

# Übersicht

---

## Leasing

### **Wesen des Leasing**

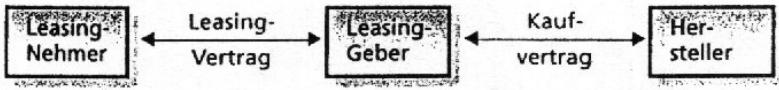
Leasing ist Vermietung oder Verpachtung von beweglichen oder unbeweglichen Gütern durch Finanzierungsinstitute (Leasing-Gesellschaften) oder durch die Hersteller der Güter.

Leasing ist eine Sonderform der Finanzierung. An die Stelle von Kauf mit Eigen-, Fremd- oder Mischfinanzierung tritt Miete oder Pacht. Der Vermietende oder Verpachtende wird **Leasing-Geber**, der Mieter oder Pächter **Leasing-Nehmer** genannt.

### **Formen des Leasing**

Formen des Leasing	
Einteilungsgesichtspunkte	Kennzeichnung der Leasingformen
Dauer und Kündbarkeit des Leasing-Vertrags	<p>▲ <b>Financial-Leasing</b>          Financial-Leasing oder Finanzierungs-Leasing ist Leasing mit mittel- oder langfristigen Vertragszeiten, bei denen in der Regel eine unkündbare Grundmietzeit vereinbart wird. Die Mietobjekte werden in der Regel nach den Vorstellungen und Bedürfnissen der Mieter angekauft oder hergestellt. Der Mieter hat häufig ein Kaufrecht am Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses.          Die Mietdauer ist regelmäßig so lange und die Miete so hoch, dass der Leasing-Geber den überwiegenden Teil seiner Investitionskosten für das Mietobjekt aus den Mieten amortisieren kann.</p> <p>▲ <b>Operate-Leasing</b>          Operate-Leasing ist Leasing mit kurzfristigen Vertragszeiten. Kurzfristig bezieht sich dabei auf das Verhältnis der Mietdauer zur betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Mietobjekte. Operate-Leasing-Verträge können für wenige Stunden, einige Tage, Wochen oder Monate geschlossen werden. Sie werden kaum für länger als ein Jahr geschlossen.          Vermieter sind häufig Hersteller oder Händler der Mietobjekte oder Unternehmen, die sich auf die Deckung einer speziellen Mietnachfrage eingestellt haben, z.B. Autovermieter.</p>
Stellung des Leasing-Gebers	<p>▲ <b>Direktes Leasing (Hersteller-Leasing)</b>          Die Vermietung oder Verpachtung erfolgt durch den Hersteller der Güter oder dessen rechtlich ausgegliederte, aber wirtschaftlich abhängige Leasing-Gesellschaft.</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph LR     LN[Leasing-Nehmer] -- Antrag --&gt; LG[Leasing-Geber = HERSTELLER]     LG -- Leasing-Vertrag --&gt; LN     LG -- Leasing-Vertrag --&gt; LG   </pre> </div> <p>Beim Hersteller-Leasing steht das Interesse des Herstellers am Absatz seiner Produkte im Vordergrund, dabei kann es sich sowohl um die Mietobjekte selbst handeln, z.B. Fotokopiergeräte, als auch um die Betriebsstoffe und Hilfsmittel, z.B. Fotokopiermaterial. Beim Hersteller-Leasing überwiegt das Finanzierungs-Leasing, weil nur die langfristige Vermietung einen gesicherten Ertrag aus dem Mietobjekt gewährleistet. Hersteller-Leasing-Verträge werden häufig mit besonderen Dienstleistungen des Herstellers verbunden, z.B. Wartung, Lieferung von Betriebsstoffen.</p>

# Übersicht

Einteilungsgesichtspunkte	Kennzeichnung der Leasingformen
	<p>▲ <b>Indirektes Leasing</b>  Die Vermietung oder Verpachtung wird von herstellerunabhängigen Leasing-Gesellschaften betrieben. Leasing-Gesellschaften haben als Geschäftsaufgabe ausschließlich die Vermietung von mobilen oder immobilen Investitionsgütern bzw. von langlebigen Gebrauchsgütern.</p>  <pre> graph LR     LN[Leasing-Nehmer] &lt;--&gt; LG[Leasing-Geber]     LG &lt;--&gt; H[Hersteller]     LN &lt;--&gt; LV[Leasing-Vertrag]     LV &lt;--&gt; LG     LV &lt;--&gt; KV[Kaufvertrag]     KV &lt;--&gt; H   </pre>
<b>Art des Leasing-Gegenstandes</b>	<p>▲ <b>Immobilien-Leasing</b>  Immobilien-Leasing ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden sowie von ganzen Betriebsanlagen. Bei den Betriebsanlagen handelt es sich häufig um eine Vielzahl selbstständiger Wirtschaftsgüter (Maschinen), die jedoch nur als Sachgesamtheit wirtschaftlich genutzt werden können.</p> <p>▲ <b>Mobilien-Leasing</b>  Mobilien-Leasing ist die Vermietung von Maschinen oder Betriebsvorrichtungen, die einzeln genutzt werden können. Die Vermietung einzelner Ausrüstungsgegenstände wird auch als <b>Equipment-Leasing</b> bezeichnet.  Mobilien-Leasing kommt vor als <b>Investitionsgüter-Leasing</b> und als <b>Konsumgüter-Leasing</b>. Leasing-Gegenstände sind z.B. Datenverarbeitungsanlagen, Büromaschinen und Kraftfahrzeuge.</p>
<b>Vereinbarung von Dienstleistungen</b>	<p>▲ <b>Full-Service-Leasing</b>  Die Leasing-Gesellschaft übernimmt die Wartung des Leasing-Gegenstandes, den Reparaturdienst, die Versicherungen und andere Service-Leistungen.</p> <p>▲ <b>Teil-Service-Leasing</b>  Wartungs-, Reparatur-, Versicherungspflichten usw. werden vertraglich zwischen Leasing-Nehmer und Leasing-Geber aufgeteilt.</p> <p>▲ <b>Net-Leasing</b>  Beim Net-Leasing trägt der Leasing-Nehmer alle Wartungs-, Reparatur- und Versicherungspflichten selbst.</p>
<b>Sonderformen</b>	<p>▲ <b>Sale-and-lease-back</b>  Der Leasing-Nehmer verkauft Wirtschaftsgüter, deren Eigentümer er ist und die normalerweise bereits von ihm genutzt werden, an eine Leasing-Gesellschaft, um sie dann von der Leasing-Gesellschaft wieder zu mieten. In der Regel handelt es sich um Immobilien (Fabrikanlagen), die zum Verkehrswert gehandelt werden. Durch den Verkauf der Anlage setzt der Unternehmer das bisher in diesem Investitionsgut gebundene Kapital frei. Die zufließende Liquidität kann für andere unternehmerische Aufgaben genutzt werden.</p> <p>▲ <b>Revolving-Leasing</b>  Beim Revolving-Leasing ist der Leasing-Gegenstand nach Ablauf einer bestimmten Frist gegen einen anderen Leasing-Gegenstand auszuwechseln.</p> <p>▲ <b>Special-Leasing</b>  Von Special-Leasing spricht man, wenn ein Leasing-Gegenstand so speziell auf die Bedürfnisse des Leasing-Nehmers zugeschnitten ist, dass er nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit sinnvoll nur vom Leasing-Nehmer weitergenutzt werden kann.</p>

## Übersicht

---

### Voll- und Teilamortisationsverträge

Leasingverträge lassen sich nach dem Amortisationsgrad des Leasingobjektes während der Grundmietzeit in Vollamortisations- und Teilamortisationsverträge differenzieren.

Bei einem Vollamortisationsvertrag (*Full-Pay-Out-Vertrag*) amortisiert der Leasingnehmer die vollständigen Investitionskosten sowie einen Gewinnaufschlag während der unkündbaren Grundmietzeit durch Zahlung der Leasingraten. Im Gegensatz dazu wird bei einem Teilamortisationsvertrag (*Non-Full-Pay-Out-Vertrag*) die vollständige Amortisation erst nach der unkündbaren Grundmietzeit erreicht. Der noch bestehende Restwert wird dann im Anschluss an die Grundmietzeit durch nachfolgende Leistungen aus dem Vertrag gedeckt. In beiden Varianten findet eine vollständige Amortisation der Kosten des Leasinggebers statt.

Es gibt verschiedene Ausgestaltungsformen bei Voll- und Teilamortisationsverträgen.

Vollamortisationsverträge werden mit und ohne Optionsrechte für den Leasingnehmer geschlossen. Fehlt eine solche Option, steht dem Leasinggeber als rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer nach Vertragsende die Herausgabe des Leasingobjektes zu. Ansonsten werden dem Leasingnehmer die Optionen zum Kauf oder zur Mietverlängerung vertraglich eingeräumt. Dadurch ist er berechtigt, nach Ablauf der Grundmietzeit das Investitionsgut entweder zu kaufen oder im Falle der Mietverlängerung den Leasingvertrag auf bestimmte oder unbestimmte Zeit zu verlängern. Eine Kombination aus Kauf- und Mietverlängerungsoption ist ebenfalls gebräuchlich.

Teilamortisationsverträge werden unterschieden in Verträge mit Andienungsrecht, mit Mehrerlösbeteiligung und mit Kündigungsrecht. Verträge mit Andienungsrecht befähigen den Leasinggeber dazu dem Leasingnehmer das Leasingobjekt nach Vertragsende zum kalkulierten Restwert anzubieten. Sofern der Marktwert zu diesem Zeitpunkt kleiner als der kalkulierte Restwert ist, erscheint die Ausübung des Andienungsrechts in diesem Fall finanziell günstig.

Bei Verträgen mit Mehrerlösbeteiligung wird das Leasingobjekt nach der Grundmietzeit durch den Leasinggeber oder auf dessen Weisung hin am Markt veräußert. In Abhängigkeit von der Höhe des Verkaufserlöses ergeben sich zwei Szenarien: Wird ein größerer Verkaufspreis als der Restwert erzielt, so erhält der Leasingnehmer eine Mehrerlösbeteiligung. Deckt der Verkaufserlös hingegen die Restamortisation nicht, so ist der Leasingnehmer zum Ausgleich des Differenzbetrages verpflichtet (*Nachschusspflicht*).

Die Variante mit Kündigungsrecht räumt dem Leasingnehmer das Recht ein, während der Vertragslaufzeit – unter Berücksichtigung einer Mindestlaufzeit – ordentlich zu kündigen. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit darf der Leasingnehmer frühestens kündigen. Kündigt er, so muss er eine Abschlusszahlung leisten, die den Restwert übersteigt. Die Kündigungstermine und Zahlungsmodalitäten werden im Vertrag festhalten. Die Anrechnung von Erlösen aus dem Verkauf oder der Verwertung des Leasinggegenstandes wird regelmäßig bis zu 90 Prozent auf die Abschlusszahlung gestattet. Eine Mehrerlösbeteiligung steht dem Leasingnehmer jedoch nicht zu.

### Voll- und Teilamortisationserlasse

Beim Operate Leasing erfolgt die Bilanzierung beim Leasinggeber. Die Zurechnung des Leasingobjekts beim Finance Leasing erfolgt jedoch differenziert; und zwar gemäß den Bestimmungen in den Mobilien-Leasing-Erlassen zu Voll- und Teilamortisationsverträgen. Für die Beurteilung, wem das Leasingobjekt zugerechnet wird, ist die Dauer der Grundmietzeit entscheidend. Hierbei ist grundsätzlich zu prüfen, ob die unkündbare Grundmietzeit eines Leasingvertrages mehr als 40 Prozent, jedoch nicht mehr als 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer beträgt. In Abhängigkeit dieser so genannten 40-90-Regel und den Ausgestaltungsformen der Finanzierungs-

# Übersicht

---

Leasing-Verträge ergeben sich Bilanzierungsgebote. Die Ergebnisse sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Vertragstyp	Zurechnung des Leasingobjektes beim	
	Leasing-Geber	Leasing-Nehmer
	Vollamortisation	
Leasingvertrag ohne Kauf- oder Mietverlängerungsoption	Die Grundmietzeit entspricht der 40-90-Regel	Die Grundmietzeit entspricht nicht der 40-90-Regel
Leasingvertrag mit Kaufoption	Die Grundmietzeit entspricht der 40-90-Regel und der Kaufpreis ist mindestens in Höhe des durch lineare Abschreibung ermittelten Restbuchwertes oder niedrigeren gemeinen Wertes im Zeitpunkt der Veräußerung	Die Grundmietzeit entspricht nicht der 40-90-Regel oder der Kaufpreis ist bei Einhaltung der 40-90-Regel unter dem Restbuchwert bzw. niedrigerem gemeinen Wert im Zeitpunkt der Veräußerung
Leasingvertrag mit Mietverlängerungsoption	Die Grundmietzeit entspricht der 40-90-Regel und die Anschluss-miete deckt den Wertverzehr für das Leasingobjekt, der sich auf Basis des Restbuchwertes bei Zugrundelegung einer linearen Abschreibung oder des niedrigeren gemeinen Wertes und der Restnutzungsdauer ergibt	Die Grundmietzeit entspricht nicht der 40-90-Regel oder bei Einhaltung der 40-90-Regel deckt die Anschlussmiete nicht den Wertverzehr für das Leasingobjekt, der sich auf Basis des Restbuchwertes bei Zugrundelegung einer linearen Abschreibung oder des niedrigeren gemeinen Wertes und der Restnutzungsdauer ergibt
Spezialleasingverträge	Stets beim Leasing-Nehmer	
Teilamortisation		
Leasingvertrag mit Andienungsrecht	Die Grundmietzeit entspricht der 40-90-Regel	Die Grundmietzeit entspricht nicht der 40-90-Regel
Leasingvertrag mit Mehrerlösbeteiligung	Die Grundmietzeit entspricht der 40-90-Regel und der Leasing-Geber erhält mindestens 25 Prozent eines möglichen Mehrerlöses	Die Grundmietzeit entspricht nicht der 40-90-Regel und der Leasing-Nehmer erhält mindestens 75 Prozent eines möglichen Mehrerlöses
Kündbarer Leasingvertrag	Die Kündigung erfolgt frühestens nach Ablauf von 40 Prozent der BND und die Anrechnung von 90 Prozent des Verkaufserlöses ist auf die Abschlusszahlung erlaubt	Kündigung erfolgt vor Ablauf von 40 Prozent der BND und die Anrechnung von mehr als 90 Prozent des Verkaufserlöses ist auf die Abschlusszahlung erlaubt

**Tab.1: Erlasskonforme Zurechnung mobiler Wirtschaftsgüter**

## Übersicht

---

### ***Vorteile und Nachteile des Leasing***

**Vorteile des Leasing für den Leasing-Nehmer** können sein:

- ▲ Der Leasing-Gegenstand muss nicht im Voraus bezahlt werden. Die monatlichen Leasing-Zahlungen können während der gesamten Mietzeit aus den Erträgen, die der Einsatz des Leasing-Gegenstandes erbringt, geleistet werden.
- ▲ Investitionen können auch bei fehlenden Eigenmitteln getätigt werden.
- ▲ Leasing schont die eingeräumten Kreditlinien des Leasing-Nehmers.
- ▲ Da bei Leasing die Leasing-Gesellschaft Eigentümerin des Leasing-Objektes bleibt, sind in der Regel keine besonderen Sicherheiten vom Leasing-Nehmer zu stellen.
- ▲ Bei kurzfristigen Leasing-Verträgen ist eine schnelle Anpassung an den technisch-wirtschaftlichen Fortschritt unter Ausschaltung des Investitionsrisikos möglich.
- ▲ Mietraten können vom Leasing-Nehmer steuerlich abgesetzt werden, wenn er nicht wirtschaftlicher Eigentümer des Leasing-Objektes wird und der Gegenstand nicht in seiner Steuerbilanz auszuweisen ist.
- ▲ Leasing-Sätze bilden eine klare Kalkulationsgrundlage, da sie über die ganze Mietdauer fest sind.

**Nachteile des Leasing für den Leasing-Nehmer** können sein:

- ▲ Der Leasing-Nehmer hat verhältnismäßig hohe laufende Mietkosten, die je nach Vertragsdauer 20 % bis 40 % über der Kaufsumme des Leasing-Gegenstandes liegen können.
- ▲ Während der Grundmietzeit ist der Leasing-Nehmer gebunden. Kommt es für das Unternehmen wider Erwarten zu rückläufigem Absatz oder rückläufigen Preisen, können die mit dem Leasing verbundenen hohen Fixkosten zu einer Gefahr werden.
- ▲ Während der Grundmietzeit kann der Leasing-Nehmer z. B. eine Maschine nicht zurückgeben (Gefahr der technischen Überalterung). Der Eigentümer einer Maschine kann dagegen den Restwert abschreiben und aus einem etwaigen Verkaufserlös die Neuanschaffung teilfinanzieren.