

# Strukturierte Finanzierungen am Beispiel des Immobilienleasings

Referent: Martin Meißner

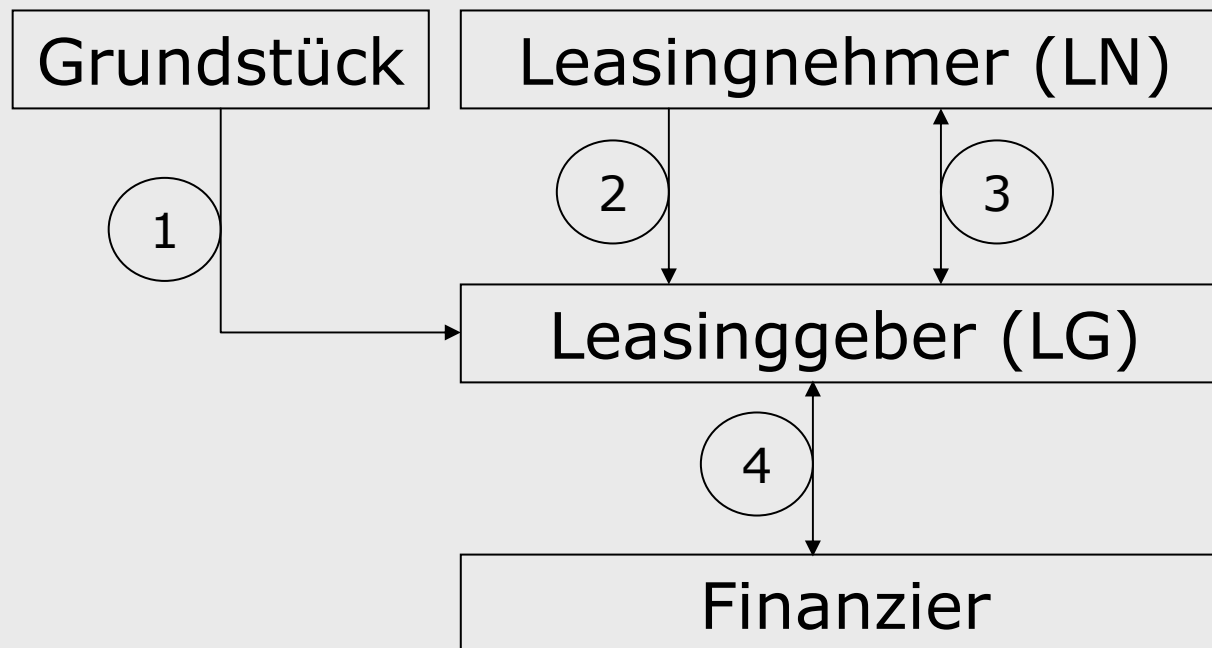
# Programm

- 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



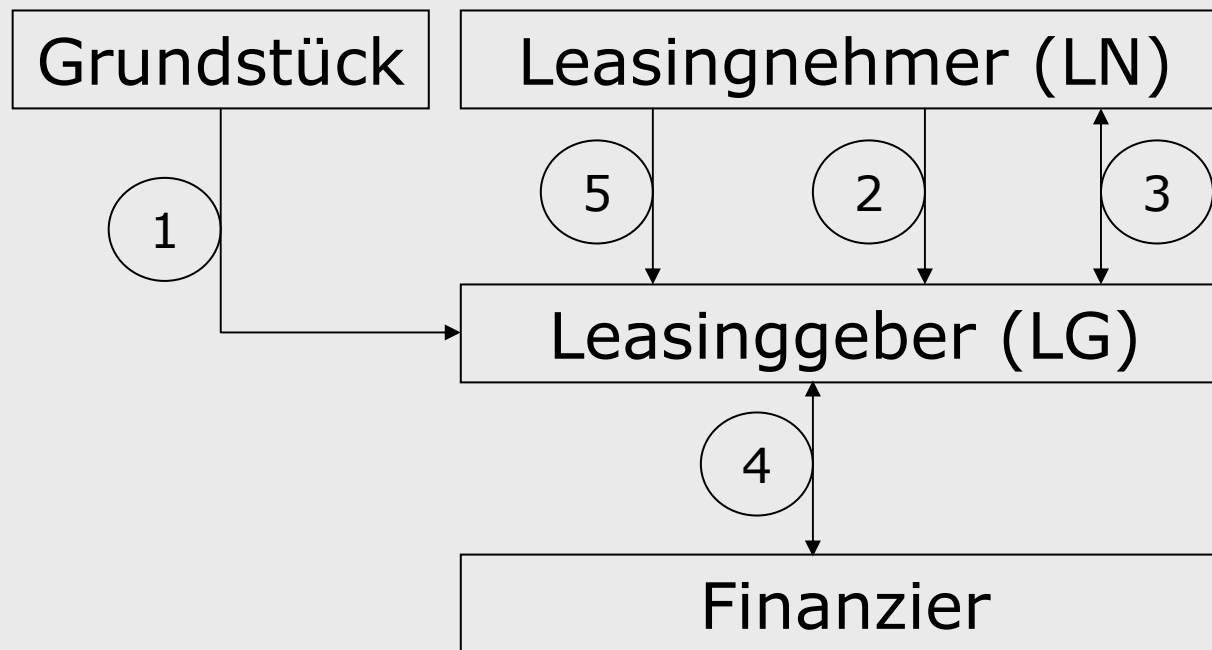
# Grundmodell - Erläuterungen

- 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

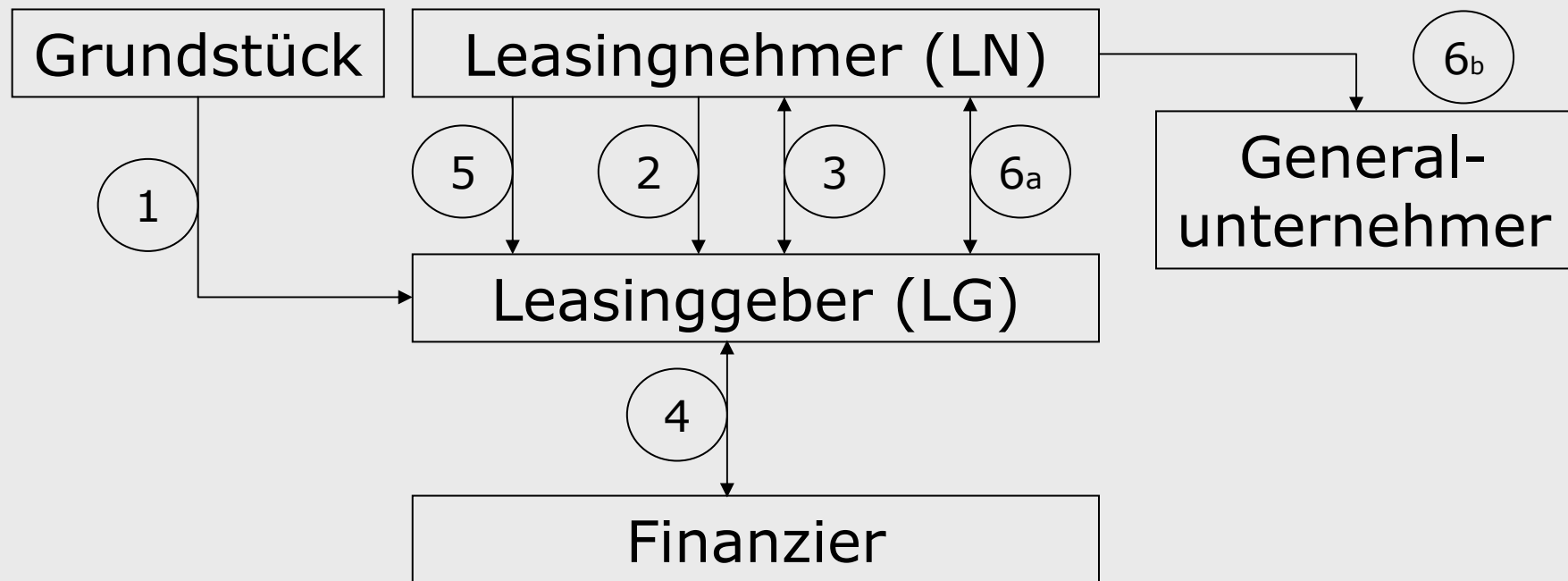
# Gestaltungsalternative sale and leaseback

## 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](mailto:m.meissner@dal.de)