

IMMOBILIENLEASING IN OST-EUROPA

Dr. Gertrud Meisel-Ortner, Immorent AG

Allgemeines

Immobilienleasing ist eine komplexe Finanzierungsalternative, die einige interessante Vorteile gegenüber einer konventionellen Kreditfinanzierung bietet. Aus diesem Grund erfreut sich Immobilienleasing auch in den CEE-Ländern einer steigenden Beliebtheit. Beispielsweise bietet in allen Ländern die Variante des Operate-Leasing den Vorteil einer off-balance Finanzierung. Das bedeutet, dass das Anlagevermögen des Leasingnehmers unberührt bleibt (und somit keine Verschlechterung der Bilanzkennzahlen eintritt) und die Leasingrate nur in der Gewinn- und Verlustrechnung ihren Niederschlag findet, währenddessen das Leasingobjekt in der Bilanz des Leasinggebers aktiviert wird. Diesen Vorteil nutzen vor allem internationale, zum Teil an der Börse notierte Konzerne, für deren Performance ein schlankes Bilanzbild von großer Bedeutung ist. Leasing ist aber ähnlich wie in Österreich auch für kleinere Unternehmen von Bedeutung. Während große Konzerne oft bereits über eigene Bauplanungs- und Bauabwicklungsabteilungen verfügen und sich der entsprechenden Baudienstleistungen der IMMORENT AG nicht bedienen (müssen), sind für Klein- und Mittelbetriebe die Baudienstleistungen von großem Interesse. Klein- und Mittelbetriebe verfügen meist weder über die personelle Kapazität noch über das notwendige fachliche Know How um ihre Bauvorhaben effizient realisieren zu können.

In den meisten zentral- und osteuropäischen Ländern besteht kein einschlägiges Gesetz, das Leasing regelt, sodass diese den allgemeinen Bestimmungen des Zivil- und Handelsrechtes unterliegen. Grundsätzlich wird in allen Ländern zwischen Operate-Leasing und Finance-Leasing unterschieden, wobei jedoch landesspezifische Besonderheiten beachtet werden müssen. Hinsichtlich der Bilanzierung steht in den meisten Ländern die wirtschaftliche Betrachtungsweise im Vordergrund. Wird somit das wirtschaftliche Eigentum an den Leasingnehmer übertragen (und damit auch die Chancen und Risiken daraus), ist dieses Leasinggeschäft als Finance-Leasing zu klassifizieren. Verbleibt das wirtschaftliche Eigentum hingegen beim Leasinggeber, so spricht man von Operate-Leasing. Beim Finance-Leasing wird das Leasingobjekt in den Büchern des Leasingnehmers aktiviert (mit Ausnahme von Tschechien, hier erfolgt die Aktivierung derzeit noch beim Leasinggeber, da nicht das wirtschaftliche Eigentum sondern das zivilrechtliche Eigentum als Bewertungsmaßstab herangezogen wird), beim Operate-Leasing erfolgt die Bilanzierung in der Regel beim Leasinggeber.

Hinsichtlich der durchschnittlichen Dauer der Immobilienleasingverträge kann festgehalten werden, dass generell Laufzeiten zwischen zehn und 15 Jahren zum Tragen kommen.

Derzeit ist die IMMORENT AG in folgenden CEE-Ländern mit eigenen Niederlassungen vertreten: Tschechien, Slowakei, Ungarn, Slowenien, Kroatien, Bulgarien und Serbien (nur Mobilienleasing).

Tschechien

Der tschechische Leasingmarkt ist am ehesten mit dem österreichischen vergleichbar. Auch wenn in Tschechien wie bei allen CEE-Märkten das Mobilienleasing mehr nachgefragt wird, besteht für das Immobilienleasing bereits ein großer Markt. Rechtliche Standards und Rechnungslegungsvorschriften sind vergleichbar mit Österreich. So existiert bereits ein relativ gut funktionierendes Grundbuch (zumindest in der Hauptstadt Prag und Umgebung), das zwar noch nicht die Publizitätswirksamkeit und Sicherheit des österreichischen Grundbuches bietet, jedoch ständig verbessert wird. Leasing ist in Tschechien eine sehr populäre Finanzierungsmöglichkeit: nach dem Zusammenbruch des kommunistischen Regimes bildete sich rasch ein entsprechendes Angebot an Leasing-Leistungen, ohne das die notwendigen Modernisierungen nur schwer möglich gewesen wären. Durch den EU-Beitritt wird Leasing weiterhin eine große Rolle spielen.

In Tschechien differenziert man zwischen Operate- und Finance-Leasing. Beim Operate-Leasing handelt es sich um einen reinen Mietvertrag, bei dem der Mieter das Objekt nach Beendigung des Mietvertrages an den Vermieter zurückgibt. Finance-Leasing liegt nach tschechischem Steuerrecht dann vor, wenn eine Kaufpflicht des Leasingnehmers am Ende der Laufzeit besteht. Da in Tschechien auf die rechtliche Betrachtungsweise abgestellt wird, wird das Leasingobjekt sowohl beim Operate-Leasing als auch beim Finance-Leasing beim Leasinggeber bilanziert.

Slowakei

Der slowakische Leasingmarkt ist vergleichsweise eher klein, auch hier liegt der Schwerpunkt noch beim Mobilien- und Kfz-Leasing. Ab 01.01.2004 wurde die Grunderwerbsteuer auf drei Prozent reduziert, was die Nachfrage nach Immobilienleasing sicher weiter beleben wird. Ebenso erwartet man sich in der Slowakei aufgrund der Einführung der Flat-Tax sowie der Senkung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Gebäuden auf 20 Jahre eine Belebung der Investitionen im Land. Ein weiterer wesentlicher Vorteil von Immobilienleasing in der Slowakei ist die Möglichkeit, Immobilien beschleunigt abzuschreiben. Während diese Möglichkeit in Tschechien nur bei Mobilien besteht, wurde sie in der Slowakei auch auf Immobilien ausgedehnt. Das bedeutet, dass Immobilien (ausgenommen Grundstücke) innerhalb von zehn Jahren zur Gänze abgeschrieben werden können.

In der Slowakei wird ebenso zwischen Operate-Leasing und Finance-Leasing unterschieden, wobei seit Jänner 2004 auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise abgestellt wird. Finance-Leasing-Projekte werden demnach beim Leasingnehmer, Operate-Leasing-Projekte beim Leasinggeber bilanziert.

Ungarn

Wie in den meisten CEE-Ländern, insbesondere den neuen EU-Mitgliedsstaaten, boomt auch die ungarische Wirtschaft und gewinnt somit auch Leasing als Investitionsalternative zusehends an Bedeutung. In den vergangenen Jahren gab es Zuwachsraten von bis zu 30 Prozent.

Derzeit steht auch in Ungarn noch das Kfz- und Mobilienleasing im Vordergrund, unter anderem deshalb, weil der Transfer von Liegenschaften mit einer Steuer von zehn Prozent belastet ist. Eine

Reduzierung dieses Steuersatzes ist derzeit auch im Kontext mit dem Beitritt Ungarns zur Europäischen Union nicht beabsichtigt.

In Ungarn wird sowohl Operate-Leasing als auch Finance-Leasing angeboten. Während beim Operate-Leasing zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber bleibt, wird beim Finance-Leasing das Leasinggut beim Leasingnehmer bilanziert, zivilrechtlicher Eigentümer ist der Leasinggeber. Am Ende der Leasingvertragsdauer erfolgt ein automatischer Eigentumsübergang auf den Leasingnehmer. Finance-Leasing Geschäfte gelten in Ungarn als Bankgeschäfte, für die eine Banklizenz erforderlich ist. Eine weitere Besonderheit des Finance-Leasing ist, dass de facto nur Sale&Lease-back Transaktionen von einer Finance-Leasing-Gesellschaft durchgeführt werden können, da von der erforderlichen Banklizenz keine baulichen Tätigkeiten umfasst sind.

Aufgrund der o.a. Kostenbelastung in Zusammenhang mit der Grunderwerbsteuer wird in Ungarn von der Immorent hauptsächlich Operate-Leasing angeboten. Bei einem asset-deal fällt lediglich die Grunderwerbsteuer in Höhe von zwei Prozent an, außerdem sind Operate-Leasinggesellschaften rechtlich in der Lage, Bautätigkeiten (Neubau, Um- und Zubau) durchzuführen.

Slowenien / Kroatien

In Kroatien und Slowenien ist Leasing eher eine Alternative zum Kredit, wobei Mobilien- und Kfz-Leasing in Kroatien im Vordergrund stehen, während sich in Slowenien ein Nachfragermarkt speziell für Leasing von kleinen Büroimmobilien entwickelt hat. Dieser Bereich ist in Slowenien dem stärksten Wettbewerb ausgeliefert. Hier werden die größten Wachstumsraten erwartet, die einerseits auf dem zunehmenden Wechsel von klassischen Bankfinanzierungen zu Leasing basieren und andererseits durch den Boom bei Geschäftszentren-Leasing ausgelöst werden.

Die Leasinglandschaft in Kroatien zeichnet sich durch eine starke Internationalisierung aus. Nahezu alle Leasinggesellschaften sind Tochtergesellschaften internationaler – vornehmlich österreichischer und deutscher – Gesellschaften, die sich großteils auf die Bereiche Kfz- und Immobilienleasing konzentrieren.

Ebenso wie in allen anderen Ländern ist sowohl in Slowenien als auch in Kroatien Operate-Leasing und Finance-Leasing möglich, wobei bei der Qualifizierung als Operate-Leasing im wesentlichen auf die Einhaltung der Kriterien betreffend IFRS- bzw. US-GAAP abgestellt wird. Im Detail bedeutet dies, dass die Leasingdauer weniger als 75 Prozent der wirtschaftlichen Nutzungsdauer betragen darf, am Ende der Laufzeit eine Kaufoption zugunsten des Leasingnehmers nur zum Faire Value angeboten werden darf, weiters kein Andienungsrecht vereinbart werden darf. Darüber hinaus darf der Barwert sämtlicher Leasingzahlungen nicht mehr als 90 Prozent der Gesamtinvestitionskosten betragen. Bei Einhaltung dieser Kriterien liegt das zivilrechtliche als auch wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber.

Bulgarien

Seit ca. 1997 entwickelt sich die bulgarische Wirtschaft positiv. Die Inflation ist mit drei Prozent weitestgehend unter Kontrolle, das Land weist positive Wachstumsraten auf und die Schuldsituation hat sich durch eine strikte Fiskalpolitik entspannt. Langsam entscheiden sich immer mehr internationale Konzerne, in Bulgarien zu investieren, was selbstverständlich auch den Leasingmarkt beleben wird.

Allgemein herrscht in Bulgarien, insbesondere was das Immobilienleasing betrifft, noch Rechtsunsicherheit, jedoch sind bereits erste Richtlinien für Immobilienleasing erkennbar. So finden sich dazu schon Regelungen im Handelsgesetz und Umsatzsteuergesetz, grundsätzlich kann aber festgehalten werden, dass – analog zu Slowenien/Kroatien – die Regeln für Immobilienleasing (und damit die Unterscheidung in Operate-Leasing und Finance-Leasing) eng mit den internationalen IFRS-/US-GAAP-Regulativen verknüpft sind.