

Begriffsabgrenzung

Abgrenzung der Begriffe „Leasing“, „Kreditkauf“, „Miete“ und „Mietkauf“

Die Abgrenzung des Leasing gegenüber dem Kreditkauf, der Miete oder dem Mietkauf ist für Investoren der öffentlichen Hand relevant, wenn es um die haushaltsrechtliche Darstellung, die Wahl des richtigen Ausschreibungsverfahrens, umsatzsteuerliche Aspekte oder um die Gewährung von Zuschüssen geht. Die einzelnen Finanzierungsformen sollen kurz skizziert werden.

Leasing

Unter dem Begriff Leasing wird üblicherweise das Finanzierungs-Leasing verstanden. Die folgende Tabelle fasst die wichtigsten Eigenschaften des Finanzierungs-Leasing nochmals zusammen:

- Mittel- bis langfristige Verträge
- Vertragslaufzeiten zwischen 40 und 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer
- Unkündbarkeit des Vertrages während der Vertragslaufzeit (Grundmietzeit)
- Erwerb des Objektes durch den Leasinggeber
- Zivilrechtliches und meist auch wirtschaftliches Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber, Nutzung des Objektes durch den Leasingnehmer
- Übernahme des Investitionsrisikos durch den Leasingnehmer
- Rückgabe des Objektes nach Vertragsende
- Eventuelle Optionsrechte oder Zusatzverpflichtungen nach Vertragsende

Leasingverträge

Leasingverträge können als Mietverträge mit besonderen Ausgestaltungsmerkmalen betrachtet werden und zeichnen sich insbesondere durch Regelungen zum Vertragsende aus. Mit Blick auf die Verteilung des Restwertes existieren Options-,

Andienungsrechte, Mehr- oder Mindererlösbeteiligungen, Abschlusszahlungen usw. Zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer des Leasinggutes ist der Leasinggeber. Im kommunalen Haushalt werden die Leasingraten als Mietaufwand im Verwaltungshaushalt eingestellt. Demgegenüber werden z. B. Kaufoptionspreise im Vermögenshaushalt ausgewiesen.

Kreditkauf

Beim Kreditkauf ist der Investor von Anfang an zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer des Investitionsgutes. Die Anschaffungsausgabe und die Darlehensgewährung werden im kommunalen Vermögenshaushalt ausgewiesen. Während Tilgungsleistungen der Folgeperioden in den Vermögenshaushalt eingestellt werden, werden Zinsanteile im Verwaltungshaushalt ausgewiesen.

Miete

Mietverträge sind dadurch gekennzeichnet, dass der Investor ein Objekt anmietet, ohne dass er einen Anspruch auf den Erwerb oder eine Verpflichtung hierzu nach Vertragsende hätte. Nach Ablauf des Vertrages gibt der Investor das Gut zurück. Der Vermieter ist zivil- und steuerrechtlicher Eigentümer und trägt die Risiken wie Sachgefahr und Preisgefahr. Im kommunalen Haushaltsrecht werden Mieten im Verwaltungshaushalt eingestellt.

Mietkauf

Der Mietkauf ist wirtschaftlich betrachtet eine dem Kreditkauf ähnliche Finanzierungsform und entspricht dem sukzessiven Kauf eines Investitionsobjektes. Der Investor zahlt während einer bestimmten Laufzeit Mietraten, die sich aus Tilgungs- und Zinsanteilen zusammensetzen. Mit Zahlung der letzten Rate, eventuell zuzüglich einer Abschlusszahlung, hat der Investor das Objekt endgültig erworben. Der Investor erwirbt das Objekt automatisch, und dieser Eigentumsübergang steht von Anfang an fest. Entsprechend ist der Investor von Anfang an wirtschaftlicher Eigentümer des Gutes. Im kommunalen Haushalt sollten Mietkaufraten in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt werden, wobei der Zinsanteil in den Verwaltungshaushalt, der Tilgungsanteil in den Vermögenshaushalt einzustellen ist.