgelagert, die nicht in den Konsolidierungskreis des Leasingneh-

mers fällt. Die Immobilie wird also nicht beim nutzenden Unternehmen, dem Leasingnehmer, sondern beim Leasinggeber aktiviert. Beim Leasingnehmer werden lediglich die laufenden Leasingraten in dessen Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. So bleiben durch das Immobilienleasing Bilanzstrukturen mit positiven Auswirkungen auf das Rating erhalten.

Die Ausgestaltung des Leasingvertragsverhältnisses zwischen Geber und Nehmer erfolgt individuell. Dabei betragen die Vertragslaufzeiten meist fünfzehn bis dreißig Jahre. Eine der wesentlichen Charakteristiken von Immobilienleasingverhältnissen ist, dass der Leasingnehmer die Immobilie über die gesamte Vertragslaufzeit wie ein Eigentümer nutzen kann. Am Ende der Laufzeit können dem Leasingnehmer verschiedene Zugriffsmöglichkeiten auf die Immobilie eingeräumt werden – beispielsweise Ankaufs- oder Mietverlängerungsoptionen.

Ein weiterer Vorteil des Immobilienleasings ist, dass die Leasinggesellschaft in der Regel zusätzlich zur Finanzierungsleistung die nötige Fachkompetenz im Baumanagement und in der Bauerrichtung bereit stellt. Das Baumanagement der Leasinggesellschaft begleitet den Leasingnehmer von der ersten Investitionsidee über die Planung und Ausführung bis zur schlüsselfertigen Erstellung des Gebäudes.

Neben den Fällen, in denen es um die Finanzierung betrieblicher Neuinvestitionen geht, ist Leasing auch für Unternehmen attraktiv, die zwar keine neuen Immobilieninvestitionen planen, aber ihre Bilanzstruktur verbessern möchten – etwa im Hinblick auf betrieblich anstehende Investitionen oder auf eine Ratingverbesserung. Hier bieten sich sogenannte Sale-and-Leaseback-Transaktionen an, bei denen Immobilien aus dem Bestand des Unternehmens an eine Leasinggesellschaft verkauft werden. Die Nutzung und der Zugriff zum Ende der Vertragslaufzeit werden analog des Immobilienleasings für Neuinvestitionen strukturiert.

IAS-Board als Totengräber des Leasing in Deutschland?

Den bilanziellen Vorteilen für die Leasingnehmer droht aktuell jedoch ein Hemmschuh. Das IAS-Board (IASB) treibt zurzeit eine Reform der internationalen Leasing-Rechnungslegung voran, bei der der Off-Balance-Sheet-Ansatz nach

Der Autor

Dr. Andreas Muschter ist Mitglied des Vorstands der Commerz Real AG, Eschborn.

IFRS zur Diskussion steht. Davon betroffen wären die Leasingnehmer, die Jahresabschlüsse nach IFRS-Regeln aufstellen.

In dem nunmehr vorliegenden Exposure Draft „Leases“ ist eine Abkehr vom bisher geltenden „Risk-and-Reward-Approach“ vorgesehen, nach dem ein Leasingobjekt demjenigen bilanziell zugerechnet wird, der die wesentlichen Risiken und Chancen trägt.

Demgegenüber verfolgt der Exposure Draft „Leases“ den sogenannten „Right-of-Use-Approach“. Der „Right-of-Use-Approach“ sieht in einem Leasingverhältnis eine Vereinbarung über die Übertragung von Nutzungsrechten an einem Leasinggegenstand vor und führt beim Leasingnehmer, das heißt dem Nutzungsrechtinhaber, zu einer Bilanzierung dieses Nutzungsrechtes als immaterielles Wirtschaftsgut. Dem Recht auf Nutzung des Leasinggegenstandes steht als Verbindlichkeit gegenüber, Leasingzahlungen über die vereinbarte Leasinglaufzeit zu erbringen.

Die Neuregelung der Leasingbilanzierung verfolgt vorrangig das Ziel, alle Leasingverhältnisse in der Bilanz des Leasingnehmers abzubilden und somit die Vergleichbarkeit von Jahresabschlüssen zu verbessern. Darüber hinaus soll eine Vereinfachung der Leasingbilanzierung erreicht werden. Mit der Neuregelung würde dann die bisherige Unterscheidung obsolet, ob das Leasingobjekt beim Leasingnehmer bilanziert werden muss, sogenanntes Finance Lease, oder als Off-Balance-Sheet-Lösung beim Leasinggeber, dem sogenannten Operating Lease.

In einer ersten Reaktion hat der Exposure Draft „Leases“ zum Teil heftige Kritik ausgelöst. Der Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen lehnt ihn rundweg ab und geht davon aus, dass die geplanten neuen Leasingbilanzierungsgrundsätze sogar zu einer größeren Intransparenz im Vergleich zum bisherigen „Risk-and-Reward-Approach“ führen.

Außerdem wird sich nach Auffassung des Bundesverbandes Deutscher Leasing-Unternehmen für den Leasingnehmer künftig sogar ein deutlich höherer Aufwand bei der bilanziellen Abbildung von Leasingverhältnissen ergeben. Die Unternehmen müssen die entsprechenden Prozesse datenmäßig erfassen und abbilden. Dafür sind sowohl entsprechend modifizierte IT-Systeme als auch speziell geschulte Mitarbeiter nötig.

Ein weiterer Effekt, der insbesondere das Immobilienleasing betrifft: Je nach Fall werden die neuen Bilanzierungsregeln Auswirkungen auf das Verhalten der Mieter haben. Bei Leasingnehmern, die eine gewerbliche Immobilie mieten, werden sich die neuen Regeln negativ auf die Eigenkapitalquote sowie auf wichtige Bilanzkennzahlen (zum Beispiel Verschuldungsgrad, Liquiditäts- und Rendite-kennzahlen) auswirken. Denn wird das Nutzungsrecht auf der Aktivseite des Leasingnehmers ausgewiesen, erhöhen die zukünftigen Mietzahlungen auch die Verbindlichkeiten auf der Passivseite. Dabei gilt, dass die Auswirkungen umso größer sind, je länger die Laufzeit des Miet- oder Leasingvertrages ist.

So ist also durchaus damit zu rechnen, dass künftig viele Leasingnehmer tendenziell kürzere Vertragslaufzeiten anstreben werden, um so ihre Verbindlichkeiten einzugrenzen. Kürzere Vertragslaufzeiten könnten so auch zu einer Verlagerung der mit den Leasinggegenständen verbundenen Chancen und Risiken vom Leasingnehmer auf den Leasinggeber führen. Daher prüfen und analysieren immer mehr Leasinggeber mögliche Auswirkungen der neuen Regelungen und entwickeln entsprechende Maßnahmen für die verschiedenen Szenarios.

Das Immobilienleasing spielt der Krise auf den Märkten zum Trotz noch immer eine große Rolle. Derzeit ist noch unklar,

wie stark die Auswirkungen der Bilanzreform des IASB sein werden. Es ist absehbar, dass die Leasingnehmer künftig vor einem größeren Bilanzierungsaufwand als derzeit stehen.

Quo vadis Immobilienleasing?

Doch für die refinanzierenden Banken bietet das Immobilienleasing auch künftig mehr Sicherheit durch die Objektexpertise der Leasinggesellschaft und den direkten Zugriff auf das Asset Immobilie. Die Leasingfinanzierung einer Special Purpose Entity – bei der es sich zivilrechtlich um eine selbstständige Einheit handelt – verschafft den Banken so letztlich eine bessere Sicherheitsquote, die sich auch vorteilhaft für den Leasingnehmer auswirkt: Ihm bringt dies positive Auswirkungen auf sein Rating und damit ist Immobilienleasing eine interessante Alternative auch unabhängig von den bilanziellen Vorteilen.

Es bleibt daher absehbar, dass das Immobilienleasing neben der klassischen Immobilienfinanzierung auch künftig gefragt sein wird. Intelligent gestaltet, kann das Immobilienleasing auch nach einer Bilanzreform bestehen. Die neuen Bilanzierungsvorschriften für Leasinggeber und Leasingnehmer sind viel eher als Herausforderung zu verstehen, für die sich Lösungen finden werden. ■