

2. Grundlagen des Leasinggeschäfts

2.1. Gesamtüberblick

Folgende Grundlagen des Leasinggeschäfts werden in diesem Kapitel behandelt:

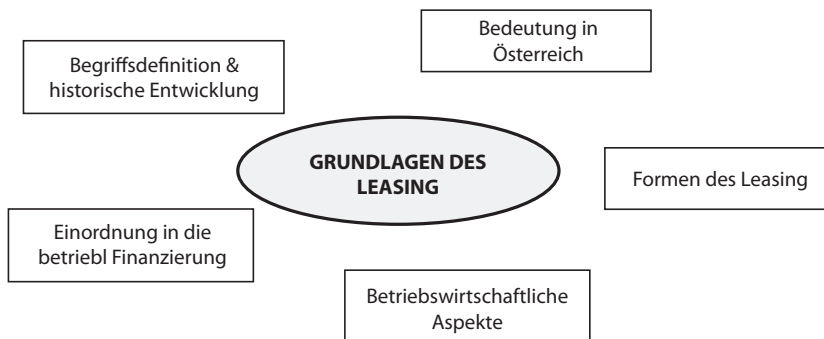


Abb 1: Grundlagen des Leasinggeschäfts

2.2. Begriffsdefinition und historische Entwicklung

2.2.1. Begriffsdefinition und Begriffsabgrenzung

2.2.1.1. Was ist Leasing?

Leasing ist in unserem Sprachgebrauch ein eigenständiger Begriff für eine Finanzierungsform geworden, die in ihrem Bedeutungsumfang vielfach sehr unterschiedlich gesehen und interpretiert wird. Daraus resultiert naturgemäß, dass es eine Reihe von unterschiedlichen Begriffsbestimmungen in der Literatur zum Leasing gibt.¹

Grundsätzlich herzuleiten ist der Begriff „Leasing“ aus dem englischen Sprachraum. So bedeutet der englische Begriff „to lease“ übersetzt mieten oder pachten.² Der englische Begriff ist wiederum vom französischen Wort „laisser“ (erlauben, gestatten) und dieser vom lateinischen Wort „laxare“ (loslösen) abgeleitet. Sinngemäß bedeutet der Begriff Leasing, dass jemand einer anderen Person etwas erlaubt, und zwar die Nutzung einer Sache. Somit erfolgt hier eine **Trennung** zwischen der **Nutzung** einer Sache und der **Eigentümerstellung** an dieser.³

1 Vgl zu den unterschiedlichen Begriffsdefinitionen ua: *Wöhe* (ABWL), 588; *Tacke* (Leasing), 1 ff; *Büschgen* (Leasing), 1 ff; *Weber* (Leasingverträge), 11 ff; *Schwifcz* (Leasing), 11 ff; *Seicht* (Buchhaltungs- und Bilanzierungsprobleme), 184; *Weilinger* (Leasingverträge) in *Egger* (Leasinggeschäft), 374, *Beckmann* (Finanzierungsleasing).

2 Vgl Langenscheidts Großes Schulwörterbuch (Englisch-Deutsch), 678.

3 Vgl Verband Österreichischer Leasing-Gesellschaften (Leasing in Österreich), 7.

Eine allumfassende Definition des Leasingbegriffs ist sehr schwierig zu finden, weil es in der Praxis unterschiedlichste Ausformungen von Leasingverträgen gibt. Hierbei ist festzustellen, dass verschiedenste Arten von Rechtsbeziehungen zwischen den Vertragspartnern eines Leasingvertrags, nämlich dem Leasinggeber⁴ und dem Leasingnehmer, unter dem Sammelbegriff Leasing subsumiert werden. Erschwerend kommt hinzu, dass das Leasing eine relativ moderne Form der Fremdfinanzierung darstellt und daher auch im Vergleich zu anderen Vertragstypen, wie zB Kauf oder Miete, keinen oder nur beschränkten Niederschlag in das Zivilrecht⁵ gefunden hat.

Um aber trotzdem zu einer möglichst umfassenden Abgrenzung des Leasingbegriffs zu kommen, werden nachfolgend exemplarisch verschiedene Definitionen angeführt, die eine Grobabgrenzung zu verwandten Vertragstypen und Rechtsgeschäften ermöglichen. In weiterer Folge wird eine Begriffsdefinition entwickelt, die dem vorliegenden Buch zugrunde liegt.

Der **Österreichische Leasingverband** hat zum allgemeinen Leasingbegriff folgende Definition entwickelt:⁶

Leasing ist ein Rechtsgeschäft eigener Art über die entgeltliche Nutzungsüberlassung von Wirtschaftsgütern, wobei deren Auswahl und Spezifikation in der Regel durch den Nutzer erfolgt. Im Gegensatz zum Miet- bzw Bestandvertrag werden jedoch das Investitionsrisiko (wirtschaftliche Risiken und Chancen) sowie die Sach- und Preisgefahr überwiegend auf den Nutzer (Leasingnehmer) übertragen. Allenfalls werden vom Leasinggeber auch noch über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehende, damit wirtschaftlich zusammenhängende Dienstleistungen erbracht.

Bemerkenswert ist, dass es zwar keine zivilrechtliche Begriffsdefinition, sehr wohl aber eine steuerrechtliche Begriffsdefinition zum Leasing gibt. Hierzu findet sich folgende Begriffsbestimmung für die steuerliche Beurteilung des Leasing im Kapitel 2.5. der österreichischen **Einkommensteuerrichtlinien 2000**:

Mit Leasing werden Verträge bezeichnet, die von den üblichen Mietverträgen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) (sog „Operating-Leasing“) bis zu verdeckten Ratenkaufverträgen reichen. Die Abgrenzungsfrage stellt sich in erster Linie bei den Finanzierungs-Leasingverträgen. Diese ersetzen die herkömmliche Form der Investitionsfinanzierung. Für die Finanzierungsleasingverträge ist weiters typisch die für beiden Seiten grundsätzlich unkündbare Grundmietzeit und die Verlagerung der Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Beschädigung des Gegenstandes auf den Leasingnehmer.

Als weitere Unterstützung zur Konkretisierung des Leasingbegriffes können die Begriffsdefinitionen, die von zwei international anerkannten Institutionen, des INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS COMMITTEE (IFRS) und des FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD (FASB), aufgestellt wurden, herangezogen werden.

4 Die Begriffe Leasinggeber und Leasinggesellschaft sind gleichbedeutend zu verstehen.

5 Sehr wohl aber findet sich eine große Anzahl von Judikatur und steuerrechtlichen Richtlinien zum Leasing.

6 Vgl Verband Österreichischer Leasing-Gesellschaften (Leasing in Österreich), 7.

Das IFRSC definiert den Begriff Leasing in dem **International Financial Reporting Standard IFRS 16** wie folgt:⁷

Lease is an agreement whereby the lessor conveys to the lessee in return for a payment or series of payments the right to use an asset for an agreed period of time. The definition of a lease includes contracts for the hire of an asset which contain a provision giving the hirer an option to acquire title to the asset upon the fulfilment of agreed conditions. These contracts are described as hire purchase contracts in some countries. In some countries, different names are used for agreements which have the characteristics of a lease (e.g. bare-boat charters).

Die Institution FASB definiert den Leasingbegriff in seinem **Statement of Financial Accounting No 13** wie folgt:⁸

For purposes of this Statement, a lease is defined as an agreement conveying the right to use property, plant, or equipment (land and/or depreciable assets) usually for a stated period of time. ... This definition does not include agreements that are contracts for services that do not transfer the right to use property, plant, or equipment from one contracting party to the other. On the other hand, agreements that do transfer the right to use property, plant, or equipment meet the definition of a lease for purposes of this Statement even though substantial services by the contractor (lessor) may be called for in connection with the operation or maintenance of such assets.

Zusammenfassend kann man folgende **Definition zum Leasingbegriff** aufstellen:⁹

1. **Leasing** ist ein **Finanzierungsgeschäft**, das die zeitlich befristete Nutzungsüberlassung von **Mobilien, Kfz und Immobilien** (Investitions- und Konsumgüter) zum Inhalt hat.
 2. Der Leasinggeber kauft das Leasingobjekt nach Auswahl und Spezifikation des Leasingnehmers an. In weiterer Folge wird dem Leasingnehmer das Leasingobjekt auf eine vereinbarte und prinzipiell **unkündbare Laufzeit** zur Nutzung zur Verfügung gestellt.
 3. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Leasingobjekts und während der Leasinglaufzeit übernimmt der Leasingnehmer, obwohl er nur Nutzungsberechtigter ist, zu einem großen Teil Risiken bzw Verpflichtungen, die üblicherweise einem Eigentümer zukommen. Hierunter fallen neben dem **Investitionsrisiko** auch die **Sach- und Preisgefahr**.
-

Wesentlich bei der obigen Begriffsdefinition des Leasing ist insbesondere der Aspekt der weitgehenden Übertragung des **Investitionsrisikos** bzw **der Sach- und Preisgefahr** auf den Leasingnehmer.

Der Begriff des **Investitionsrisikos** umfasst im Zusammenhang mit dieser Risikoaufteilung beim Leasing insbesondere folgende Punkte:¹⁰

- *Risiken im Zusammenhang mit einer Investition*

Als Risiko einer Investition ist das so genannte **Spezifikationsrisiko** anzuführen. Hierunter sind neben dem Risiko betreffend der richtigen Auswahl und optimalen Nutzungsmöglichkeit des Leasingobjekts auch das Risiko der Wahl des Lieferanten sowie die bestehenden Lieferrisiken zu verstehen.

7 Vgl IASC, International Financial Reporting Standard Nr 16.

8 Vgl FASB, Financial Accounting Standard No 13, par 1.

9 Die nachfolgende Definition des Leasingbegriffs orientiert sich sehr stark am so genannten Finanzierungsleasing. Siehe dazu und zur Unterscheidung zum so genannten Operating-Leasing Kap 2.5.1.

10 Vgl Verband Österreichischer Leasing-Gesellschaften (Leasing in Österreich), 7 f.

Weiters umfassen die Risiken im Zusammenhang mit einer Leasingfinanzierung die **Amortisation der Investitionskosten** des Leasingobjekts während der Leasingvertragsdauer. Gleichzeitig ist auch das Risiko für den während der Leasingvertragslaufzeit nicht amortisierten Teil der Investition, den so genannten **kalkulierten Restwert**, umfasst. Das Risiko des kalkulierten Restwerts kann beispielsweise bei Bestehen eines vertraglichen Andienungsrechtes durch den Leasinggeber einseitig auf den Leasingnehmer übertragen werden.

Weiters beinhalten die Risiken auch die Verteilung der **Sach- und Preisgefahr**¹¹ mit folgenden Inhalten:

- Unter Sachgefahr ist das Risiko der Erhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des Leasingobjekts während der Leasingvertragslaufzeit zu verstehen.
- Die Übernahme der Preisgefahr umfasst das Risiko, dass die Leasingraten zu bezahlen sind, unabhängig davon, ob das Leasingobjekt (zufällig) untergegangen oder beschädigt ist. Dies bedeutet, dass beispielsweise die Leasingraten während einer Reparaturzeit, in der das Leasingobjekt nicht genutzt werden kann, trotzdem bezahlt werden müssen. Im Falle der Zerstörung und Nicht-Wiederherstellbarkeit des Leasingobjekts kann die Übernahme der Preisgefahr den Kauf eines Ersatzobjekts oder alternativ die Bezahlung der noch offenen und vertraglich vereinbarten Leasingraten umfassen.
- *Chancen im Zusammenhang mit einer Investition*
Unter Chancen bei einer Investition sind insbesondere Ertragschancen bei der Nutzung des Leasingobjekts zu nennen, die auf folgenden Kriterien basieren können:
 - Verhältnis Leasingvertragsdauer zur betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer;
 - Realisierung von Ertragschancen, die nach Ende des Leasingvertrags verbleiben (zB Kaufoption, Verkaufserlösbeteiligung).

Die oben angeführte Definition des Leasing mit der **weitgehenden Risikoüberwälzung auf den Leasingnehmer** ist für das so genannte **Finanzierungsleasing** typisch. Hiervon zu unterscheiden ist das so genannte Operating-Leasing, bei dem – je nach Vertragsgestaltung – bestimmte Risiken (zB Auswahlrisiko, Teile des Investitionsrisikos, Übernahme der Sach- und Preisgefahr) beim Leasinggeber verbleiben.

Im Zuge der aktuellen Leasingmarktentwicklung ist festzustellen, dass sich das Leasing in seiner praktischen Ausprägungsform vom bisher überwiegend genutzten Finanzierungsleasing tendenziell stärker in Richtung Operating-Leasing entwickelt. Es ist zu erwarten, dass sich dies in Zukunft noch verstärken wird.

Aufgrund der derzeit aber noch großen Dominanz des Finanzierungsleasing in Österreich wird im vorliegenden Buch dieser Leasingart bei den nachfolgenden Ausführungen der Vorzug gegeben. Allerdings werden sehr wohl zahlreiche Hinweise zum Operating-Leasing, insbesondere im Hinblick auf die Unterschiede zum Finanzierungsleasing, angeführt.¹²

Der Betrieb einer Leasinggesellschaft unterliegt in Österreich auch dem Bankwesengesetz mit einer Reihe von Sonderbestimmungen, die von Leasinggesellschaften als Finanzinstitute einzuhalten sind.¹³

11 Vgl zur Sach- und Preisgefahr beispielhaft: *Fischer-Czermak* (Mobilienleasing), 289 ff; (Leasingvertrag), 364.

12 Siehe dazu insbesondere auch Kap 2.5.1. sowie Kap 7.5.

13 Vgl *Borns* (Bankrecht), 10 ff.

2.2.1.2. Was kann man leasen?

Prinzipiell kann jedes Wirtschaftsgut mittels **Leasing** finanziert werden. Allerdings sollte dieses **Wirtschaftsgut folgenden Kriterien** entsprechen:¹⁴

- *Wirtschaftlich selbständige Einheit*
Das über Leasing zu finanzierende Wirtschaftsgut sollte eine wirtschaftlich selbständige Einheit darstellen
- *Eigentumserwerb am Wirtschaftsgut möglich*
Eine Grundvoraussetzung für die Leasingfähigkeit eines Wirtschaftsgutes ist, dass an diesem Eigentum erworben werden kann. Das setzt unter anderem voraus, dass das Wirtschaftsgut rechtlich selbständig ist und physisch nicht einen Teil eines anderen Wirtschaftsgutes darstellt.
- *Abnutzbarkeit des Wirtschaftsgutes im Zuge des Gebrauchs*
Das Wirtschaftsgut muss selbst abnutzbar sein. Hierunter ist zu verstehen, dass mit dem Gebrauch des Wirtschaftsgutes dieses selbst allmählich einer technischen oder wirtschaftlichen Entwertung unterliegt.
- *Mittel- bis längerfristige Lebensdauer des Wirtschaftsgutes*
Das Wirtschaftsgut sollte über eine mittel- bis längerfristige Lebensdauer verfügen. Hierunter ist jedenfalls ein Zeitraum von mindestens vier Jahren zu verstehen.
- *Marktgängigkeit des Wirtschaftsgutes*
Das Wirtschaftsgut sollte eine ausreichende Marktgängigkeit aufweisen; das heißt, die Nutzungsmöglichkeit sollte vom Grunde her nicht nur alleine auf den Leasingnehmer beschränkt sein (Problematik Spezialleasing).
- *Neuwertiges oder gebrauchtes Wirtschaftsgut*
Als Leasingobjekte können sowohl neuwertige als auch gebrauchte Wirtschaftsgüter herangezogen werden. Allerdings werden in der Praxis zum überwiegenden Teil neuwertige Wirtschaftsgüter ver- bzw geleast.

Nach den oben angeführten Kriterien für die mögliche Leasingfähigkeit eines Wirtschaftsgutes können nunmehr in weiterer Folge sehr einfach jene **Kriterien** zusammengefasst werden, **die** bei einem Wirtschaftsgut **eine Leasingfinanzierung (aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen) ausschließen**:

- *Ein Eigentumserwerb am Wirtschaftsgut ist aufgrund fehlender Spezifikation nicht möglich*
Hierunter ist beispielsweise zu verstehen, dass das Wirtschaftsgut so mit einem anderen Wirtschaftsgut physisch verbunden ist, sodass keine eindeutige Abgrenzung des Wirtschaftsgutes möglich ist. Das Gleiche gilt für den Fall, dass eine Trennung zwar möglich, aber wirtschaftlich nicht vernünftig wäre, weil dies zur Zerstörung bzw Beschädigung des Wirtschaftsgutes führen würde. Ein Beispiel hierfür ist eine Klimaanlage, die mit einer Wand so verbunden ist, dass sie von dieser nur durch Zerstörung der wirtschaftlichen Substanz getrennt werden kann.
- *Keine Abnutzbarkeit des Wirtschaftsgutes im Zuge des Gebrauchs*
Unterliegt das Wirtschaftsgut beim Gebrauch keiner Abnutzung im Hinblick auf eine technische oder wirtschaftliche Entwertung, wird dieses Wirtschaftsgut in der

14 Vgl. Verband Österreichischer Leasing-Gesellschaften (Leasing in Österreich), 10.

Praxis nicht über Leasing finanziert. Unter solche Wirtschaftsgüter fallen beispielsweise nichtabnutzbare bewegliche Objekte, die bei der Nutzung nicht an Wert verlieren, sondern beispielsweise aufgrund ihres Alters im Gegenteil sogar immer mehr an Wert gewinnen, wie zB Schmuck, Orientteppiche, Kunstwerke, Oldtimer etc.

Eine Ausnahme vom obigen Grundsatz bilden Grundstücke, die ebenfalls im Zuge des Gebrauchs keine Abnutzung aufweisen. Da sie aber beim Immobilienleasing wesentliche Grundlage für das Leasing von Gebäuden darstellen, werden sie daher beim Immobilienleasing – je nach Vertragsgestaltung – ebenfalls über Leasing mitfinanziert. Allerdings ist für die Kalkulation des Immobilienleasing zu beachten, dass für das Grundstück in den Leasingraten lediglich Finanzierungskosten, aber keine Amortisationskosten kalkuliert werden. Würden in den Leasingraten auch Amortisationskosten enthalten sein, käme es – aus steuerlicher Sicht – zu einer von den Vertragsparteien in der Regel nicht gewünschten steuerlichen Zurechnung des Leasingvertrags zum Leasingnehmer.¹⁵

- *Nur kurzfristige Lebensdauer des Wirtschaftsgutes/Keine Verbrauchsgüter*
Unterschreitet die Lebensdauer eines Wirtschaftsgutes einen bestimmten Zeitraum (beispielsweise vier Jahre), so wird dieses Wirtschaftsgut in der Praxis nicht über Leasing finanziert.
Weiters werden aufgrund des Fehlens einer längerfristigen Nutzungsmöglichkeit so genannte Verbrauchsgüter, die also im Zuge der Nutzung selbst physisch untergehen, nicht leasingfinanziert.
- *Keine Marktgängigkeit des Wirtschaftsgutes/Spezialleasing¹⁶*
Wenn ein Wirtschaftsgut über keine ausreichende Marktgängigkeit verfügt, dh, dass die Nutzungsmöglichkeit ausschließlich für einen bestimmten Leasingnehmer möglich bzw auf einen bestimmten Leasingnehmer ausgerichtet ist, kann dieses Wirtschaftsgut nicht geleast werden. In diesem Fall, der auch als Spezialleasing bezeichnet wird, ist eine Drittverwertung oder Drittverwendung nachweislich nicht möglich. Beispielfhaft sind in diesem Zusammenhang öffentliche Straßen, Brücken oder Spezialanlagen anzuführen, die aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder physischen Gründen nicht einer Nutzung durch Dritte offenstehen.

2.2.1.3. Was unterscheidet Finanzierungsleasing von Miete?¹⁷

Sehr häufig wird das Leasing an sich als eine Art Miete¹⁸ bezeichnet. Tatsächlich kommt das Leasing in seiner praktischen Ausformung dem Rechtstypus der „**Miete**“ sehr nahe.¹⁹ Da aber zwischen diesen beiden Vertragstypen in der Praxis sehr wohl Unterschiede bestehen, wird nachfolgend als Einstieg zu dieser Thematik eine Grobabgrenzung bezüglich der wichtigsten Kriterien vorgenommen:

- Grundsätzlich ist Miete keine Finanzierungsalternative, sondern vielmehr eine Investitionsalternative: Bevor man mietet, stellt man sich die Frage: „Soll man ein Investi-

15 Siehe zur Kalkulation beim Immobilienleasing Kap 8.4.

16 Siehe zum Spezialleasing Kap 6.2.2.4., 4. Fall.

17 Vgl zu den Gemeinsamkeiten und Unterschieden zwischen Miete und Leasing auch: *Engel (Leasing)*, 65 ff.

18 Dies zeigt sich auch beispielsweise in den beim Leasing gebräuchlichen Begriffen Grundmietzeit oder Mietvorauszahlung.

19 Dies gilt insbesondere für das Operating-Leasing.