

Strukturierte Finanzierungen am Beispiel des Immobilienleasings

Referent: Martin Meißner

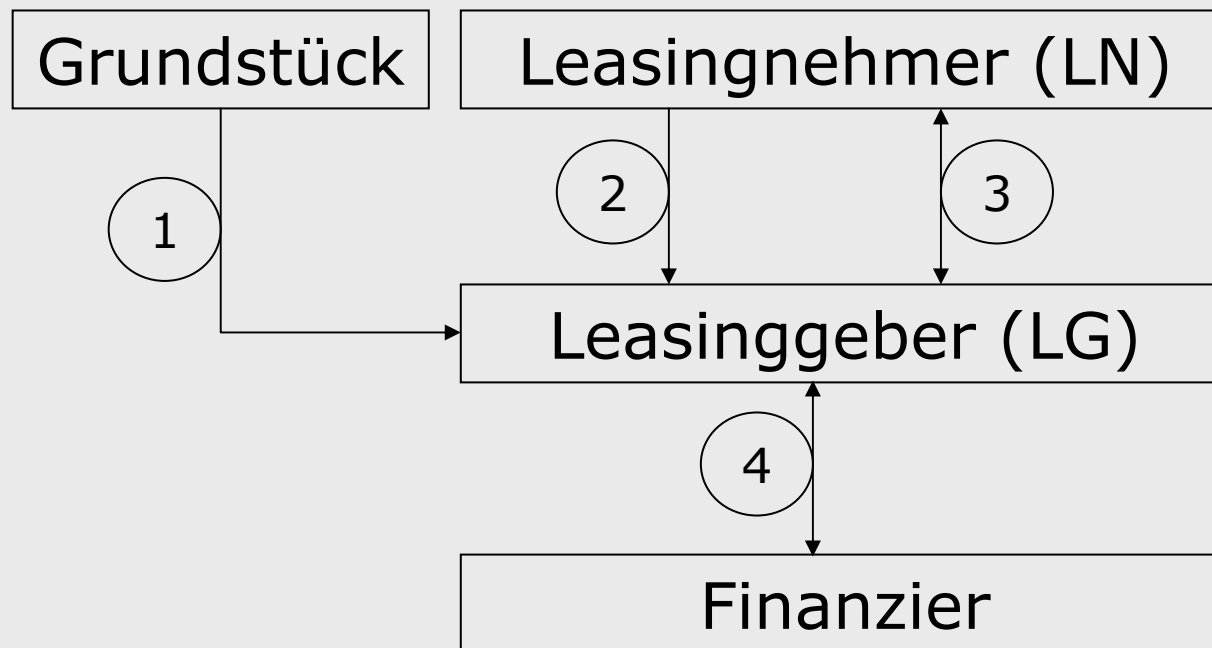
Programm

- Motive für Immobilienleasing
- Grundmodell des Immobilienleasings
- Gestaltungsalternativen
- Vor- und Nachteile des Immobilienleasings

Motive für Immobilienleasing

- Günstige Finanzierung, 100%-Finanzierung
- Externe Baukompetenz
- Übertragung der Immobilie auf Folgegenerationen
- Unternehmensübertragung (Kaufpreis um Immobilienwert „erleichtert“), z.B. management buy out
- Realisierung Projektentwicklungsgewinn
- Liquiditätsverbesserung durch Heben stiller Reserven
- Unterschreitung der Zinsschranke
- Off-balance-sheet-Effekt, Ratingverbesserung

Grundmodell



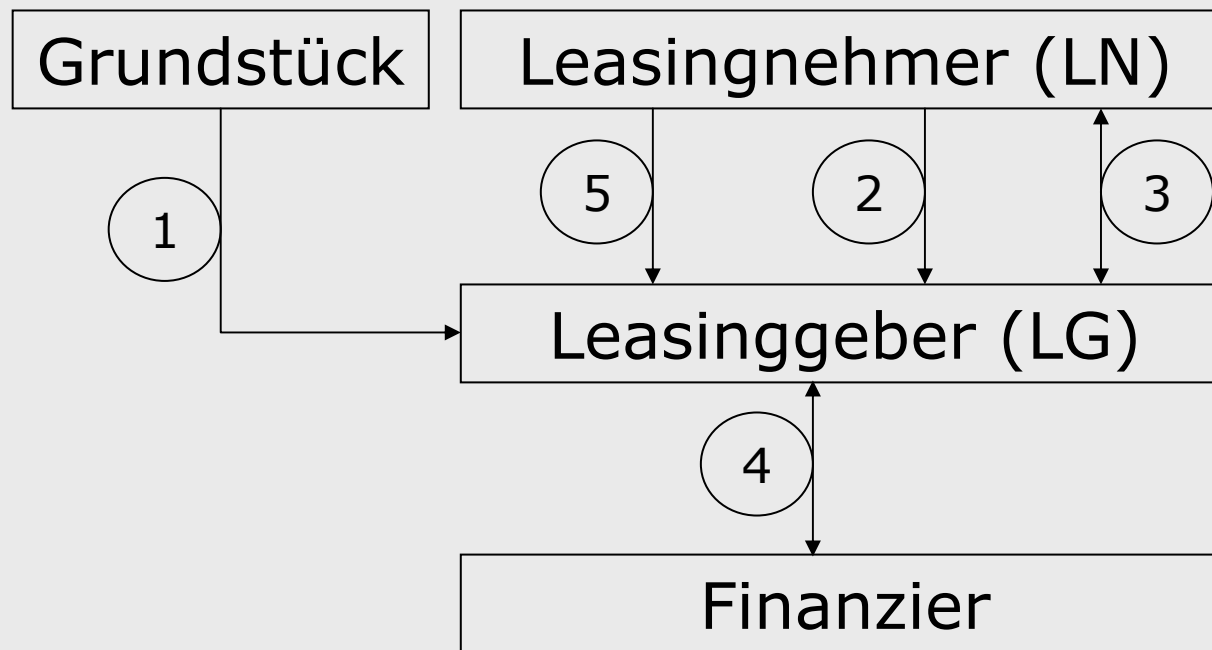
Grundmodell - Erläuterungen

- 1 Grundstückskaufvertrag / Erbbaurechtsvertrag
- 2 Immobilienleasingvertrag
- 3 Optionsrechte (Ankaufsrecht/Andienungsrecht)
- 4 Darlehens-, Forfaitierungs- und/oder Factoringvertrag zur gewerbesteuerlichen Optimierung

Eckdaten zum Immobilienleasing –beispielhaft–

- Laufzeit des Leasingvertrages:
 - 20 Jahre
- Optionsrechte:
 - Ankaufsrecht nach 10 Jahren
 - Andienungsrecht nach 20 Jahren
- Finanzierungsmodell:
 - Teilamortisation auf den Grundstückswert
- Finanzierungscondition:
 - Abhängig von Laufzeit, Restwert, Objekt- und Leasingnehmer-Bonität

Gestaltungsalternative sale and leaseback



- 5 Beteiligung zu 100% am Kapital zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer

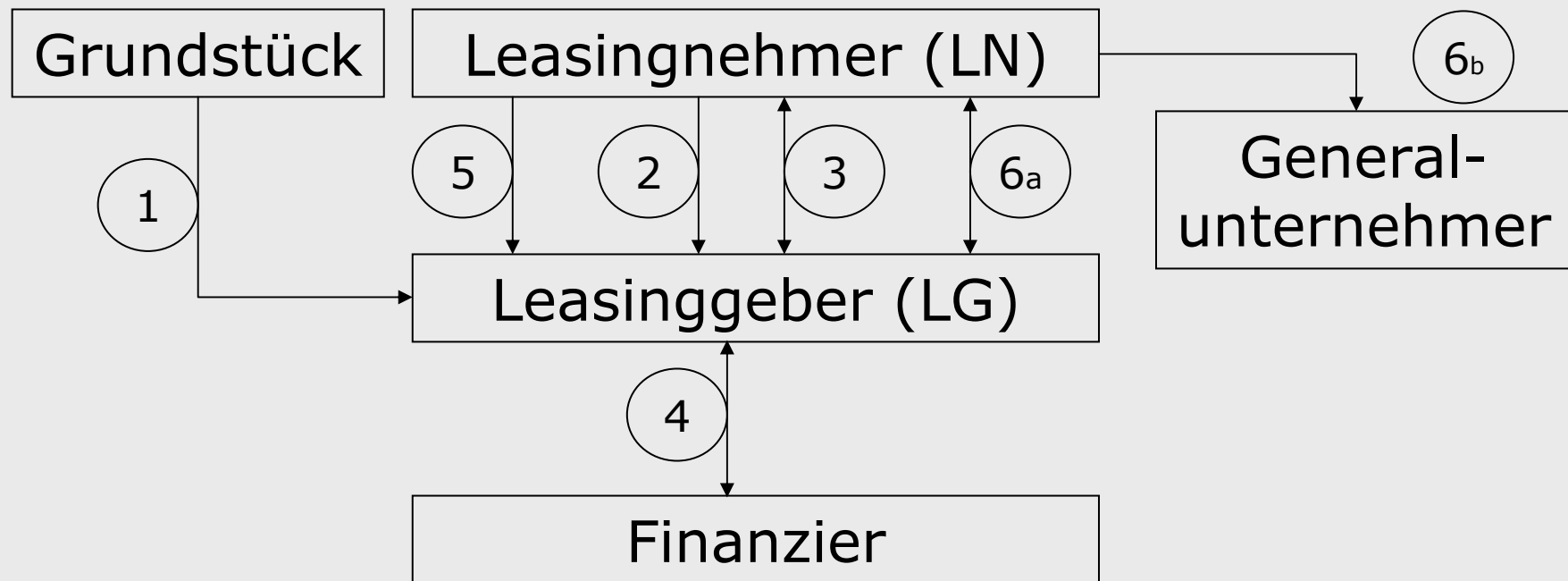
Gestaltungsalternative sale and leaseback

5 Beteiligung zu 100% am Kapital

Die Höhe der Beteiligung hängt davon ab, ob und inwieweit stille Reserven gehoben werden und deren sofortige Besteuerung vermieden werden soll. Es werden verschiedene Modelle am Markt angeboten:

- §6b-EStG-Übertragungsmodell
- Einbringungsmodell
- Synthetic Lease

Gestaltungsalternative build and lease



6a Generalübernehmervertrag zur Errichtung der Immobilie

6b Generalunternehmervertrag zur Errichtung der Immobilie

Gestaltungsalternative Optionsrechte

- Übertragung der Gesellschaftsanteile (phG-Anteile)
- Ausübung der Optionsrechte durch Dritte (z.B. Privatperson)

Gestaltungsalternative Finanzierung

- Einbindung von Zinsverbilligten Darlehen (z.B. KfW-Darlehen)
- Progressive oder degressive Leasingraten
- Einbindung von Fördermitteln (z.B. GA-Zuschuss)
- Einbindung von Derivaten (z.B. Swaps) oder Fremdwährungen
- Einbindung von Eigenkapital

Nachteile

- Verhältnismäßig starre Struktur
- Komplexe Vertragsgestaltungen
- Kosten im Zusammenhang mit der gesellschaftsrechtlichen Struktur und Verwaltungskostenbeitrag

Vorteile

- Kompetenter Partner (steuerlich, rechtlich und immobilienwirtschaftlich)
- Übertragung einzelner Eigentümerrisiken auf einen Dritten
- Off-balance-sheet Finanzierung
- Individuell angepasste Struktur
- Übertragung der Immobilie auf Folgegenerationen über die Optionsrechte
- 100%-Finanzierung Rating- und Kennzahlenverbesserung

Begriffserklärungen

Andienungsrecht (ADR), wird in der Regel zum steuerlichen Restbuchwert vereinbart. Der LN entscheidet über die Ausübung des Rechts.

Ankaufsrecht (AKR), wird in der Regel zum steuerlichen Restbuchwert vereinbart. Der LG entscheidet über die Ausübung des Rechts.

Erbbaurechtsvertrag sollte mindestens 10 Jahre länger als der Leasingvertrag laufen.

Immobilienleasingvertrag (ILV) wird zwischen LN und LG geschlossen und regelt alle mietvertraglich relevanten Punkte.

Leasinggeber (LG) hat gewöhnlich die Rechtsform der GmbH & Co. KG als Einzweckgesellschaft.

Leasingnehmer (LN) amortisiert die Immobilie zu im ILV bestimmten Teilen und hat eine Eigentümer ähnliche Stellung.

Leasingrate wird vom LN an den LG bezahlt und beinhaltet den Kapitaldienst und VKB.

Mieterdarlehen (MD) stellt den vom LN zu leistenden Tilgungsanteil dar, der die steuerliche Abschreibung übersteigt. Dieser Teil ist nicht aufwandswirksam.

Verwaltungskostenbeitrag (VKB) ist das Honorar für den Leasinggeber für seine Dienstleistung.

Kontakt Daten

Martin Meißner

ab 01.09.2007:

DAL Deutsche Anlagen Leasing GmbH & Co. KG

Neuer Wall 59

20354 Hamburg

Tel. 040 36 13 01 71

E-mail: m.meissner@dal.de