

# Leasinggeber INTERN

**Autor: Dr. Michael Kroll** (Geschäftsführer, LeaSoft GmbH / [www.Richtig-Leasen.de](http://www.Richtig-Leasen.de))

Copyright: LeaSoft GmbH / [www.Richtig-Leasen.de](http://www.Richtig-Leasen.de)

Quelle: <https://www.richtig-leasen.de/leasinggeber-intern/>

## Worum geht es in diesem Kapitel?

In diesem Kapitel geht es eher um interne Aspekte bei einer Leasinggesellschaft, die aber durchaus für den einen oder anderen Leasingnehmer ebenfalls interessant sein könnten. Im Einzelnen sollen angesprochen werden:

- Kalkulation von Leasingverträgen
- Refinanzierung von Leasingverträgen incl. Forfaitierung
- Rechnungslegung/Bilanzierung bei Leasinggesellschaften incl. Substanzwertrechnung
- besondere Aspekte im Kommunal-Leasing
- Leasing und Mietkauf vor und in der Insolvenz
- KWG-Aufsicht im Leasing

## 1. Kalkulation von Leasingverträgen

### Unsere Seminare zum Thema:

- **Mobilien-Leasing** (2-Tages-Intensiv-Seminar (Präsenz- oder Online-Veranstaltung))  
(weitere Informationen unter <https://www.richtig-leasen.de/seminar-mobilien-leasing/>)

### Kalkulation der Leasingraten

Für die Kalkulation der Leasingraten gibt es eine Reihe an Variablen, die es zu berücksichtigen gilt, z. B.:

- Anschaffungswert des Leasingobjektes
- Restwert
- Betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer (Abschreibungsdauer, AfA-Dauer)
- Vertragslaufzeit (Grundmietzeit)
- Refinanzierungszinssatz der Refinanzierungsbank
- Aufschlag (Marge der Leasinggesellschaft) für (Verwaltungs-)Kosten, Gewinn und Risikokosten
- Zahlungsweise, z. B. monatlich im voraus (= vorschüssig)
- Struktur der Leasingraten (z. B. linear, degressiv, progressiv, saisonal, erhöhte Erstraten, erhöhte Schlussraten (Ballonraten))
- Objektnutzungsbeginn und Vertragsbeginn

### Zusammensetzung der Leasingraten

Die Leasingraten setzen sich zusammen aus:

- **Amortisationsanteil** (Tilgungsanteil)
- Marge (Aufschlag) für den **Refinanzierungszins** (Zinsanteil)
- Marge (Aufschlag) für (**Verwaltungs-)Kosten, Risikokosten** und **Gewinn** der Leasinggesellschaft: Die Verrechnung erfolgt im Mobilien-Leasing meist als zusätzlicher Zinsaufschlag oder als Barwertmarge, im Immobilien-Leasing meistens als konstanter Aufschlag (Verwaltungskostenpauschale oder -beitrag) zusätzlich zum Zins- und Tilgungsanteil.

## Mietbemessungsgrundlage

Ausgangspunkt der Ratenkalkulation ist die so genannte **Mietbemessungsgrundlage**. Diese kann sich beispielsweise nach folgendem Schema berechnen, wobei es hier durchaus Unterschiede zwischen einzelnen Leasinganbietern gibt:

- + Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (z. B. Listenpreis)
- + Anschaffungsnebenkosten, Montage- und Transportkosten
- ./ Rabatte

- 
- = Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten modifiziert
  - ./ (Miet-)Sonderzahlung / Anzahlung / Mietvorauszahlung
  - ./ Bonusverrechnung (aus Altverträgen)
  - + Zinsen für Anzahlungen und Zwischenfinanzierungen
  - + Barwertmarge

---

= Mietbemessungsgrundlage

Ausgangspunkt könnte z. B. der Listenpreis des Objektes sein. Die in der Bilanz immer aktivierungspflichtigen **Anschaffungsnebenkosten** werden häufig in der Leasingkalkulation ebenfalls dazu addiert. Es gibt aber auch Anbieter, die die Nebenkosten gesondert im Rahmen der Mietnebenkosten bereits bei Vertragsbeginn in Rechnung stellen. In der Kalkulation ist jede Leasinggesellschaft frei in ihrer Gestaltung – anders als im Bilanzierungsrecht.

Zieht man denkbare **Rabatte** ab so ergibt sich ein modifizierter Wert der Anschaffungskosten.

Leistet der Leasingnehmer eine **Mietsonderzahlung** (Sonderzahlung, Anzahlung, Mietvorauszahlung), so wird dieser Betrag ebenfalls in Abzug gebracht. Gleiches gilt für eventuelle Bonusverrechnungen aus Altverträgen.

Sind einer Leasinggesellschaft in der **Vornutzungsphase Zinsen** entstanden, z. B. für Anzahlungen, Zahlungen in Projektphasen vor Nutzungsbeginn oder auch die klassischen Bauzeitzinsen im Immobilien-Leasing, so werden diese Kosten häufig entsprechend ihres Anfalls zeitgleich, z. B. monatsweise, dem Kunden in Rechnung gestellt. Manche Anbieter verzichten auch auf eine direkte Bezahlung der Vornutzungszinsen und schlagen diese (auf den Objektnutzungsbeginn aufgezinnt) der Mietbemessungsgrundlage zu. Somit zahlt der Leasingnehmer diese Zinsen dann erst später durch erhöhte Leasingraten.

Abschließend kommt als Aufschlag noch die **Barwertmarge** als Kostenfaktor im Rahmen der Kalkulation hinzu, sofern die Leasinggesellschaft mit Barwertmarge kalkuliert.

## Verrechnung der Marge für (Verwaltungs-)Kosten, Gewinn und Risikokosten

Für die Verrechnung der Marge kommen im Markt drei Varianten vor:

- Barwertmarge
- Zinsmarge
- Konstanter Margenaufschlag auf den Kapitaldienst (Zins und Tilgung)

Bei allen Varianten geht es darum, die **Verwaltungs-** und **Risikokosten** sowie die **Gewinnmarge** des Leasinganbieters über die Leasingraten zu amortisieren. Benötigt werden hierzu daher zunächst die Stückkosten eines einzelnen Leasingvertrages. Diese sind in der Praxis gar nicht so leicht zu ermitteln. Dies ist mitunter eine relativ schwierige Aufgabe für das Controlling eines Anbieters. So hat z. B. ein Vertrag bei einem Objektwert von 1 Million EUR höhere Verwaltungskosten als ein Vertrag über 100.000 EUR – allerdings nicht 10 mal so hohe.

Darüber hinaus kommt als Schwierigkeit hinzu, dass die Verwaltungskosten zu einem hohen Anteil zu Vertragsbeginn anfallen, z. B. die Vertragsingangsetzungskosten wie Vermittlungsprovision, Bonitätsprüfung etc.

Es existiert daher ein Kostenvorlauf, der erst durch spätere Leasingraten bezahlt wird. Dieser Zinsnachteil muss in der Kalkulation berücksichtigt werden

### **Marge als Zinsaufschlag**

Leasinganbieter, ein sehr gleichförmiges Geschäft anbieten (z. B. nur eine Laufzeit und immer den gleichen Restwert), können die Verwaltungskosten relativ leicht in einen kostendeckenden Zinsaufschlag umrechnen, so dass der Kalkulationszinssatz der Leasingratenkalkulation aus dem Refinanzierungzinssatz der Bank zzgl. des Margenzinsaufschlags besteht. Die ist vor allem bei vielen Hersteller-Leasinggesellschaften der Fall, die zudem häufig auch über eigene Finanzierungsgesellschaften verfügen.

### **Marge als konstanter Margenaufschlag**

Im Immobilien-Leasing wird überwiegend eine andere Variante gewählt. Hier bestehen die Leasingraten aus dem exakten Kapitaldienst (Zins und Tilgung) an die Refinanzierungsbank. Dann kommt die Marge als konstanter Aufschlag in Prozent der Gesamtinvestitionskosten dazu (als sogenannte/r Verwaltungskostenpauschale (VKP) bzw. Verwaltungskostenbeitrag (VKB)). Überwiegend wird dieser Aufschlag mit einer jährlichen Steigerungsklausel versehen (indexiert), z. B. zwei oder drei Prozent.

### **Barwertmarge**

Die meisten Leasinganbieter kalkulieren allerdings mit der so genannten Barwertmarge – vor allem diejenigen, die von ihrer Struktur her sehr unterschiedliche Verträge anbieten (unterschiedliche Laufzeiten, Anzahlungen und/oder Restwerte). Hier ist es schwierig die betragsmäßig fixen Vertragsstückkosten (exemplarisch z. B. 3.000 EUR bei einem Objektwert von 100.000 EUR) in einen konstanten Zinsaufschlag umzurechnen. Dieser Zinsaufschlag müsste für jede Vertragsvariante (je nach Laufzeit, Restwert und Anzahlung) individuell als Zinssatz neu bestimmt werden, damit betragsmäßig immer genau die notwendigen 3.000 € in die Leasingraten mit einfließen.

Daher geht man hier einen anderen Weg. Es werden zunächst die Verwaltungskosten im Zeitablauf ermittelt, d. h. die Verwaltungskosten, die zu Beginn, in jedem einzelnen Laufzeitmonat sowie zum Vertragsende anfallen. Anschließend zinst man die einzelnen Monatswerte zum Gesamtbarwert der Kosten ab. Diese Barwertmarge wird dann auf die Mietbemessungsgrundlage aufgeschlagen und zusammen mit dieser im Rahmen der Leasingratenkalkulation mit dem Refinanzierungzinssatz verzinst.

## **Kalkulation der Leasingrate**

Stehen die Mietbemessungsgrundlage und die Margenverrechnung fest, so werden die (linearen) Leasingraten kalkuliert wie der lineare Kapitaldienst (Zins und Tilgung) eines Annuitätendarlehens.

Dafür gibt es verschiedene **Leasingrechner**, z. B. das kostenlose Tool LEASINGRECHNER unter [www.Richtig-Leasen.de/leasingrechner](http://www.Richtig-Leasen.de/leasingrechner). Auch Excel bietet mit seiner Funktion =RMZ die Möglichkeit einer Leasingratenberechnung.

Abschließend lässt sich dann auch noch der so genannte **Leasingfaktor** angeben. Dieser errechnet sich als Prozentsatz aus der berechneten Leasingrate in EUR bezogen auf die Anschaffungskosten. Der Leasingfaktor darf nicht verwechselt werden mit dem Effektivzinssatz eines Leasingangebots.

## **Struktur der Leasingraten**

Im Markt überwiegen durchwegs lineare Leasingraten. Es kommen ab und zu auch andere Ratenstrukturen vor, wie

- (gestaffelt) degressive Raten,
- saisonale Raten,
- erhöhte Erstraten,
- erhöhte Schlussraten (Ballonraten).

Rechtlich zulässig sind alle diese Varianten. Allerdings stellt sich teilweise die Frage, ob nicht-lineare Leasingraten zum Zeitpunkt der Zahlung vom Leasingnehmer vollständig als Aufwand verbucht werden dürfen

oder ob ggf. für Teilbeträge **Rechnungsabgrenzungsposten** gebildet werden müssen – vor allem bei bilanzierenden Unternehmen. Vielfach wird die Auffassung vertreten, dass bei bilanzierenden Unternehmen grundsätzlich alle Leasingentgelte steuerlich zu linearisieren sind, da sie Entgelte für eine lineare Nutzungsmöglichkeit darstellen.

Eine Ausnahme von dieser Regel hat allerdings der BFH mit seinem Urteil vom 12.08.2001 (IV R 184/79) gemacht. Er lässt hier im Fall einer Produktionsanlage degressive Leasingraten **vollständig steuerlich zu**, u. a. mit der Begründung, dass ein Leasingnehmer die Instandhaltungskosten zu tragen habe und diese im Zeitablauf zunehmen. In Kombination mit degressiven Leasingraten kann es somit durchaus zu einer linearen Kostenstruktur aufgrund der Nutzung kommen.

## **Mietsonderzahlung (Sonderzahlung, Anzahlung, Mietvorauszahlung)**

Mietsonderzahlungen sind von bilanzierenden Unternehmen grundsätzlich in der Bilanz aktiv **abzugrenzen** und über die Laufzeit verteilt aufwandswirksam aufzulösen.

Eine Ausnahme gibt es allerdings für **Einnahmenüberschussrechner**. Hier sind Mietsonderzahlungen bis zu **30 Prozent** sofort vollständig aufwandswirksam (BFH-Urteil vom 05.05.1994 – VI R 100/93). Durch § 11 EStG ist diese Möglichkeit allerdings auf Verträge mit einer Laufzeit von maximal 5 Jahren eingeschränkt. Bei einer längeren Laufzeit besteht auch hier eine Rechnungsabgrenzungspflicht.

Für etwas Verwirrung im Markt sorgte zuletzt allerdings das BFH-Urteil vom 21. November 2024 (VI R 9/22). In dem vorliegenden Fall ging es um die Ermittlung der tatsächlichen Fahrzeugkosten für sonstige berufliche Fahrten nach § 9 Abs 1 Satz 3 Nr. 4a Satz 1 EStG. Der BFH hat hier die Auffassung vertreten, dass eine Mietsonderzahlung den einzelnen Veranlagungszeiträumen während der Laufzeit des Leasingvertrages zuzuordnen sei. Nach überwiegender Auffassung in der Leasingbranche ist das Urteil allerdings nicht auf alle Praxisfälle einer Mietsonderzahlung anzuwenden, sondern nur für diesen einen besonderen Fall, in dem es um die periodengerechte Ermittlung von Fahrzeugkosten für sonstige berufliche Fahrten ging.

## **Vormieten (zusätzliches Nutzungsentgelt, gebrochene Erstrate)**

Bei Leasingverträgen fallen Nutzungs- und Vertragsbeginn häufig auseinander. Der **Nutzungsbeginn** für ein Leasingobjekt ist gemäß der meisten Verträgen regelmäßig der Tag, an dem der Leasingnehmer die Abnahme- bzw. Übernahmebestätigung unterschreibt. Der **Vertragsbeginn** ist bei den meisten Anbietern gemäß ihrer Vertragsbedingungen der nächste Monatserste, teilweise auch der zurückliegende Monatserste. Bei Rahmenverträgen mit einzelnen Mietscheinen ist der Vertragsbeginn für alle Mietscheine eines Quartals häufig der nächste Quartalerste.

Für die zusätzlichen Nutzungstage zwischen Nutzungs- und Vertragsbeginn hat der Leasingnehmer meistens ein **zusätzliches Nutzungsentgelt** (häufig als **Vormiete** bezeichnet) zu entrichten, z. B. in Form einer tagesanteiligen zusätzlichen Leasingrate.

## 2. Refinanzierung von Leasingverträgen

Leasinggesellschaften müssen ihre Leasingobjekte refinanzieren. Dies geschieht einerseits über klassische Refinanzierungsdarlehen, häufig auch in Refinanzierungspaketen.

### Forfaitierung

Eine weitere Refinanzierungsvariante ist aber auch die sogenannte Forfaitierung. Hier handelt es sich um einen Forderungsankauf durch eine Refinanzierungsbank. Diese stellt kein Darlehen zur Verfügung, sondern kauft die Forderungen des Leasinganbieters (gegenüber dem Leasingnehmer) aus dem Leasingvertrag an und zahlt statt einer Darlehenssumme nun einen Kaufpreis (für die angekauften Forderungen) zur Finanzierung des Objektes an die Leasinggesellschaft aus.

Auf welche vertraglichen Zahlungen des Leasingnehmers hat die Leasinggesellschaft rechtlich eine Forderung? Forderungen bestehen natürlich hinsichtlich der Zahlungsverpflichtung für die künftigen Leasingraten. Auch Restwertansprüche (z. B. bei Andienungsrechten) sind nach überwiegender Auffassung forfaitierbar. Offene Restwerte und Kaufoptionen stellen hingegen keine Forderung dar. Offene Restwerte müssen daher ganz normal über Darlehen refinanziert werden.

### Doppelstock-Modell

Beim Doppelstock-Modell verkaufen Leasinggesellschaften Leasingverträge/-forderungen an eine mit ihr verbundene Vermietungsgesellschaft. Diese vermietet die Leasinggegenstände (als „neuer“ Leasinggeber) wieder an die Leasinggesellschaft zurück („neuer“ Leasingnehmer). Der eigentliche Leasingnehmer (Kunde) wird somit zum Untermieter.

Durch diese Konstruktion lassen sich wertmäßig kleinere Leasingverträge zu größeren Vertragspaketen bündeln, die die Forfaitierung erleichtern. Die Vermietungsgesellschaft kann die einzelnen Leasingverträge nun in einem Block refinanzieren. Somit haftet jetzt die Leasinggesellschaft mit ihrer Bonität gegenüber der Bank und nicht die einzelnen Leasingnehmer („Untermieter“).

## 3. Rechnungslegung/Bilanzierung bei Leasinggesellschaften

Grundsätzlich gelten für Leasinggesellschaften erst einmal die gleichen Rechnungslegungsvorschriften wie für alle anderen Unternehmen auch.

### Leasing

**Leasingobjekte** sind in der Bilanz zu aktivieren und abzuschreiben. Steuerlich hat die **Abschreibung** über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer auf null zu erfolgen, handelsrechtlich ist auch eine Abschreibung über die Vertragslaufzeit auf den Restwert zulässig.

Die **Leasingraten** stellen für die Leasinggesellschaft eine erfolgswirksame Einnahme in ihrer Gewinn- und Verlustrechnung dar.

**Refinanzierungsdarlehen** werden passiviert, Zinsen als Aufwand verbucht, und die Tilgungen reduzieren die Darlehensverbindlichkeit.

Bei einer **Forfaitierung** wird anstelle der Darlehensrestschuld ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten für die Nutzungsüberlassungsverpflichtung gebildet.

### Mietkauf

Bei Mietkaufverträgen wird das Objekt beim Leasingnehmer aktiviert. Deshalb erscheint auf der Aktivseite beim Leasinggeber nur die Position „**Sonstige Forderungen**“ (Forderung auf Zahlung der Mietkaufraten mit deren Barwert). Diese Position wird mit den Tilgungsanteilen der Mietkaufraten zurückgeführt. Die Zinsanteile der Mietkaufraten stellen laufenden Ertrag dar.

### Substanzwertrechnung

Eine Besonderheit der Gewinn- und Verlustrechnung einer Leasinggesellschaft ist, dass diese vielfach hohe Anfangsverluste ausweist und die Gesellschaft somit eigentlich chronisch überschuldet ist – vor allem bei steigendem Neugeschäft. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen:

- Betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer: 60 Monate
- Vertragslaufzeit: 48 Monate
- Anschaffungswert: 100.000 €
- Restwert: 20.000 €
- monatliche Leasingrate: 2.050 €
- Anlaufkosten: 3.000 €
- Nachmiet- bzw. Verwertungserlös: 25.000 €
- Refinanzierungszinssatz: 6 % p. a.

Bei diesen Parametern ergeben sich folgende Gewinne und Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung für die Jahre 1 bis 4:

| <b>Gewinn- und Verlusrechnung nach HGB</b>                  |               |            |              |              |
|---|---------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Jahr</b>   | <b>1</b>      | <b>2</b>   | <b>3</b>     | <b>4</b>     |
| + Leasingraten  | 24.600        | 24.600     | 24.600       | 24.600       |
| ./. Abschreibung  | -20.000       | -20.000    | -20.000      | -20.000      |
| ./. Darlehenszinsen   | -5.504        | -4.379     | -3.184       | -1.916       |
| ./. Anlaufkosten  | -3.000        |            |              |              |
| + Verwertungserlös  |               |            |              | 25.000       |
| ./. Buchwertabgang  |               |            |              | -20.000      |
| <b>GuV pro Jahr</b>   | <b>-3.904</b> | <b>221</b> | <b>1.416</b> | <b>7.684</b> |
| <b>Summe GuV Jahr 1 bis 4 (Gesamtergebnis aus Vertrag):</b> |               |            |              | <b>5.417</b> |

#### *Gewinn- und Verlustrechnung im Fallbeispiel*

Der Verlust beträgt im ersten Jahr 3.904 EUR. Obwohl der Vertrag insgesamt nach vier Jahren einen Überschuss von 5.417 EUR aufweist wäre die Leasinggesellschaft eigentlich nach einem Jahr überschuldet.

Dies versucht die Substanzwertrechnung zu korrigieren in dem sie die „Substanz“; die noch in dem Leasingvertrag für die Jahre 2 bis 4 steckt, heute schon im Rahmen einer Ergänzungsrechnung berücksichtigt. Nachfolgendes Schema berechnet den Substanzwert zum Ende des ersten Jahres.

| <b>Substanzwertrechnung 31.12. Jahr 1</b>     |              |
|---|--------------|
| + Ausstehende Leasingraten der Jahre 2 bis 4  | 73.800       |
| ./. Abschreibung der Jahre 2 bis 4            | -60.000      |
| ./. Zinsen der Jahre 2 bis 4                  | -9.479       |
| + Verwertungserlös im Jahr 4                  | 25.000       |
| ./. Buchwertabgang im Jahr 4                  | -20.000      |
| <b>Summe = Substanzwert</b>                   | <b>9.321</b> |
| davon zum Ausgleich für den Verlust im Jahr 1 | -3.904       |
| <b>Gesamtergebnis aus dem Vertrag:</b>        | <b>5.417</b> |

#### *Substanzwertrechnung im Fallbeispiel*

Den noch ausstehenden Erträgen in Form der Leasingraten der Jahre 2 bis 4 und des Verwertungserlöses zum Vertragsende stehen auf der Aufwandsseite die Abschreibungen und Zinsen der Jahre 2 bis 4 sowie der Buchwertabgang am Ende gegenüber. Insgesamt erwirtschaftet der Vertrag in den Jahren 2 bis 4 somit noch einen Überschuss von 9.321 EUR (= Substanzwert). Zieht man davon den Verlust des ersten Jahres ab so bleibt das wirtschaftliche Gesamtergebnis des Vertrages in Höhe von 5.417 € übrig.

Das zuvor dargestellte Beispiel soll nur das Schema und die Notwendigkeit der Substanzwertrechnung anhand eines sehr einfachen Beispiels verdeutlichen.

Substanzwertrechnungen in der Praxis sind wesentlich komplexer und detaillierter. So muss z. B. unterschieden werden zwischen heute bereits (vertraglich) feststehenden Größen und Schätzwerten der Zukunft. Zudem müssen die Zukunftswerte eigentlich auch mit ihren Barwerten und nicht mit den Nominalwerten in die Substanzwertrechnung einfließen.

Weitergehende Überlegungen, Vertiefungen und Fallbeispiele werden vorgestellt im LeaSoft-Intensiv-Seminar „Substanzwertrechnung“ ([www.richtig-leasen.de/seminar-substanzwertrechnung](http://www.richtig-leasen.de/seminar-substanzwertrechnung)).

## 4. Besondere Aspekte im Kommunal-Leasing

### LeaSoft-Seminare zum Thema:

- **Kommunal-Leasing** (1-Tages-Online-Seminar, Zielgruppe: Leasinganbieter)  
(weitere Informationen unter [www.richtig-leasen.de/seminar-kommunal-leasing](http://www.richtig-leasen.de/seminar-kommunal-leasing))

### Zunehmende Bedeutung

Das Thema Kommunal-Leasing oder besser gesagt „Leasing mit der öffentlichen Hand“ gewinnt zur Zeit stark an Bedeutung. Deshalb enthält dieses Buch auch ein ausführliches Special zum Thema Kommunal-Leasing. Dort wird das Thema allerdings in erster Linie aus Sicht der kommunalen Leasingnehmer behandelt. Für Leasinganbieter sind vor allem zwei weitere wichtige Punkte zu berücksichtigen, die nachfolgend nicht unerwähnt bleiben sollen.

### Vertretungsberechtigung

Leasinganbieter sollten sich genau erkundigen, wer im Einzelfall zur **Unterzeichnung** eines kommunalen Leasingvertrages berechtigt ist und welche Formvorschriften es gibt. Dies ist teilweise von Bundesland zu Bundesland und auch von Kommune zu Kommune unterschiedlich geregelt (z. B. in der Zuständigkeitsordnung einer Kommune). Ist dies der/die Bürgermeister\*in? Ist diese\*r alleinvertretungsberechtigt? Wird eine zweite Unterschrift benötigt? Ist ein Dienstsiegel erforderlich? Muss der/die Bürgermeister\*in zur Unterschrift durch den Rat gesondert ermächtigt werden? Sind Verantwortlichkeiten delegiert? An welche Person/Gremium/Ausschuss? Bis zu welchen Beträgen? Wo ist dies geregelt?

Dies alles sind Fragen, die es zu klären gilt. Ferner muss zuvor überprüft werden, ob die Kommune zuvor auch einen **ausgeglichenen** und **genehmigten Haushalt** aufstellen konnte, so dass sie überhaupt erst handlungsfähig ist.

### Einzelgenehmigungspflicht

Ein zweiter wichtiger Punkt ist, dass grundsätzlich alle kommunalen Leasingverträge von der Kommunalaufsicht als so genannte kreditähnliche Rechtsgeschäfte **einzel genehmigt** werden müssen. Da diese Vorschrift nicht sehr zweckmäßig ist, gibt es in jedem Bundesland teilweise sehr großzügige **Erleichterungen** und **Ausnahmen**, die allerdings stark von Bundesland zu Bundesland variieren können. In Nordrhein-Westfalen wurde die Einzelgenehmigungspflicht zudem durch eine Anzeigepflicht ersetzt, die der Kommunalaufsicht allerdings erlaubt, die Genehmigung innerhalb von vier Wochen zu verweigern.

Auf diese beiden Punkte sowie weitere für Leasinganbieter wichtige und interessante Aspekte im Zusammenhang mit dem Kommunal-Leasing wird ausführlich eingegangen in dem LeaSoft-Seminar „Kommunal-Leasing (Zielgruppe: Leasinganbieter)“ ([www.richtig-leasen.de/seminar-kommunal-leasing](http://www.richtig-leasen.de/seminar-kommunal-leasing)).

## 5. Leasing und Mietkauf vor und in der Insolvenz

### **LeaSoft-Seminare zum Thema:**

- **Leasing / Mietkauf vor und in der Insolvenz**  
(1-Tages-Intensiv-Seminar (Präsenz-Veranstaltung), weitere Informationen unter [www.richtig-leasen.de/seminar-leasing-in-der-insolvenz](http://www.richtig-leasen.de/seminar-leasing-in-der-insolvenz))

### **Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Kunden**

Leasinganbieter haben bei Leasing- und Mietkaufverträgen bei Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kunden und auch in der Insolvenz teilweise bessere Rahmenbedingungen als eine Bank bei einer Kreditvergabe mit Sicherungsübereignung.

Aufgrund der Bestimmungen des Mietrechts ist es Leasinggesellschaften möglich, Leasing- und Mietkaufverträge **außerordentlich zu kündigen**, wenn der Kunde mit **zwei aufeinander folgenden Raten in Verzug** ist. Sie haben nach erfolgter Kündigung einen Herausgabeanspruch auf das Objekt und Schadensersatzansprüche gegenüber dem Kunden.

Geht der Kunde zwischenzeitlich (nach bereits erfolgter Kündigung) in die Insolvenz, haben Leasinganbieter als zivilrechtliche Eigentümer des Objektes ein **Aussonderungsrecht**, während Banken im Rahmen der Sicherungsübereignung nur ein **Absonderungsrecht** haben.

Weitere wichtige Punkte im Zusammenhang mit diesem Thema werden ausführlich besprochen im LeaSoft-Seminar „Leasing / Mietkauf vor und in der Insolvenz“ ([www.richtig-leasen.de/seminar-leasing-in-der-insolvenz](http://www.richtig-leasen.de/seminar-leasing-in-der-insolvenz)).

## 6. KWG-Aufsicht im Leasing

### LeaSoft-Seminare zum Thema:

- **KWG-Aufsicht im Leasing** (1-Tages-Intensiv-Seminar (Präsenzveranstaltung))  
(weitere Informationen unter [www.richtig-leasen.de/seminar-kwg-aufsicht-im-leasing](http://www.richtig-leasen.de/seminar-kwg-aufsicht-im-leasing))
- **Substanzwertrechnung im Leasinggeschäft** (4-Stunden-Online-Seminar)  
(weitere Informationen unter [www.richtig-leasen.de/seminar-substanzwertrechnung-leasinggeschaeft](http://www.richtig-leasen.de/seminar-substanzwertrechnung-leasinggeschaeft))

### KWG-Aufsicht seit 2009

Seit 2009 unterliegen so genannte Finanzierungs-Leasinginstitute (in der Definition der Bundesbank) der KWG-Aufsicht. Dies führte zu dramatischen Veränderungen in der Leasinganbieterstruktur. Von den zuvor über 2.000 Leasinggesellschaften in Deutschland sind heute nur noch etwas mehr als 200 Institute übrig geblieben.

**Finanzierungs-Leasing** liegt im Sinne der KWG-Aufsicht in Abgrenzung zum Mietvertrag dann vor, „wenn das Investitionsrisiko insgesamt und damit insbesondere die Gefahr des Untergangs des Leasinggutes auf den Leasingnehmer übertragen wird. Das Leasinggut wird zum Gebrauch überlassen, die mietvertragliche Gewährleistungspflichten werden zum Nachteil des Leasingnehmers abbedungen und nicht vom Leasinggeber getragen. Neben der vorgenannten, notwendigen Bedingung des Übergangs des Investitionsrisikos sind aufsichtspflichtige Finanzierungs-Leasingverträge im aufsichtsrechtlichen Sinne zusätzlich dadurch gekennzeichnet, dass das Leasingunternehmen das Leasinggut im eigenen Namen auf eigene Rechnung beschafft und über die Laufzeit des Vertrags ex ante betrachtet – unter Berücksichtigung einer potenziellen Verwertung der Leasingobjekte – planmäßig eine vollständige Amortisation des Objektes erfolgt. In wirtschaftlicher Hinsicht ähnelt eine solche Finanzierung dem Kreditgeschäft.“

Gestartet als so genanntes „KWG light“ haben sich die aufsichtsrechtlichen Anforderungen für Leasinggesellschaften mittlerweile zu einem äußerst umfassenden Regelwerk entwickelt, auch wenn für Leasinggesellschaften nicht alle Vorschriften der „normalen“ KWG-Aufsicht für Kreditinstitute greifen.

Man könnte zu dem Thema „KWG-Aufsicht im Leasing“ alleine bereits ganze Bücher füllen, daher soll nachfolgend nur ein sehr kurzer Überblick über zentrale Vorschriften gegeben werden.

### MaRisk

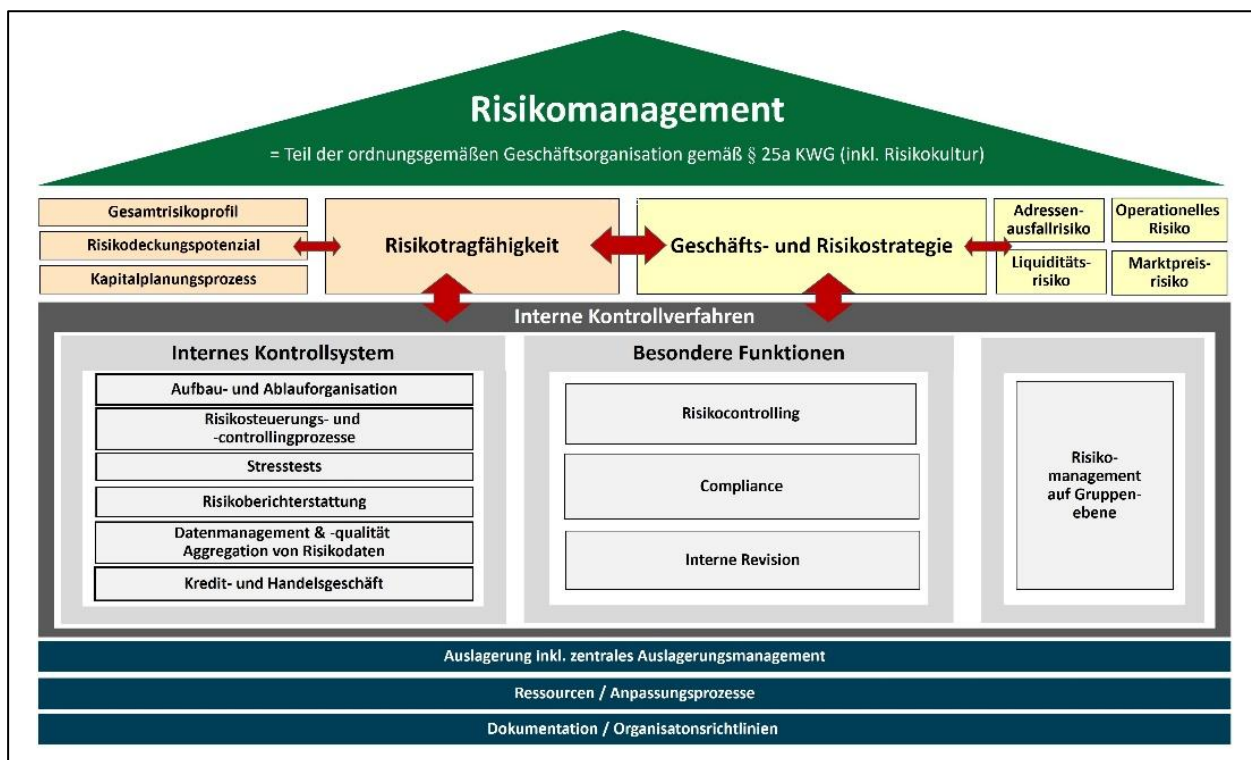
Die größte Bedeutung für die Leasingbranche haben im Rahmen der KWG-Aufsichtsregeln sicherlich die **MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement)**.

Unter dem Begriff „**Risikomanagement**“ lassen sich eine Vielzahl an Vorschriften subsumieren, die für die tägliche Praxis und eigentlich auch für die Überlebensfähigkeit einer Leasinggesellschaft von zentraler Bedeutung sind. Die **MaRisk** enthalten dabei vor allem Vorschriften zu

- Geschäfts- und Risikostrategie,
- Risikoberichtserstattung, Risikoinventur, Risikotragfähigkeit, Risikosteuerung und Risikocontrolling,
- Kapitalplanungsprozess,
- Aufbau- und Ablauforganisation,
- IT-Infrastruktur,
- Compliance,
- Auslagerungsmanagement.

Besonderen Fokus erhalten dabei momentan zusätzlich die Bereiche Nachhaltigkeit/ESG sowie IT-Organisation und IT-Sicherheit.

Eine gute Zusammenfassung der vielen Teilaspekte eines Risikomanagements und deren Abhängigkeiten voneinander gibt das nachfolgende Schaubild von Marijan Nemet wieder.



Quelle: Marijan Nemet, entnommen aus dem Script zum LeaSoft-Intensiv-Seminar „KWG-Aufsicht im Leasing“, modifizierte Version des Schaubildes von Marijan Nemet in: Leasing unter Bankenaufsicht, Hamburg 2021, S. 317

Schwerpunkte eines Risikomanagements als Teil der ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation gemäß § 25a KWG sind die **Geschäfts- und Risikostrategie** sowie die **Risikotragfähigkeitsrechnung**.

## Geschäfts- und Risikostrategie

Im Rahmen der **Geschäfts- und Risikostrategie** werden die zentralen Risiken

- Adressenausfallrisiko (Kundenbonität, aber z. B. auch die Bonität von Restwertgaranten oder Servicepartnern),
- Objektrisiko (vor allem Verwertungsrisiken),
- Marktpreisrisiko (Restwertrisiken, Zinsänderungsrisiken),
- Liquiditätsrisiken und
- operationale Risiken (vertragliche, organisatorische, personelle, IT-technische Risiken, Schäden, Betrug etc.)

gemanagt. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei gerade in der heutigen Zeit dem **Verwertungsrisiko** geschenkt werden. Immer mehr Leasingverträge werden heute mit offenem Restwert und somit entsprechenden Verwertungs- bzw. Restwertrisiken angeboten.

## Risikotragfähigkeitsrechnung

Die **Risikotragfähigkeitsrechnung** umfasst Aspekte wie:

- Gesamtrisikoprofil
- Risikodeckungspotenzial
- Kapitalplanungsprozess

## Interne Kontrollverfahren

Sowohl die Geschäfts- und Risikostrategie als auch die Risikotragfähigkeitsrechnung unterliegen dabei ständig **internen Kontrollverfahren**. Im Rahmen dieser Verfahren ist es dabei Aufgabe z. B. des **internen Kontrollsystems**, sich mit folgenden Aspekten auseinanderzusetzen:

- Aufbau- und Ablauforganisation
- Risikosteuerungs- und -controllingprozesse
- Stresstests
- Risikoberichterstattung
- Datenmanagement und -qualität, Aggregation von Risikodaten
- Kredit- und Handelsgeschäft

Im Rahmen der internen Kontrolle sind ferner folgende Funktionsbereiche besonders wichtig:

- Risikocontrolling
- Compliance
- Interne Revision

Beim **Risikocontrolling** geht es vor allem um Gesichtspunkte wie:

- Identifikation der Risikoindikatoren
- Bewertung der Risiken
- Steuerung der Risiken
- Risikovorsorge
- Kommunikation der Risiken, Risikoberichterstattung

Eingerahmt werden dabei die verschiedenen Teilaspekte des Risikomanagements von wichtigen Anforderungen, beispielsweise an:

- Auslagerungen incl. Auslagerungsmanagement
- Ressourcenplanung und -management
- Anpassungsprozesse
- Dokumentation
- Organisationsrichtlinien

## Nachhaltigkeit / ESG

Über alle Teilaspekte hinweg ist in den letzten Jahren sozusagen als Klammer über alle Bereiche verstärkt das Thema **Nachhaltigkeit** bzw. **ESG** in den Vordergrund gerückt incl. der **CSRD**-Berichtspflicht (Corporate Sustainability Reporting Directive). Alle Risikoaspekte sind verstärkt auch hinsichtlich der Auswirkungen auf bzw. aus der Nachhaltigkeit zu durchleuchten (z. B. hinsichtlich kritischer Branchen, Kunden, Objekte oder auch Technologie-, Restwert- und Marktwertentwicklungen).

Am Ende münden alle diese Risikoanalysen in eine Risikotragfähigkeitsberechnung ein, für die häufig auch die Substanzwertrechnung wertvolle Informationen liefert.

## DORA und BAIT

Ein weiterer Aspekt, der in letzter Zeit immer stärker in den Fokus rückt, sind im Rahmen der MaRisik die Anforderungen an die IT-Struktur und IT-Sicherheit in Leasingunternehmen, hier vor allem die Vorschriften DORA (Digital Operational Resilience Act der EU) und BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT, ein Regelwerk der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)).

Im Bereich der Anforderungen an die IT ist gemäß der **BAIT** z. B. an Aspekte zu denken wie

- IT-Strategie,
- IT Governance,
- Informationsrisikomanagement,
- Informationssicherheitsmanagement,

- Operative Informationssicherheit,
- Identitäts- und Rechte-Management,
- IT-Projekte und Anwendungsentwicklung,
- IT-Sicherheit (incl. Datensicherung),
- Auslagerung und sonstiger IT-Fremdbezug,
- IT-Notfallmanagement.

Die EU-Vorschrift **DORA** enthält Vorschriften in sechs Bereichen:

- Anforderungen an die Governance
- Anforderungen an das IKT-Risikomanagement
- IKT-bezogene Vorfälle
- Prüfung der digitalen Betriebsstabilität
- Risiko durch IKT-Drittanbieter
- Informationsaustausch

## Interne Revision

Eine besondere Bedeutung kommt im Rahmen der MaRisk auch der **internen Revision** zu. Potenzielle Prüfungsthemen können dabei z. B. sein (Quelle: Marijan Nemet (Hrsg.), Risikomanagement für Leasinggesellschaften, München 2010, S. 478 ff.):

- Vertriebs- und Vertragsanbahnung
- Vertragsannahme
- planmäßige Vertragsabwicklung
- außerplanmäßige Vertragsabwicklung
- Verwertungsprozess
- Refinanzierung
- Rechnungswesen
- Risikomanagement und -controlling
- KWG / Aufsichtsrecht
- Geldwäschegesetz
- Steuern
- Sonstiges / Sonderprüfungen

## Auslagerungsmanagement

Als letzter Punkt sei noch das Thema **Auslagerungsmanagement** erwähnt, dass vor allem im Bereich der IT sowie der internen Revision relevant wird. Auch hier wird seitens der KWG-Aufsicht immer intensiver geprüft.

Die obigen Ausführungen zur KWG-Aufsicht konnten nur einen Bruchteil der Aspekte skizzieren, die ein Leasingunternehmen v. a. im Bereich der MaRisk beachten und erfüllen muss.

Für weitere detaillierte Ausführungen, Diskussionen, Praxisberichte und Praxis-Tipps sei an dieser Stelle das LeaSoft-Seminar „KWG-Aufsicht im Leasing“ empfohlen ([www.richtig-leasen.de/seminar-kwg-aufsicht-im-leasing](http://www.richtig-leasen.de/seminar-kwg-aufsicht-im-leasing)).

*Letzte Aktualisierung dieses Blogs: 16.10.2025*