

Vertragsformen

Bei Betrachtung der verschiedenen Vertragsformen des Leasing muss grundsätzlich zwischen Vollamortisationsverträgen und Teilamortisationsverträgen unterschieden werden. Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die verschiedenen Vertragsformen. Diese gelten sowohl für das Mobilien- als auch für das Immobilien-Leasing.

Vollamortisationsverträge

Vollamortisationsverträge sind dadurch charakterisiert, dass der Leasingnehmer im Rahmen seiner Leistungen während der Grundmietzeit des Leasinggutes die gesamten Investitionskosten zuzüglich der Zinsen, der Nebenkosten (Risikozuschlag, Refinanzierungskosten, Verwaltungskostenzuschlag etc.) und eines Gewinns für den Leasinggeber amortisiert. Der Leasingnehmer trägt bei dieser Vertragsform das Wertminderungsrisiko. Aus steuerlichen Gründen muss die Vertragslaufzeit zwischen 40% und 90% der betrieblichen Nutzungsdauer des Objektes liegen. Während dieser vereinbarten Grundmietzeit ist der Leasingvertrag unkündbar.

Vollamortisationsverträge spielen in der Praxis eine geringere Rolle als Teilamortisationsverträge und kommen fast ausschließlich im Mobilien-Leasing vor. Sie sind insbesondere dann von Vorteil, wenn:

- die voraussichtliche Einsatzzeit des Leasinggutes einigermaßen zuverlässig bestimmt werden kann,
- das Mietobjekt einer starken Abnutzung und damit einem überdurchschnittlichen Verschleiß während der Grundmietzeit unterliegt,
- der Leasinggegenstand technologisch rasch veraltet, z. B. Computer.

In Abhängigkeit davon, was mit dem Leasingobjekt nach Ablauf der fest vereinbarten Grundmietzeit geschehen soll, existieren alternative Vertragsgestaltungen. Folgende Vertragsarten werden unterschieden:

- Verträge ohne Option
- Verträge mit Kaufoption
- Verträge mit Mietverlängerungsoption

Bei Verträgen ohne Kaufoption wird dem Leasingnehmer nach Ablauf der Grundmietzeit keine Kaufoption eingeräumt. Er muss das Leasingobjekt nach Ablauf des Vertrages an den Leasinggeber zurück-geben.

Beim Vertrag mit Kaufoption wird dem Leasingnehmer das Recht eingeräumt, das Leasinggut nach Ablauf der Grundmietzeit zu erwerben, wobei der Kaufpreis bereits bei Vertragsabschluss vereinbart werden muss. Er darf nicht geringer sein als der linear abgeschriebene, der amtlichen Abschreibungstabelle entsprechende Restbuchwert oder der niedrigere gemeine Wert zum Zeitpunkt der Veräußerung.

Beim Vertrag mit Verlängerungsoption wird dem Leasingnehmer das Recht zugesprochen, die Mietzeit zu verlängern. Die Ausübung dieser Option ist erst zu Vertragsende möglich. Die Anschlussmiete muss den Werteverzehr decken, der sich auf der Grundlage des Restbuchwertes zum Ende der Grundmietzeit bei linearer Abschreibung bzw. des niedrigeren gemeinen Wertes sowie der Restnutzungsdauer gemäß der Abschreibungstabelle ergibt.

Teilamortisationsverträge

Bei Teilamortisationsverträgen amortisiert der Leasingnehmer die Investitionskosten des Leasinggutes während der Grundmietzeit nicht vollständig, sondern nur bis zu einem bestimmten kalkulatorischen Restwert. Der Leasingnehmer tilgt über die Leasingleistungen die Investitionskosten in Höhe der Differenz zwischen Anschaffungs- und Herstellungskosten und diesem Restwert. Die Leasingraten sind also geringer als bei Vollamortisationsverträgen und hängen von der Höhe des kalkulierten Restwertes bei Vertragsende ab. Je höher der Restwert ist, desto niedriger sind die Leasingraten. Beim Mobilien-Leasing entspricht der Restwert häufig dem zu erwartenden Marktwert des Leasinggutes zum Vertragsende, so dass der Leasingnehmer über seine Leasingraten Amortisationsanteile zahlt, die relativ exakt der Wertminderung des Leasinggutes während der Nutzungsphase entsprechen.

Bei Teilamortisationsverträgen besteht für den Leasingnehmer im Anschluss an die Grundmietzeit (40%-90% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer) eine Pflicht zur vollen Amortisation. Aus diesem Sachverhalt heraus resultieren die einzelnen Varianten dieser Vertragskategorie:

- Vertrag mit Mehr- oder Mindererlösbeteiligung
- Vertrag mit Andienungsrecht des Leasinggebers

Beim Vertrag mit Mehr- oder Mindererlösbeteiligung veräußert der Leasinggeber das Leasinggut am Ende der Grundmietzeit. Ist der Veräußerungserlös niedriger als der bei Vertragsende kalkulierte Restbuchwert, muss der Leasingnehmer die Differenz zwischen der Restamortisation und dem Veräußerungserlös dem Leasinggeber erstatten. Man spricht in diesem Fall von einer Nachschusspflicht des Leasingnehmers. Übersteigt der Verkaufserlös den kalkulierten Restwert, so kann der Leasingnehmer bis zu 75% an diesem Überschussbetrag beteiligt werden. In der Praxis hat sich ein Verfahren etabliert, bei dem der Leasinggeber dem Leasingnehmer die restlichen 25% des Mehrerlöses als Bonus gewährt, wenn der Leasingnehmer einen gleichwertigen Anschlussvertrag abschließt. Dieser Bonus wird allerdings nicht ausbezahlt, sondern auf die neuen Leasingraten angerechnet. Es wird deutlich, dass bei dieser Vertragsart der Leasingnehmer das Wertminderungs- und Verwertungsrisiko des Lea-

singgutes trägt. Er kann jedoch auch teilweise an der Chance der Wertsteigerung partizipieren. Teilamortisationsverträge mit Mehr- oder Mindererlösbeteiligung bieten dem Leasingnehmer den Anreiz, das Leasingobjekt pfleglich zu behandeln, da ihm die Werterhaltung bei seiner Mehrerlösbeteiligung zugute kommt.

Bei Teilamortisationsverträgen mit Andienungsrecht des Leasinggebers kann der Leasinggeber nach Ablauf der Grundmietzeit entscheiden, ob er das Leasinggut zurücknimmt, oder ob er den Leasingnehmer verpflichtet, das Gut zu einem bereits bei Vertragsabschluss festgelegten Kaufpreis zu erwerben. Der Leasingnehmer hat kein Wahlrecht und trägt somit das Wertminderungsrisiko des Leasingobjektes. Der Leasinggeber wiederum nimmt den Vorteil eines eventuell höher liegenden Marktpreises und die Chance, von der Wertsteigerung zu profitieren, für sich in Anspruch. Er nimmt in diesem Fall das Leasinggut nach Ablauf der Grundmietzeit zurück und kann es anderweitig gewinnbringend veräußern oder weiterverleasen.

®DV Systems 2004