
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 3/09 vom 22.1.2009

www.immobilien-zeitung.de

IMMOBILIENLEASING

Leasing als Finanzierungsform weiterhin attraktiv

Leasing und entsprechende Strukturierungsmodelle sind in den letzten Monaten ins Gerede gekommen. Leasing sei nicht mehr attraktiv, heißt es. Schuld seien insbesondere die geplanten Änderungen der bilanziellen Zurechnungsvorschriften nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sowie die Unternehmensteuerreform 2008. Dieter Jasper und Hans Waldeyer zeigen, dass Misstrauen und Sorge unberechtigt sind.

Leasing ist nach wie vor – insbesondere für den Mittelstand – eine interessante und attraktive Möglichkeit, finanziell wie bilanziell Gestaltungsspielräume zu nutzen. Angebliche Hindernisse wie Zinsschranke, Gewerbesteuer und bilanzielle Ausweispflicht sind überwindbar.

Die so genannte Zinsschranke wurde mit der Unternehmensteuerreform 2008 über die § 4h EStG (Einkommensteuergesetz) in Verbindung mit § 8a KStG (Körperschaftsteuergesetz) eingeführt. Sie betrifft neben Kapitalgesellschaften auch natürliche Personen und Personengesellschaften. Nach dieser Zinsschranke, die ab 2008 gilt, sind Zinsen als Betriebsausgaben abziehbar bis zur Höhe des im Unternehmen angefallenen Zinsertrags desselben Jahres. Wenn der Saldo aus Zinsaufwendungen und Zinserträgen (der Nettozinsaufwand) 1 Mio. Euro nicht übersteigt (Freigrenze), treten keine Nachteile auf. Wegen dieser Grenze sind vorwiegend große Unternehmen betroffen. Aber auch die müssen die Zinsschranke nicht fürchten, soweit sie über Leasing finanzieren. Denn gegenüber der klassischen Darlehensfinanzierung sind Aufwendungen für Leasingraten keine Zinsaufwendungen im hier verstandenen Sinne und daher in der Steuerbilanz nach wie vor voll aufwandswirksam.

Betroffen von der Zinsschranke sind auch die Leasingobjektgesellschaften, die sich in der Regel aus Fremdkapital refinanzieren. Doch auch dort ist die Wirkung der Zinsschranke weitgehend einschränkbar.

Zinsschranke weniger gefährlich als ihr Ruf

Einerseits können die Engagements der Leasingobjektgesellschaften so aufgeteilt werden, dass die Refinanzierungsbelastung nicht zu einem Erreichen der Zinsschranke führt. Bei Immobilien wäre dieses beispielsweise durch Realteilung oder Aufteilung der Immobilie als Teileigentum möglich. Jede Objektgesellschaft erwirbt einen einzelnen Teil der Gesamtin-

vestition, refinanziert und vermietet ihn. Weiter kann sich die Bank mit einem stimmlosen Minderanteil (z.B. 1%) an der Objektgesellschaft beteiligen. Das gewährte Refinanzierungsdarlehen ist als Gesellschafterdarlehen zu qualifizieren, wodurch die Zinsaufwendungen in der Steuerbilanz als nicht der Zinsschranke unterfallende Sonderbetriebsausgaben gelten. In der Handelsbilanz (auch der Bank) bleibt es beim Zinsaufwand. Die Bank braucht wegen der Beteiligung unter 10% keine Nachteile in der Insolvenz einer Objektgesellschaft zu befürchten.

Die Zinsschranke findet auch keine Anwendung bei der so genannten echten Forfaitierung. Dabei vergibt die Bank an die Leasinggesellschaft keinen Kredit, sondern sie kauft der Leasinggesellschaft deren Forderungen aus dem Leasingvertrag ab, und zwar gegen Zahlung der benötigten Finanzierungssumme unter Übernahme des Bonitätsrisikos des Leasingnehmers. Hierdurch ergeben sich bei der Leasinggesellschaft keine Zinsausgaben.

Auch die angebliche (neue) Gewerbesteuerbelastung bei Leasingobjektgesellschaften hindert Leasing nicht. Dabei geht es um die Zurechnung von Dauerschuldzinsen zum Gewerbeertrag der Leasinggesellschaft. Hauptkritik ist hier die Doppelbelastung der Leasingrate durch gewerbesteuerliche Hinzurechnungen des fiktiven Finanzierungsanteils beim Leasingnehmer (25% der Leasingrate, gerechnet auf einen pauschalen Fremdfinanzierungsanteil von 20% (Möbel) bzw. 75% (Immobilie)). Durch die gewerbesteuerliche Hinzurechnung (bei gleichzeitiger Senkung der Steuersätze) der Dauerschuldzinsen beim Leasinggeber einerseits und den „virtuellen Dauerschuldzins“ zum Gewerbeertrag des Leasingnehmers könnte sich die Steuerbelastung insgesamt erhöhen.

Dagegen sprechen zwei Aspekte: Gewerbesteuerprivileg und Bankenprivileg. Beim Immobilienleasing ist das Gewerbesteuerprivileg der vermögensverwaltenden Objektgesellschaft im Wesentlichen erhalten geblieben (so genannte erweiterte Kürzung). Dort bleibt eine Hinzurechnung von Dauerschuldzinsen unberücksichtigt. Weiterhin soll das gewerbesteuerliche Bankenprivileg auf Leasinggesellschaften, die sich dafür der Kontrolle durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterstellen müssen, erweitert werden. Entsprechendes ist mit dem Jahressteuergesetz 2009 durch den Bundestag beschlossen worden. Diese Idee hat ihren Ursprung in der Forderung der Leasing-Wirtschaft, gewerbesteuerrechtliche Nachteile gegenüber der klassischen Bankfinanzierung zu vermeiden. Solche Finanzierungsinstitute

werden den Banken gleichgestellt und im Gegenzug einer „Aufsicht light“ unterstellt.

Die bilanzielle Ausweispflicht durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz – „BilMoG“ – wird auch Leasing erfassen. Das Gesetz verpflichtet Leasingnehmer, in der Handelsbilanz die Belastungen durch Leasingraten kumuliert auszuweisen. Grund zur Sorge besteht auch hier nicht. Obwohl Vorentwürfe des BilMoG diese Ausweispflicht ursprünglich vorsahen, wurde diese Absicht schließlich fallen gelassen. Die von der Bundesregierung beschlossene Neufassung des § 246 Abs. 1 S. 2 HGB unterwirft die bilanzielle Ausweispflicht von Leasingverträgen weiterhin den gültigen Leasingerlassen. Am rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum des Leasinggebers bei Einhaltung erlasskonformer Gestaltungen ändert sich nichts.

Fazit: Leasing ist nach wie vor sinnvoll und attraktiv. Zwar führen neue Steuergesetze zu geringfügigen Mehrbelastungen (Hinzurechnungen) beim Leasingnehmer. Doch werden diese Nachteile durch geringere Steuersätze, Bilanzverkürzungen sowie Liquiditätsschonung ausgeglichen. (bre)

Die Autoren: Dr. Dieter Jasper und Dr. Hans Waldeyer sind Partner der Düsseldorfer Sozietät Jasper Rechtsanwälte. Sie beraten insbesondere bei der vertraglichen Gestaltung strukturierter Finanzierungen von Immobilien.