

Immobilienleasing als Finanzierungsalternative

von Dr. Markus Hess

Geschäftsführer des Schweizerischen Leasingverbandes (SLV)



Übersicht

- 1. Leasing-Dreieck**
- 2. Parteien**
- 3. Vertragsverhältnisse (Regelfall)**
- 4. Wesentlicher Geschäftsinhalt (Regelfall)**
- 5. Warum Immobilienleasing?**
- 6. Schweizer Immobilienleasing-Markt**

1. Leasing-Dreieck



2. Parteien beim Immobilienleasing

- **Verkäufer eines Grundstückes (mit oder ohne Baute) und evtl. Werkunternehmer (meist GU oder TU) für die Ausführung von Bauvorhaben (Umbau oder Neubau)**
- **Leasinggesellschaft als Käufer und Verleaser des Grundstückes**
- **Leasingnehmer als „Besteller“ und Nutzer des Grundstückes**
- **Varianten:**
 - Verkäufer ist der Leasingnehmer (Sale-and-lease-back)
 - Leasingnehmer erstellt Bauvorhaben selbst;
 - Grundstück ist ein selbständiges und dauerndes Baurecht;
 - evtl. wird das Baurecht vom Leasingnehmer eingeräumt.

3. Vertragsverhältnisse (Regelfall)

- **Grundstückkaufvertrag**
- **TU- oder GU-Werkvertrag**
- **Immobilienleasingvertrag mit Kaufsrecht oder eventuell separater Kaufsvertrag**
- **eventuell:**
 - **Baurechtsvertrag**
 - **Dienstbarkeitsverträge mit Dritten**
 - **Mietverträge mit Dritten**

4. Wesentlicher Geschäftsinhalt (Regelfall)

- **Leasinggesellschaft kauft**
- **das vom Leasingnehmer ausgewählte Grundstück,**
- **erstellt darauf ggf. ein Bauvorhaben nach den Wünschen und Bedürfnissen des Leasingnehmers,**
- **überlässt es dem Leasingnehmer während 10 bis 20 Jahren zu ungestörter Nutzung und Gebrauch und**
- **räumt dem Leasingnehmer per Ende der Leasingdauer folgende Optionen ein:**
 - **Kaufsrecht am Leasingobjekt oder**
 - **Verlängerung des Leasingvertrages oder**
 - **Rückgabe des Leasingobjektes**
- **Ein solcher Immobilienleasingvertrag ist laut Bundesgericht nicht auf Eigentumsübertragung am Leasingobjekt gerichtet und deshalb nicht öffentlich zu beurkunden (BGE 132 III 549)**

5. Warum Immobilienleasing?

- **100-Prozent-Finanzierung; schont Eigenmittel**
- **Pay as you earn**
- **Leasingnehmer wählt Grundstück, Baute und Unternehmer nach seinen Wünschen und Bedürfnissen aus und verhandelt alle Details mit ihnen**
- **Zinsanbindung/Auswahl der Refinanzierung**
- **grosse Flexibilität in der Nutzung des Leasingobjektes und in der Verwendung nach der Leasingdauer**
- **Steuerlich sind die Leasingraten als Aufwand absetzbar:**
 - **im Rahmen der üblichen Abschreibungssätze für solche Objekte bei Regelungen über eine allfälligen Kauf des Leasingobjektes durch den Leasingnehmer**
 - **immer, wenn der Leasingvertrag keine Hinweise auf einen Kauf des Leasingobjektes durch den Leasingnehmer aufweist**
 - **(vgl. Kreisschreiben Nr. 29 der Schweizerischen Steuerkonferenz [SSK] vom 20.6.2007)**

6. Schweizer Immobilienleasing-Markt

- **Boom in den 80er-Jahren des 20. Jahrhunderts: Beim Leasingverband damals statistisch 1,5 Mia. Investitionsvolumen erfasst**
- **Einbruch im Folge der Immobilienkrise anfangs der 90-er Jahre**
- **Heute ca. 1,5 Mia. Investitionsvolumen (Tendenz aktuell: Seitwärtsbewegung)**
- **4 Mitglieder des Leasingverbandes bieten Immobilienleasing an sowie 2 – 3 Nicht-Mitglieder (vgl. Mitgliederliste auf www.leasingverband.ch)**
- **Leasingobjekte sind nur gewerbliche Objekte (Betriebsstätten im Sinne der Lex Koller, wie Büro-, Fabrikations-, Gewerbe- und Logistikgebäude, Einkaufszentren, Hotels, Parkhäuser)**

Prüfen Sie Immobilienleasing bei Investitionen in gewerbliche Immobilien immer !

Basel
Kellerhals Anwälte
Hirschgässlein 11
Postfach 257
CH-4010 Basel

T +41 58 200 30 00
F +41 58 200 30 11

Bern
Kellerhals Anwälte
Kapellenstrasse 14
Postfach 6916
CH-3001 Bern

T +41 58 200 35 00
F +41 58 200 35 11

Zürich
Kellerhals Anwälte
Rämistrasse 5
Postfach
CH-8024 Zürich

T +41 58 200 39 00
F +41 58 200 39 11

info@kellerhals.ch
www.kellerhals.ch