

Mag. Stephanie Gruber
Berufsanwarterin
S.I.B. Mag. Stefan Gruber Stb und WP GesmbH
E-Mail: stephanie.gruber@sib.co.at
www.sib.co.at



Immobilienleasing – eine alternative Finanzierungsform

1. Einleitung

Der Leasingmarkt ist im ständigen Wachstum begriffen, die Finanzierungsform des Leasings – in ihren verschiedensten Ausgestaltungsformen – gewinnt stetig an Bedeutung!

Dieser Artikel beschäftigt sich mit den unterschiedlichen Formen des Immobilienleasings und beleuchtet die Konsequenzen für das Ertragsteuer- und Umsatzsteuerrecht. In einem Exkurs werden weiters betriebswirtschaftliche Aspekte aufgezeigt.

Gibt es eine (gesetzliche) Definition?

In der Praxis weist das Leasing aktuell ein breites Spektrum an Erscheinungsformen auf. Eine Definition und Abgrenzung des Begriffs „Leasing“ existiert nicht und ist auch durch seine facettenreichen Ausgestaltungen äußerst schwierig zu machen. Auch in den Gesetzen findet sich keine Legaldefinition des Leasings. Grundsätzlich liegt dem Leasingvertrag folgender Inhalt zugrunde: Der Leasinggeber gewährt dem Leasingnehmer den Gebrauch / die Nutzung einer Sache gegen laufendes Entgelt (Leasingraten). Aufgrund der mangelnden Definition in Gesetzestexten ist immer die wirtschaftliche Betrachtungsweise der konkreten Verhältnisse notwendig, um eine mit dem Steuerrecht konforme Auslegung des Leasingvertrages herbeizuführen.

Nach welchen Gesichtspunkten lassen sich Leasingverträge einteilen?

Eine Unterscheidung von Leasingverträgen kann unter verschiedenen Aspekten erfolgen:

Neben der grundlegenden Differenzierung nach dem Vertragsgegenstand - dem Leasingobjekt (Mobilienleasing oder Immobilienleasing) - ist die Unterscheidung nach dem Vertragstyp und der Vertragsdauer von entscheidender Bedeutung für das Steuerrecht. Hier ist zwischen Operating-Leasing und Finanzierungs-Leasing zu unterscheiden.

Operating-Leasing

Bei dieser Ausgestaltungsform wird der Leasinggegenstand – die Immobilie – jeweils nur für eine relativ kurze Zeit geleast. Im Vordergrund steht die Nutzungsüberlassung. Ein Eigentumserwerb ist nicht beabsichtigt. Operating-Leasingverträge sind immer Teilamortisationsvertrage (vergleiche unten). Hier trägt daher der Leasinggeber das Investitionsrisiko.

Finanzierungsleasing

Das Leasingobjekt wird dem Leasingnehmer für einen längeren Zeitraum übergeben. Die Grundmietzeit geht über einen maßgeblichen Zeitraum der Nutzungsdauer des Leasingobjekts und ist grundsätzlich unkundbar. Ein Eigentumserwerb ist meist möglich und auch gewünscht. Der Leasinggeber übernimmt im Grunde genommen nur die Rolle des Kreditgebers. Das Investitionsrisiko trägt der Leasingnehmer. Beim Finanzierungsleasing muss in einem weiteren Schritt zwischen Vollamortisation und Teilamortisation unterschieden werden. Hingegen gibt es beim Operating-Leasing nur Teilamortisationsvertrage.

Vollamortisation

Durch die Leasingraten werden alle Kosten des Leasinggebers (Kaufpreis inklusive Zinsen und Zinseszinsen) abgegolten. Am Vertragsende hat der Leasingnehmer für gewöhnlich die Option, das Leasingobjekt zu erwerben oder an den Leasinggeber zurückzugeben. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise handelt es sich daher beim Finanzierungsleasing mit Vollamortisation in der Regel um einen Ratenkauf.

Teilamortisation

Im Gegensatz zum Finanzierungsleasing mit Vollamortisation liegt bei diesen Verträgen meist eine kürzere Grundmietzeit vor. Die Leasingraten decken daher nicht den gesamten Kaufpreis (inklusive Zinsen) ab. Am Vertragsende verbleibt ein sogenannter kalkulatorischer Restwert des Leasingobjekts (Restamortisation). Nach Ablauf der Grundmietzeit hat der Leasingnehmer die Möglichkeit, den Leasinggegenstand an den Leasinggeber zurückzugeben, ihn zum ursprünglich vereinbarten Restwert zu erwerben oder weiter zu nutzen.

2. Welche Bedeutung haben die verschiedenen Vertragstypen für das Einkommensteuerrecht?

Finanzierungsleasing

Für das Ertragsteuerrecht ist es von zentraler Bedeutung, wem der Leasinggegenstand zuzurechnen ist. Werden Immobilien in Form des Finanzierungsleasings genutzt, so sind für die Zurechnung Grund und Boden sowie Gebäude getrennt zu beurteilen.

Bei der Frage nach der Zurechnung von Grund und Boden ist das zivilrechtliche Eigentum maßgeblich. Nicht im zivilrechtlichen Eigentum des Leasingnehmers stehender Grund und Boden wird ihm von Anfang an zugerechnet, wenn eine Kaufoption vertraglich eingeräumt ist und ihm das Gebäude zugerechnet wird.

Für die Lösung der Frage nach der Zurechnung des Gebäudes ist hingegen nicht das zivilrechtliche, sondern das wirtschaftliche Eigentum maßgeblich - § 24 Abs. 1 lit. d BAO. Wirtschaftlicher Eigentümer ist jene Person, die - gleich einem Eigentümer - Herrschaft über das Wirtschaftsgut ausübt. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise der Vertragsgestaltung beantwortet die Frage nach der Zurechnung des Leasingobjekts. In der Regel erfolgt die Zurechnung zum Leasinggeber (vgl. EStR 2000 Rz 136). Liegt jedoch eine der folgenden Varianten vor, so ist das Leasinggut dem Leasingnehmer zuzurechnen:

A) Zurechnung zum Leasingnehmer bei Vollamortisation (EStR 2000 Rz 137 ff):

- Grundmietzeit und betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer stimmen annähernd überein. Das kann in jenen Fällen angenommen werden, in denen die Grundmietzeit mehr als 90% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (gem. § 8 EStG) beträgt.
- Die Grundmietzeit beträgt weniger als 40% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.
- Die Grundmietzeit entspricht mind. 40%, höchstens 90% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und der Leasingnehmer hat die Möglichkeit, nach Ablauf der Grundmietzeit das Leasingobjekt gegen Leistung eines wirtschaftlich nicht angemessenen Betrages zu erwerben oder den Leasingvertrag zu verlängern (für Vertragsabschlüsse ab dem 1.5.2007).
- Es liegt ein Spezialleasing vor: Das bedeutet, dass der Gegenstand des Leasingvertrages speziell auf die individuellen Bedürfnisse des Leasingnehmers zugeschnitten ist und nach Ablauf der Vertragsdauer nur beim Leasingnehmer eine wirtschaftlich sinnvolle Verwendung finden kann (vgl. EStR 2000 Rz 137). In diesem Fall ist das Verhältnis von Grundmietzeit zu betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer unerheblich – es erfolgt die Zurechnung zum Leasingnehmer.

B) Zurechnung beim Leasingnehmer bei Teilamortisation (EStR 2000 Rz 141):

- Grundmietzeit und betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer stimmen annähernd überein.
- Der Leasingnehmer hat sowohl das Risiko der Wertminderung als auch die Chance der Wertsteigerung; dies kann u.a. angenommen werden, wenn bei Veräußerung des Leasinggegenstandes der Leasingnehmer einerseits für die Differenz zwischen Restwert und niedrigerem Veräußerungserlös aufzukommen hat und andererseits mehr als 75% des den Restwert übersteigenden Teiles des Veräußerungserlöses erhält.

Sollen das Risiko der Wertminderung und die Chance der Wertsteigerung zwischen Leasinggeber und Leasingnehmer gleichteilig verteilt werden, kommt es bei ab dem 1.1.2011 abgeschlossenen Leasingverträgen nur dann zu keiner Zurechnungsänderung zum Leasingnehmer, wenn der Leasinggeber einerseits mindestens 25% der Differenz zwischen Restwert und niedrigerem Veräußerungserlös trägt und andererseits mindestens 25% des den Restwert übersteigenden Teiles des Veräußerungserlöses erhält.

- Bei Vereinbarung einer Kaufoption zum Restwert, wenn dieser erheblich niedriger ist als der voraussichtliche Verkehrswert (für Vertragsabschlüsse ab dem 1.5.2001).
- Es liegt ein Spezialleasing vor.

Operating-Leasing

Wie bereits oben ausgeführt steht bei diesem Vertragstyp die Nutzungsüberlassung im Vordergrund. Das Leasingobjekt wird daher dem Leasinggeber zugerechnet.

3. Welche steuerrechtlichen Auswirkungen hat die Zurechnung des Leasingobjekts?

Kommt es zu einer Zurechnung des Leasingobjekts zum Vermögen des Leasinggebers, so sind folgende Konsequenzen zu beachten:

- Das Leasingobjekt wird beim Leasinggeber in der Höhe der Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.
- Der Leasinggeber schreibt das Leasingobjekt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer ab.
- Die Leasingraten stellen beim Leasingnehmer Betriebsausgaben dar.

Folgen der Zurechnung zum Vermögen des Leasingnehmers:

- Der Leasingnehmer hat das Leasingobjekt zu aktivieren. Als Basis sind die im Leasingvertrag ausgewiesenen Anschaffungskosten heranzuziehen.
- In derselben Höhe ist eine Verbindlichkeit (Kaufpreis) gegenüber dem Leasinggeber auszuweisen.
- Der Leasinggeber weist in derselben Höhe eine Kaufpreisforderung aus.
- Das Leasinggut wird beim Leasingnehmer abgeschrieben.
- Die bezahlten Leasingraten sind aufzuteilen in einen erfolgsneutralen Tilgungsanteil und in einen Zinsanteil, der als Betriebsausgabe anzusetzen ist.

4. Welche Bedeutung haben die verschiedenen Vertragstypen im Leasing für das Umsatzsteuerrecht?

Auch hier ist die Frage nach der Zurechnung des Leasingobjekts entweder zum Leasinggeber oder zum Leasingnehmer von zentraler Bedeutung (vgl. oben).

Zurechnung zum Leasinggeber: In diesem Fall ist der Leasingvertrag als Mietvertrag zu qualifizieren. Der Leasinggeber erbringt eine steuerbare sonstige Leistung (§ 3a UStG), welche unecht steuerbefreit ist (§ 6 Abs. 1 Z. 16 UStG - keine Umsatzsteuer, kein Vorsteuerabzug). Der Leasinggeber hat aber die Möglichkeit, von dem in § 6 Abs. 2 UStG normierten Optionsrecht Gebrauch zu machen und den Leasingvertrag der Umsatzsteuer (20 %) zu unterwerfen. Erfolgt das Leasing zu Wohnzwecken, so unterliegt der Leasingvertrag der Umsatzsteuer (10 %) – vgl. § 6 Abs. 1 Z 16 iVm § 10 Abs. 1 Z 4 UStG.

Macht der Leasingnehmer von einer ihm eingeräumten Kaufoption Gebrauch, so kommt es zu einer Lieferung iSd UStG, sobald dem Leasingnehmer die Verfügungsmacht eingeräumt wurde. Dasselbe gilt auch, wenn das Leasingobjekt von Anfang an dem Leasingnehmer zuzurechnen ist. Diese Lieferung ist nach § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG (Grundstücksumsätze) unecht steuerbefreit. Auch hier hat der Leasinggeber aber die Möglichkeit, von seinem Optionsrecht, geregelt im § 6 Abs. 2 UStG, Gebrauch zu machen und die Lieferung der 20 %-igen Umsatzsteuer zu unterziehen.

Wird am Ende des Leasingvertrages das Leasingobjekt an den Leasinggeber zurückgegeben und erfolgte die Zurechnung des Vertragsgegenstandes zum Leasinggeber, so stellt dies keinen

steuerbaren Umsatz dar. Auch wenn es zu einer vom Leasingnehmer verschuldeten vorzeitigen Auflösung des Leasingvertrages kommt und im Zuge dessen eine Ausgleichszahlung an den Leasinggeber geleistet wird, handelt es sich hierbei um einen als Schadenersatz einzustufenden – und damit nicht steuerbaren – Umsatz.

5. Welche betriebswirtschaftlichen Überlegungen ergeben sich u.a. für den Leasingnehmer?

Liquidität: Der Abschluss eines Leasingvertrages verschafft dem Leasingnehmer einen anfänglichen Liquiditätsvorteil, da eventuelle hohe Anschaffungskosten auf einen längeren Zeitraum verteilt werden (Leasingraten).

Bilanzeffekt: Der Leasingvertrag wird bilanzneutral erfasst. Wird das Leasinggut dem Leasinggeber zugerechnet, scheint das Leasingobjekt weder im Anlagenvermögen noch auf der Passivseite (Fremdkapital) des Leasingnehmers auf.

Steuerspareffekt: Wird ein Wirtschaftsgut von einem Unternehmer erworben, wird es in Höhe des Kaufpreises im Anlagenvermögen aktiviert und auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer verteilt abgeschrieben. Im Aufwand findet sich beim Unternehmer dann die Absetzung für Abnutzung (AfA) (§§ 7 - 8 EStG). Beim Immobilienleasing stellen die vollen Leasingraten Betriebsausgabe dar (wenn das Leasingobjekt dem Leasinggeber zuzurechnen ist). Der Steuerspareffekt wird dadurch erzielt, dass die Leasingraten oftmals höher sind als die AfA.

6. Zusammenfassung

Für das Steuerrecht gilt es, beim Finanzierungsleasing zuallererst die Frage nach der Zurechnung zu klären: Grund und Boden sind dabei getrennt vom Gebäude zu beurteilen. Es ist für das Steuerrecht von grundlegender Bedeutung, ob die Zurechnung des Leasingobjekts beim Leasinggeber oder beim Leasingnehmer erfolgt.