

## LEASING ABC

Von A wie Afa bis Z wie Zins

**D**er Begriff Leasing kommt aus dem Englischen und bedeutet „Mieten“. Das Mietobjekt wird entweder direkt vom Hersteller vermietet oder eine Leasinggesellschaft kauft das Produkt vom Hersteller und vermietet es weiter. Als unabhängige Leasinggesellschaft können wir Ihnen individuelle, auf Ihre Unternehmenssituation zugeschnittene Finanzierungsoptionen anbieten. So schonen Sie Ihre Liquidität und bewahren Ihre unternehmerische Flexibilität. Hier erklären wir einige gängige Fachbegriffe aus dem Leasing. Wenn Sie darüber hinaus Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an.

### ANDIENUNGSRECHT

Ist Teil der Leasingform Teilamortisationsvertrag. Der Leasinggeber hat das Recht, das Objekt nach Ablauf des Leasingvertrages an den Leasingnehmer zu einem vorher im Leasingvertrag vereinbarten Preis zu verkaufen. Anders als bei einer Kaufoption hat der Leasingnehmer kein Anrecht auf den Kauf des Objekts.

### ANSCHLUSSMIETVERTRAG

Ist in der Regel Teil der Leasingform Teilamortisationsvertrag. Weiternutzung des geleasten Objekts durch den Leasingnehmer nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Leasingdauer.

### BESTELLEINTRITT

(siehe Kaufeintrittserklärung)

### BILANZNEUTRALITÄT

Eine Investition, die über Leasing finanziert wird, wirkt sich nicht auf die Bilanz des Leasingnehmers aus.

## EIGENTUM

Beim Leasing ist der Leasinggeber juristischer und wirtschaftlicher Eigentümer des Leasingobjekts. Dieses ist insbesondere wichtig, damit der Leasingnehmer die Leasingraten voll als Betriebsausgaben absetzen kann. Beim Mietkauf geht das wirtschaftliche Eigentum dagegen direkt auf dem Mietkäufer über. Der Vermieter bleibt bis zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Mietkaufvertrages juristischer Eigentümer der Mietkaufobjekts.

## FINANZIERUNGSLEASING

Ist die Regel im Leasinggeschäft. Unter dem Begriff werden in Deutschland Leasing-Verträge von mittel- oder langfristiger Dauer summiert, deren Grundmietzeit kürzer ist als die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Leasingobjektes und die auf die Vollamortisation des Leasinggegenstandes ausgerichtet sind. Finanzierungsleasingverträge, die in ihren Regelungen den Leasing-Erlassen entsprechen, führen zu einer Bilanzierung des Leasingobjektes bei der Leasing-Gesellschaft.

## GELDWÄSCHEBEKÄMPFUNG

Leasing-Gesellschaften unterstehen der Finanzmarktaufsicht, die insbesondere jeden Missbrauch des Finanzsystems zur Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung oder sonstigen strafbaren Handlungen verhindern will. Leasing-Gesellschaften müssen daher gesetzliche Pflichten umsetzen, die sich insbesondere aus dem Geldwäschegesetz (GwG) und dem Kreditwesengesetz (KWG) ergeben. Dazu gehören Sorgfaltspflichten, wie die Identifizierung des Kunden und eventuell abweichender wirtschaftlich Berechtigter.

## GRUNDMIETZEIT

Die Grundmietzeit (sog. Grundleasingzeit) ist ein wesentliches Merkmal des Leasingvertrages. In dieser Zeit kann der Vertrag von keiner Partei gekündigt werden. Die unkündbare Grundmietzeit darf bei normalem Finanzierungsleasing 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Leasingobjektes nicht übersteigen und 40 Prozent nicht unterschreiten.

## **KAUFEINTRITTSERKLÄRUNG**

(oder auch Bestelleintritt)

In der Regel hat der potenzielle Leasingnehmer den Leasinggegenstand bereits vor Abschluss eines Leasingvertrages beim Lieferanten bestellt. In diesem Fall tritt der Leasinggeber nach Vertragsschluss in die Bestellung des Leasingnehmers ein, mit der Folge, dass dessen Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag mit dem Lieferanten vollständig auf den Leasinggeber übergehen. Voraussetzung für den Eintritt in die Bestellung ist die Zustimmung des Lieferanten.

## **KAUFOPTION**

Dem Leasingnehmer kann ein Optionsrecht eingeräumt werden, den Leasinggegenstand zu vorher festgelegten Bedingungen nach Ablauf der Grundmietzeit zu kaufen. Der Optionspreis entspricht dabei mindestens dem Restbuchwert bei linearer AfA oder einem ggf. niedrigeren Zeitwert zum Ende der Grundmietzeit.

## **KILOMETER-VERTRAG**

Bei dieser Leasingform werden eine Laufzeit des Leasingvertrages, eine kalkulatorische Gesamtleistung des Fahrzeuges und die Leasing-Rate vereinbart. Wird die Laufleistung unterschritten, erhält der Leasingnehmer in der Regel pro 1.000 Kilometer Minderleistung eine Vergütung. In dem umgekehrten Fall hat der Leasingnehmer einen Aufpreis zu zahlen. Nach Ablauf des Kilometer-Leasingvertrages ist das Fahrzeug an den Leasinggeber zurückzugeben. Der Leasinggeber trägt das Verwertungs- und das Restwertrisiko. Der Leasingnehmer verpflichtet sich, einen etwaigen zustandsbedingten Fahrzeugminderwert auszugleichen. Ein Anschlussmietvertrag ist in der Regel ausgeschlossen.

## **KÜNDBARER LEASINGVERTRAG**

Eine Leasing-Sonderform stellt der kündbare Vertrag dar. Dieser kann vom Leasingnehmer frühestens nach Ablauf einer Grundleasingzeit von 40 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu vorher vereinbarten Zeitpunkten gekündigt werden. Bei einer Kündigung wird eine Abschlusszahlung fällig, deren Höhe bereits im Vertrag zum jeweiligen Kündigungstermin festgelegt worden ist.

## LAUFZEIT

Auf die Gestaltung der Vertragslaufzeit nehmen die Leasing-Erlass, die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer sowie die vom Leasingnehmer vorgesehene Nutzung des Leasingobjektes Einfluss. Die Laufzeit eines Leasingvertrages hat sich, gemäß der Leasing-Erlasses des BMF, zwischen 40 und 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu bewegen.

## LEASING-ERLASSE

Die vom Bundesministerium der Finanzen (BMF) im Wege der Verwaltungsanweisung veröffentlichten Leasing-Erlasse bilden die steuerrechtliche Grundlage für das Leasing-Geschäft in Deutschland. Sie regeln die Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums von Leasingobjekten und die bilanzielle Abbildung von Leasing-Verhältnissen in den Jahresabschlüssen von Leasinggeber und Leasingnehmer. Wir haben für Sie die wichtigsten Erlasse in unserer Rubrik Download bereitgestellt.

## LEASINGRATEN

Leasingraten sind Betriebsausgaben für die Nutzung eines Leasingobjektes, die beim Leasingnehmer sofort abzugsfähig sind. Sie können linear (gleichbleibend), progressiv (im Verlauf zunehmend), degressiv (im Verlauf abnehmend) oder saisonal (mit nutzungs-spezifischen Intervallen) aufgesetzt werden.

## MIETKAUF

Mietkauf entspricht im Wesentlichen der klassischen Darlehensfinanzierung. Am Ende der Laufzeit geht das Mietkaufobjekt mit Zahlung der letzten Rate in das Eigentum des Mietkaufnehmers über. Die Bilanzierung erfolgt beim Leasingnehmer, d.h. er aktiviert das Objekt in seiner Bilanz und kann entsprechende Abschreibungsmöglichkeiten nutzen. Der Mietkäufer wird bzw. bleibt wirtschaftlicher Eigentümer des Mietkaufgegenstandes. Der Mietkaufgegenstand wird lediglich sicherungsübereignet und geht nach ordnungsgemäßer Beendigung des Mietkaufvertrages automatisch in das Eigentum des Mietkäufers über. Die Mehrwertsteuer wird für die gesamte Mietkaufforderung (Summe aller Mietzahlung) mit der ersten Mietkauftrate fällig und kann ggf. als Vorsteuer geltend gemacht. Mietkauf kann auch genutzt werden, um staatliche Investitionszulagen oder Fördermittel zu erhalten, die für Leasing-Investitionen ausgeschlossen sind.

## MOBILIEN LEASING

Unter Mobilien-Leasing wird das Leasing von Ausrüstungsgütern, z. B. Fahrzeuge, Maschinen und Geräte, IT-Equipment etc., zusammengefasst. Es grenzt sich damit vom Immobilienleasing ab. In Deutschland liegt der Leasing-Anteil an den gesamtwirtschaftlichen Ausrüstungsinvestitionen bei 24 Prozent (2019).

## PAY-PER-USE

Die Digitalisierung fördert nutzungsbasierte Abrechnungen beim Leasing. Das Nutzungsentgelt wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung berechnet: Höhere oder niedrigere Abnahmemengen oder Stundenzahlen werden zum Ende der Laufzeit oder monatlich oder in anderen vereinbarten Intervallen abgerechnet, d. h. es ergeben sich zusätzliche Zahlungen oder Erstattungen. Monatliche Fixkosten entfallen bzw. können gering gehalten werden.-

## RESTWERT

Der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, der bei Teilamortisationsverträgen während der Leasingdauer nicht durch Zahlung von Leasingraten getilgt wird. Bei dem im Vertrag ausgewiesenen Restwert handelt es sich lediglich um eine kalkulatorische Größe, die sich aus Objektwert, Höhe der monatlichen Rate und Laufzeit ergibt. Am Ende der Laufzeit erfolgt ein Abgleich des Marktwertes mit dem kalkulierten Restwert.

## RÜCKGABEPFLICHT

Nach Beendigung des Leasingvertrages hat der Leasingnehmer das Leasingobjekt an den Leasinggeber zurückzugeben. Der Leasinggeber ist nach wie vor Eigentümer des Leasingobjektes. Kommt der Leasingnehmer dieser Pflicht nicht nach, kann der Leasinggeber weiterhin Zahlungen der Leasingraten sowie ggf. auch zusätzlich Schadensersatz verlangen.

## SALE-AND-LEASE-BACK

(SALB)

Das Sale-and-lease-back ist eine Sonderform des Leasing, bei der das bereits in Mobilien gebundene Kapital wieder freigesetzt wird. Die Leasinggesellschaft kauft die Mobilie vom Leasingnehmer und verleast diese an ihn zurück. Der Nutzer tauscht Eigentum gegen Liquidität.

## SICHERUNGSSCHEIN

Der Sicherungsschein legt fest, wem Leistungen eines Versicherers im Schadensfall an einem Leasingobjekt zustehen. Regelmäßig werden Sicherungsscheine vom Versicherer auf den Leasinggeber als Objekteigentümer ausgestellt. Der Inhaber des Sicherungsscheins kann die Rechte aus dem Versicherungsvertrag geltend machen.

## SONDERZAHLUNG

Leasing-Sonderzahlungen werden vom Leasingnehmer bei Vertragsbeginn zusammen mit der ersten Leasingrate gezahlt und mindern die zukünftigen Leasingraten. Sonderzahlungen werden im Rahmen des Risikomanagements der Leasing-Gesellschaften eingesetzt, um einen möglichen Ausfall zu verringern.

## TEILAMORTISATIONSVETRAG

(TA-Vertrag)

Hierbei werden, durch die geleisteten Zahlungen des Leasingnehmers, die Gesamtkosten des Leasinggebers (Anschaffungs-/Herstellungskosten, Nebenkosten und Finanzierungskosten) während der unkündbaren Grundmietzeit des Leasingvertrages nur zum Teil deckt. Zur Sicherstellung der erforderlichen vollen Amortisation der Kosten bei Vertragsende stehen unterschiedliche vertragliche Vereinbarungen zur Verfügung. Die gebräuchlichste ist das Andienungsrecht. Hierbei haftet der Leasingnehmer für diesen kalkulatorischen Restwert. Dafür kann er am Ende der Grundmietzeit das Leasingobjekte weiterleasen oder käuflich erwerben. Diese Leasingform empfiehlt sich, wenn das Leasingobjekt besonders wertbeständig oder im Restwert möglichst genau bestimmbar ist (z.B. Fahrzeugen). Bei einem Teilamortisationsvertrag mit Andienungsrecht

## ÜBERNAHMEBESTÄTIGUNG

Der Lieferant liefert das Objekt direkt an den Leasingnehmer. Der Leasingnehmer untersucht das Leasingobjekt auf Mängel, Vollständigkeit und Übereinstimmung mit dem im Kaufvertrag Vereinbartem und teilt das Ergebnis dem Leasinggeber mit der Übernahmebestätigung rechtsverbindlich mit. Die Übernahmebestätigung markiert gleichzeitig den Beginn der Leasingzahlungen/Nutzungsentschädigung.

## UNTERVERMIETUNG

Der Leasingnehmer ist zur Untervermietung der von ihm geleaste Objekte nur mit Zustimmung des Leasinggebers berechtigt. Die Untervermietung birgt für den Leasinggeber zusätzliche Risiken. Daher wird der Leasinggeber seine Zustimmung regelmäßig von der Bonität des Leasingnehmers und des Untermieters sowie ggf. von zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen, beispielsweise direkten Mietzahlungen des Untermieters an den Leasinggeber, abhängig machen.

## VERSICHERUNG

Im Interesse aller Vertragsbeteiligten sind Leasingobjekte ausreichend zu versichern. Manche Leasing-Gesellschaften bieten ihren Kunden individuelle Lösungen zum Thema Versicherung an. Die Versicherungsprämien muss der Leasingnehmer tragen. Gängige Versicherungen sind u. a.

- Elektronikversicherung
- Gap-Versicherung
- Haftpflichtversicherung
- Maschinenbruchversicherung
- Vollkasko-Versicherung

## VOLLAMORTISATIONSVETRAG (VA-VERTRAG)

Ein VA-Vertrag liegt vor, wenn die Gesamtinvestitionskosten des Leasinggebers einschließlich seiner Zins- und Verwaltungsaufwendungen sowie seines Gewinns durch die fest vereinbarten Leasing-Zahlungen abgedeckt werden. Bei Vollamortisationsverträgen geschieht dies allein durch die fest vereinbarten Leasingzahlungen während der Grundmietzeit,

Die Leasingform ermöglicht eine schnelle Tilgung der gesamten Anschaffungskosten (bis zu 40% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer). Die Risiken einer Neuinvestition werden vermindert. Nach Ablauf der Leasingdauer kann das Leasingobjekt gekauft oder zurückgegeben werden.

## WIRTSCHAFTLICH BERECHTIGTER

Nach dem Geldwäschegesetz sind Leasing-Gesellschaften verpflichtet, Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten des Vertragspartners zu erheben. Wirtschaftlich Berechtigter im Sinne des Gesetzes ist die natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner letztlich steht oder auf deren Veranlassung eine Transaktion durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung begründet wird. Bei Gesellschaften ist dies jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält oder mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrolliert.

## ZINS

Da es sich bei Leasing um eine Sonderform der Miete handelt, gibt es keinen ausgewiesenen Zins. Anders sieht dieses bei einem Mietkauf aus, bei dem es, wie im Falle eines Darlehens, einen Zins- und Tilgungsplan gibt. Während der Laufzeit sind aber sowohl die Leasing-, wie auch die Mietkaufraten fest vereinbart und Änderungen aufgrund von Zinsschwankungen damit ausgeschlossen.

## ZINSFESTSCHREIBUNG

Die Kalkulation eines Leasing- und Mietkaufvertrages ist abhängig von jeweils aktuellem Geld- und Kapitalmarkt. Gegen eine Gebühr kann der Leasingnehmer bzw. Mietkäufer den Zinssatz zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses festschreiben lassen und somit das Zinsänderungsrisiko für den Zeitraum zwischen Annahme des Leasing-Antrages und der Lieferung (Beginn der Vertragslaufzeit) ausschließen.