

# **Leasing als echte Finanzierungsalternative**

**Referat von Dr. Markus Hess  
Partner von Kellerhals Hess Rechtsanwälte und  
Geschäftsführer des Schweizerischen Leasingverbandes (SLV)**

**gehalten am otcdays vom 18. Januar 2007**

## Übersicht

### ■ Was ist Leasing?

- Rechtliche Grundstruktur
- Sonderformen
- Bilanzierung
- Steuern

### ■ Leasingmarkt Schweiz

### ■ Wer least?

### ■ Was wird geleast?

### ■ Wann lohnt sich leasen?

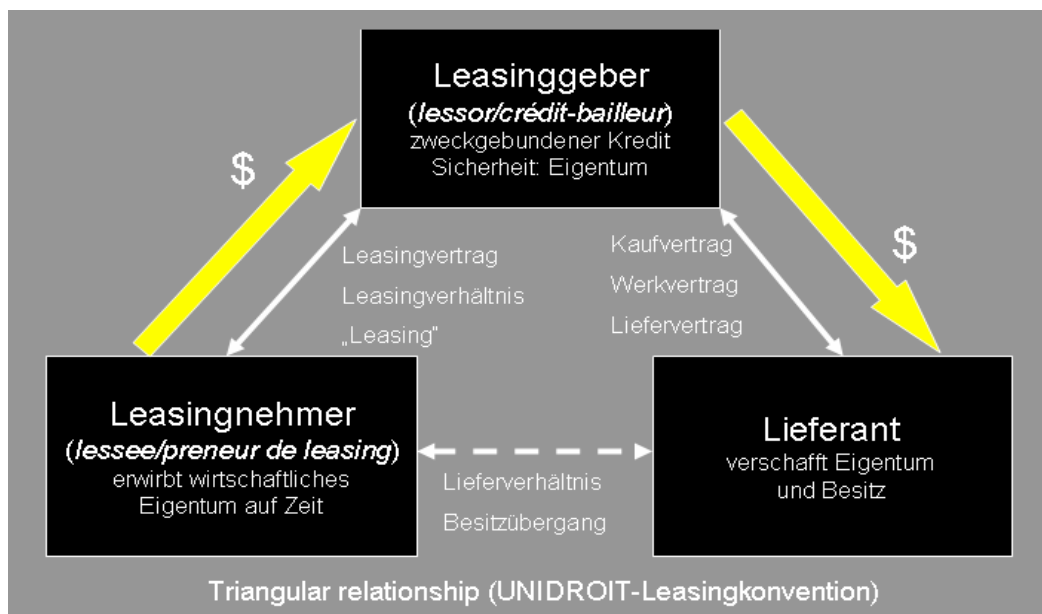
### ■ Fazit

## Was ist Leasing ?

- Finanzierung der Nutzung eines bestimmten Konsum- oder Investitionsgutes
- Leasingnehmer wählt das Leasingobjekt beim Lieferanten aus, verhandelt seine Spezifikation und seinen Preis
- Leasinggeber erwirbt das vom Leasingnehmer ausgewählte Leasingobjekt mit dem Ziel, es dem Leasingnehmer für eine bestimmte Zeit zu Nutzung und Gebrauch zu überlassen
- Die Nutzung wird aus dem Ertrag bezahlt  
→ s'Huen mit den Eier zahle (pay as you earn)

## Rechtliche Grundstruktur

### ■ Dreiparteiengeschäft:



## Sonderformen

### ■ Sale-and-lease-back

- Leasingnehmer ist als vorm. Eigentümer der Verkäufer des Leasingobjektes
- Dient der Verflüssigung von gebundenen Mitteln und der Bilanzbereinigung

### ■ Hersteller-, Vertriebs- oder Direktleasing

- Lieferant ist identisch mit Leasinggeber
- Nahe beim Abzahlungskauf oder der Vermietung, je nach konkreter Vertragsgestaltung

## Sonderformen (3)

### ■ Operating Leasing

#### ➤ Übliche Definition in der Schweiz:

- Leasingverträge mit kurzer Laufzeit oder kurzfristiger Kündigungsmöglichkeit und
- rel. hohen Restwerten
- Gefahr für Beschädigung und Zerstörung des Leasingobjektes liegt bei der Leasinggesellschaft
- Rechtlich qualifizieren solche Verträge eher als Miete

## Sonderformen (4)

### ■ Immobilienleasing

- Leasingobjekt ist Immobilie (auch Baurechtsgrundstück möglich)
- Am Ende des Leasingvertrages zwei oder drei Optionen: (1) Verlängerung, (2) Kauf, (3) Rückgabe (meist unter Abrechnung von Ueber- oder Unteramortisation)
- Immobilienleasing ist kein Vertrag auf Eigentumsübertragung: → keine Beurkundung erforderlich (grundlegender Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahre 2006: BGE 132 III 549)

## Sonderformen (5)

### ■ **Konsumentenleasing**

- Leasingobjekte sind bewegliche Gegenstände zum überwiegend privaten Gebrauch
- Gesetzliche Regelung im Bundesgesetz über den Konsumkredit (Teilunterstellung)

### ■ **Flottenleasing**

- Zusätzlich zur Finanzierung werden bestimmte Dienstleistungsmodule angeboten (z.B. Service, Unterhalt, Reifen, Betriebsstoffe etc.)
- Kommt ausschliesslich im Fahrzeugbereich mit Unternehmen vor

## Bilanzierung

### ■ Grundsatz nach OR

- Leasinggeber
  - Aktivierung des Leasingobjektes
- Leasingnehmer
  - Keine Aktivierung der Nutzungsrechte
  - Keine Passivierung der Verbindlichkeiten
  - Angabe der Leasingverbindlichkeiten im Anhang (Art. 663b Ziff. 3 OR)

- Handelsrechtliche Grundsätze gelten bei allen Unternehmen, die nicht nach besonderen Standards Rechnung legen (müssen), d.h. bei praktisch allen KMU's

Bilanzierung (2)

■ **Nach schweizerischen und internationalen Buchführungsstandards (FER, IFRS, US-GAAP)**

- Unterscheidung zwischen Operating Leasing (OL) und Financial Leasing (FL)
  - OL: keine Bilanzierung beim Leasingnehmer
  - FL: Bilanzierung beim Leasingnehmer
- Zuordnung nach wirtschaftlichen Kriterien, nicht nach vertrags- oder sachenrechtlichen Gesichtspunkten

## Steuern

### ■ Direkte Steuern

In der Schweiz gilt der Grundsatz der Massgeblichkeit der Handelsbilanz

#### ➤ Leasinggeber

- Leasingzinsen sind Einnahmen (Teil des Gewinnes) des Leasinggebers
- übliche Abschreibungen sind möglich
- ggf. Vermögenssteuern beim Leasinggeber (soweit erhoben)

#### ➤ Leasingnehmer

- Leasingzinsen sind Aufwand
- Aufrechnungen können ausnahmsweise bei Überabschreibungen vorkommen (→ Abklärungen)

## Steuern (2)

### ■ Mehrwertsteuer

- gem. Art. 5 lit. a MWSTG ist Leasing eine Lieferung
- Immobilienleasing ist grundsätzlich (wie die Miete) von der MWST ausgenommen; verwendet der Leasingnehmer das Leasingobjekt für steuerbaren Umsatz, so kann optiert werden
- Bei Sale-and-lease-back(-and-sale-back)-Geschäften kann eine reine Finanzierung vorliegen: gute Abklärungen, ggf. Einholung einer amtlichen Auskunft wird empfohlen.

## Steuern (3)

### ■ Weitere Abgaben

- Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern, Notariats- und Grundbuchgebühren können beim Immobilienleasing eine Rolle spielen

## Leasingmarkt Schweiz

- Statistische Grundlagen erst seit 2000 einigermaßen verlässlich
- Details auf [www.leasingverband.ch](http://www.leasingverband.ch)
- Erster grosser Leasingboom während 80-er Jahre mit Investitionsgüter- und Immobilienleasing; nach Immobilienkrise 1990 starker Einbruch
- PKW-Leasing sehr stark seit Mitte 90-er Jahre
  - Heute jährlich ca. 150'000 Neuabschlüsse
  - > 50 % Konsumenten
  - 90 % Neuwagen: jede zweite Neuzulassung geleast
  - 11 % Leasingquote an immatrikulierten Fz (Bestand)

## Leasingmarkt Schweiz (2)

- Leasing boomt seit zweitem Halbjahr 2005 im Investitionsgüterbereich: Umsatzplus von über 10 %
- Leasing ist prozyklisch: Bei guter Konjunktur und steigenden Zinsen legt Leasing zu und umgekehrt
- Insgesamt dürfte das Volumen der abgeschlossenen Leasingverträge in der Schweiz heute gegen 18 Mia. Franken betragen (gesamter Markt)
- Das Neugeschäft (d.h. Barwert der neu abgeschlossenen Leasingverträge) der im SLV organisierten Leasinggeber betrug 2005 ca. 8,1 Mia. Franken, insgesamt dürften es also ca. 11 Mia. sein (Tendenz steigend)

## Wer least?

- Gut 50 % Privatpersonen, vor allem Fahrzeuge
- Anteile Neuabschlüsse von Unternehmen:
  - Dienstleistung 40 %
  - Industrie 25 %
  - Handel 25 %
  - öff. Hand 5 %
  - Landwirtschaft 1,5 %
  - Diverse 3,5 %
- Investitionsgütermarkt (inkl. Fz.) der SLV-Mitglieder umfasst per 31.12.2005 fast 284'000 Leasingverträge mit einem Volumen von 10,6 Mia. Franken

## Was wird geleast?

- Privatpersonen: vorwiegend Personenwagen
- Anteil Leasingobjekte bei Unternehmen:
  - Personenwagen 70 %
  - LKW's, Schiffe, Flugzeuge, Bahnen 10 %
  - Maschinen- und Industrieanlagen 6 %
  - Div. (u.a. Computer, Einrichtungen) 14 %
- Also ca. 80 % Transportgüter
- Gründe dafür:
  - Keine gesicherten Erkenntnisse
  - funktionierender Occasionsmarkt bei Fahrzeugen
  - flexible Lieferanten (Rücknahmegarantien)

## Wann lohnt sich leasen?

- In Zeiten steigender Zinsen
- In Zeiten anziehender Konjunktur
- Bei schnellem technologischem Wandel von Anlagen
- Zur Schonung von Liquidität
- Zur Bilanzentlastung
- Nicht aber: in Sanierungsfällen
- Denn: die laufenden Leasingraten müssen über die (beim Investitionsgüterleasing festen) Laufzeiten der Verträge bezahlt werden können.

## Fazit

- Leasing ist als 100 %-ige Objektfinanzierung immer eine Alternative
- Leasing erlaubt, schnell und flexibel auf den Markt zu reagieren; eine Dauer des festen Engagements von 3 – 5 Jahren erscheint auch heute überblickbar
- Die Verbesserung der Bilanzstruktur verschafft eine grössere Transparenz bei den Kennzahlen
- Steuerlich gibt es auf Grund der generell sehr flexiblen Abschreibungspraxis der Steuerbehörden kaum Vorteile, aber auch keine Nachteile
- Leasing ist eine etablierte echte Finanzierungsalternative

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**