

[www.kdz.or.at](http://www.kdz.or.at)



# Leasingfinanzierung

**St. Pölten, 24.10.2018**

**Mag. Alexander Maimer**

## Leasing – allgemeine Definition

- ❑ **Ein Leasingverhältnis ist eine Vereinbarung, bei welcher der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine einmalige Zahlung oder eine Zahlung in Raten das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt.**

# Leasing – Definition

## Leasingverband



- **„Leasing ist ein Rechtsgeschäft eigener Art über die entgeltliche Nutzungsüberlassung von Wirtschaftsgütern, wobei deren Auswahl und Spezifikation in der Regel durch den Nutzer erfolgen. Im Gegensatz zum Miet- bzw. Bestandvertrag werden jedoch das Investitionsrisiko (wirtschaftliche Risiken und Chancen) sowie die Sach- und Preisgefahr teilweise bzw. überwiegend auf den Nutzer (Leasingnehmer) übertragen.“**

## Maastricht-Wirkung

- ❑ **Wesentlich ist die Zurechnung des Vermögensgegenstandes zum jeweiligen Vertragspartner.**
- ❑ **Wird das Vermögen der öffentlichen Hand zugerechnet, hat es eine Wirkung auf den Schuldenstand nach Maastricht.**
- ❑ **Wird die Investition dem privaten Auftragnehmer zugerechnet, sind lediglich die Miet-, Leasing oder Ausgleichszahlungen im o. H. als Verwaltungsaufwand maastrichtwirksam.**

## Finanzierungsleasing

- ❑ **Basiert auf Voll- oder Teilamortisationsverträgen, bei denen überwiegend der Leasingnehmer u. a. die Risiken des zufälligen Untergangs, der zufälligen Beschädigung und des erzielbaren Wiederverkaufspreises für den Leasinggegenstand am Ende der Leasingdauer trägt.**
- ❑ **Dem Leasingnehmer werden also mit der Gebrauchsüberlassung eigentümerähnliche Risiken und Pflichten übertragen, ohne dass er im Rahmen des Leasingvertrages zivilrechtlich Eigentümer wird.**

## Finanzierungsleasing

- ❑ **Am Ende der Leasingdauer wird bei Finanzierungsleasing der Restwert durch Verwertung des Leasinggegenstands getilgt. Dies geschieht faktisch, indem der Leasingnehmer den Leasinggegenstand zum Ende der Leasingdauer selbst mittels separaten Kaufvertrags ankauft.**

## Operating Leasing

- ❑ **Beruhrt auf Teilamortisationsverträgen, bei denen die Nutzung konsequent im Vordergrund steht und die wirtschaftlichen Chancen und Risiken vor allem aus der Verwertung des Leasinggegenstands überwiegend beim Leasinggeber bleiben.**
- ❑ **Am Ende der Leasingdauer ist der Erwerb des Leasinggegenstands durch den Leasingnehmer in der Regel nicht vorgesehen.**
- ❑ **Operation Leasing wird für den Fuhrpark, den IT-Bereich usw. verwendet.**

# Operating- und Finanzierungsleasing



Operating Leasing	Finanzierungsleasing
<p><b>Vertragslaufzeit</b> Die Vertragslaufzeit ist geringer als die betriebliche Nutzungsdauer (z.B. bei Schulen max. 20 - 25 Jahre). Bei Vertragsabschluss auf unbestimmte Zeit besteht ein Kündigungsrecht analog zu der vereinbarten Vertragslaufzeit. Die Lebensdauer des Objektes übersteigt hier die festgelegte Vertragsdauer.</p>	<p><b>Vertragslaufzeit</b> Lange Laufzeiten mit unkündbaren Grundmietzeiten. Die Grundmietzeit nähert sich an die betriebliche Nutzungsdauer des Leasingobjektes an (z.B. bei Schulen bis zu 50 Jahre).</p>
<p><b>Objektrisiko</b> Trägt der Leasinggeber. Unter Objektrisiko versteht man in diesem Zusammenhang die Gefahr der Überalterung des Leasingobjektes, Instandhaltungsrückstau und Beschädigungen.</p>	<p><b>Objektrisiko</b> Liegt bei der Gemeinde. Das schließt auch die Bezahlung anfallender Reparaturen und das Abschließen von Versicherungen ein.</p>
<p><b>Instandhaltung</b> Liegt in der Verantwortung des Leasinggebers.</p>	<p><b>Instandhaltung</b> Da der Leasingnehmer in der Regel die Anschaffung bzw. Herstellung des Leasinggegenstandes veranlasst hat, ist er auch für die Werterhaltungsmaßnahmen verantwortlich.</p>

# Operating- und Finanzierungsleasing



<b>Leasingvertragsende</b> In den seltensten Fällen übernimmt der Leasingnehmer das Objekt durch Ankauf. Nach Revitalisierung wird die Vermietung wieder aufgenommen.	<b>Leasingvertragsende</b> Der Ankauf durch den Leasingnehmer aufgrund der langfristigen Bindung an das Gebäude ist sehr wahrscheinlich.
<b>Verrechnung / Schuldenstand</b> Das Objekt scheint in der Bilanz des Leasinggebers auf und dementsprechend sind ihm die Schulden zuzurechnen (maastricht-neutral).	<b>Verrechnung / Schuldenstand</b> Die Bilanzierung erfolgt beim Leasingnehmer (IPSAS). Der Schuldenstand erhöht sich, auch wenn der Eigentümer des Objektes der Leasinggeber ist (maastricht-wirksam).

## Leasingfinanzierung - Vorteile

### □ **Maastricht-neutral**

- Die Leasingverbindlichkeiten sind derzeit nicht im Schuldenstand der öffentlichen Hand erfasst und sind somit maastricht-neutral. Lediglich die Leasingraten sind als lfd. Verwaltungsausgaben maastricht-wirksam. Die Kautionszahlungen sind derzeit nicht maastricht-wirksam.

### □ **Liquidität**

- Da die Leasinggesellschaft die Finanzierung des Objektes übernimmt, entsteht für den Leasingnehmer ein möglicher finanzieller Handlungsspielraum für künftige Entscheidungen.

### □ **Individuelle Vertragsgestaltung**

- Durch die individuelle Vertragsgestaltung in Bezug auf Laufzeit, Amortisations- und Zahlungsverlauf sowie die Zahlungsweise wird die Anpassung an verschiedene Bedürfnisse möglich.

## Leasingfinanzierung - Vorteile

- ❑ **„Pay as you earn“-Gedanke**
  - Der Finanzierungsaufwand verteilt sich auf die Nutzungsdauer und damit auch auf den Zeitraum, in dem Einnahmen (Transferleistungen, Gebühreneinnahmen) aus dem Objekt erwirtschaftet werden. Eine Vorausfinanzierung wird somit vermieden.
- ❑ **Planungssicherheit**
  - Die Höhe der Leasingraten und die Vertragslaufzeit stehen von Beginn an fest.
- ❑ **Know-How**
  - Die Bauherreneigenschaft liegt beim Leasinggeber. Die Verwaltung wird dadurch entlastet.

## Leasingfinanzierung - Nachteile

- ❑ **Höhere Gesamtkosten**
  - Das Finanzierungsvolumen ist aufgrund von Vertragserrichtungskosten, Bearbeitungsgebühren und Grunderwerbskosten höher als bei standardisierten Kreditfinanzierungen, insbesondere wenn keine steuerlichen Vorteile wirksam werden.
- ❑ **Kein Eigentumserwerb**
  - Das Leasingobjekt geht nach Ablauf der Leasingzeit wieder an den Leasinggeber zurück. Der Leasingnehmer hat nicht immer die Möglichkeit das Objekt für sich selbst zu erwerben bzw. den Gewinn aus einem Verkaufserlös zu lukrieren.
- ❑ **Kündigungsgefahr**
  - Der Leasinggeber kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn der Leasingnehmer in Zahlungsverzug ist. Hinzu kommen eventuell auch noch Schadenersatzforderungen.

## Leasingfinanzierung - Nachteile

### ❑ **Kündigungsverzicht**

- Ein Leasingvertrag ist in der Regel unbefristet mit einem beidseitigen Kündigungsverzicht bis zum Ende der Vertragsdauer ausgestattet. Nur der beidseitige Verzicht auf das Kündigungsrecht ermöglicht einen risiko- und somit maastricht-neutralen Abschluss. Die Leasingraten fallen auch bei Nicht-Nutzung des Gebäudes an.

### ❑ **Vergabe- und Vertragsrecht**

- Die Ausschreibung sowie die Vertragsgestaltung von Leasingfinanzierungen sind umfangreicher als beim Kreditvertrag.



## **Darstellungen von Leasingfinanzierungen im Haushalt**

# Darstellung von Leasing in der VRV



## VRV 1997

- Operating Leasing wird unter der Post 701 Pachtzinse verbucht.**
- Finanzierungsleasing wird unter der Post 702 Ausgaben für Finanzierungsleasing verbucht.**
- Ein Leasingnachweis ist derzeit kein verpflichtender Bestandteil des Rechnungsabschlusses, allerdings in vielen Fällen gegeben.**

# Abgrenzung Operating Leasing und Finanzierungsleasing für VRV



- ❑ **Am Ende der Laufzeit des Leasing-/Mietverhältnisses wird dem Leasingnehmer/Mieter das Eigentum am Vermögenswert übertragen; der Leasingnehmer/Mieter hat die Option, den Vermögenswert zu einem Preis zu erwerben, der erwartungsgemäß deutlich niedriger als der zum möglichen Optionsausübungszeitpunkt tatsächliche Wert des Vermögenswerts ist, so dass zu Beginn des Leasing-/Mietverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;**
- ❑ **die Laufzeit des Leasing-/Mietverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts, auch wenn das Eigentumsrecht nicht übertragen wird;**

# Abgrenzung Operating Leasing und Finanzierungsleasing für VRV



- ❑ **der Leasing-/Mietgegenstand hat eine derart spezielle Beschaffenheit, so dass nur der Leasingnehmer/Mieter ihn ohne wesentliche Veränderungen nutzen kann;**
- ❑ **der Leasing-/Mietgegenstand ist nur schwer durch einen anderen Vermögenswert ersetzbar.**

# Darstellung von Leasing in der VRV



## VRV 2015

- ❑ **Operating Leasing wird unter der Gruppe (Konto) 705 Operating Leasing verbucht.**
- ❑ **Finanzierungsleasing wird auf zwei Gruppen (Konten) aufgeteilt:**
  - 651 Zinsaufwand für Finanzierungsleasing
  - 310 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing
- ❑ **Ein Leasingspiegel ist fixer Bestandteil des Rechnungsabschlusses (§ 37 Beilagen zum Rechnungsabschluss – Anlage 6i)**
- ❑ **Hinweis - § 19 (1) zielt auf die Erfassung des wirtschaftlichen Eigentums ab.**

# Anlagen zur VRV 2015 betreffend Finanzierung und Veranlagung



- Nachweis über den Stand der Finanzschulden sowie über den Schuldendienst mit folgenden Angaben: Tilgung, Zinsen, Schuldendienst insgesamt, Schuldendienstsätze, Nettoschuldendienst und Laufzeit (Anlagen 6c bis 6d)**
- Leasingspiegel (6i)**
- Einzelnachweise über aktive Finanzinstrumente (6m und 6n)**
- Nachweise über derivative Finanzinstrumente ohne Grundgeschäft (6o)**
- Einzelnachweis über Risiken von Finanzinstrumenten (6p)**

## Kontaktdaten



□ **Mag. Alexander Maimer**  
**01 / 892 34 92 - 23**  
[maimer@kdz.or.at](mailto:maimer@kdz.or.at)

**KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung**  
**Guglgasse 13, 1110 Wien**

[www.kdz.or.at](http://www.kdz.or.at)

[www.offenerhaushalt.at](http://www.offenerhaushalt.at)

[www.praxisplaner.at](http://www.praxisplaner.at)