

Sie planen den Neubau einer Gewerbeimmobilie und suchen nach einer steueroptimierten Lösung?

Wir zeigen Ihnen nachfolgend die Mehrwerte beim Bau einer Leichtbauhalle (über Leasing finanziert) gegenüber einer konventionellen Bauweise (über Darlehen finanziert) auf. Hier im Einzelnen:

## Eigenschaften einer Leichtbauhalle

Gegenüber einer konventionellen Bauweise, sprich Immobilie, bietet die Ausführung in Form einer Leichtbauhalle zahlreiche Vorteile. Fiskalisch gesehen ist ein Gebäude eine Leichtbauhalle, wenn auf der (nicht leasingfähigen) Bodenplatte in schraubweise ein Baukörper errichtet wird. Das Material (z. B. Stahl oder Holz) ist dabei unerheblich. Ebenso unerheblich ist die Auswahl der Wandelemente. Häufig werden diese mit Beton-Steckelementen gebaut, die ebenso leasingfähig sind. Jegliche individuelle Gestaltung ist möglich. Nahezu jedes Gebäude in vielen Gewerbegebieten / Autohöfen entspricht dieser Bauweise.

## Steuerliche Vorteile

Eine Gewerbeimmobilie wird über eine Laufzeit von 33 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungszeit einer Leichtbauhalle beträgt jedoch „nur“ 14 - 15 Jahre (je nach Bundesland). Damit dieser große steuerliche Vorteil in Verbindung mit Leasing geltend gemacht werden kann, müssen die Voraussetzungen der „Leasingfähigkeit“ gegeben sein.

## Voraussetzungen der „Leasingfähigkeit“

Die Leasingfähigkeit ist ein steuerlicher Begriff und fragt danach, ob nach deutschem Steuerrecht das geplante Objekt (Wirtschaftsgut nach steuerlichen Begriffen) zulässig verleast werden kann. Eine Leichtbauhalle ist dann ein bewegliches Wirtschaftsgut, wenn sie

- a) nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstückes ist
  - b) nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden wird
- und somit die „Scheinbestandteils-Eigenschaften“ erfüllt (§ 95 BGB).

Um diese Sonderrechtsfähigkeit zu erreichen, müssen folgende Voraussetzungen bereits in der Planung berücksichtigt werden:

- Bauausführung / Bauantrag / statische Anforderungen

In der Baubeschreibung, im Bauantrag und der Statik ist darauf abzustellen, dass es sich bei dem Objekt um eine mobile Leichtbauhalle handelt, die nicht fest mit dem Grund und Boden verbunden wird.

- Damit Sie die großen steuerlichen Vorteile ausnutzen können, muss gewährleistet sein, dass der Eigentümer des Grundstückes, auf dem die Leichtbauhalle errichtet wird, nicht gleichzeitig Bauherr ist.
- Hierzu schließt der Verpächter und Pächter (Bauherr und späterer Leasingnehmer) als juristisch unterschiedliche Personen einen Pachtvertrag über das Grundstück mit individuellen Formulierungen. *Achtung: Formulierungen, Laufzeiten etc. sollten mit der Leasfinanz abgestimmt werden!*

## Vorteile der mobilen Leichtbauhalle gegenüber konventioneller Bauweise

### Baukörper

- Leasingfähigkeit! / Leasinglaufzeit  
6 - 10 Jahre möglich
- Schnelle Bauzeit
- Afa-Zeit von nur 14 Jahren (*gegenüber 33 Jahren einer gewerblichen Immobilie*)
- Geringere Baukosten

### Finanzierung

- Vollfinanzierung
- Keine Beanspruchung der Kreditlinien der Hausbank notwendig

### Bilanziell / Steuerlich

- Leasingraten können per Leasingmodell geltend gemacht werden / variiert werden (Leasingrate = sofortige Kosten ggü. Finanzbehörde!)
- Kein Einsatz von Eigenkapital, Eigenkapitalquote bleibt unberührt!
- Kosten können über einen viel kürzeren Zeitraum geltend gemacht werden (kurze Laufzeit = 6 Jahre / übliche Laufzeit = 10 Jahre)



## Leasingvertrag

Üblicherweise wird der Leasingvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Der kalkulierte Restwert nach Ablauf der Leasinglaufzeit beträgt in der Regel 5 – 10 % (Eigentumsübergang). Eine Anzahlung ist nicht erforderlich.

Die Konditionen richten sich (ähnlich einer Darlehensfinanzierung) nach dem derzeitigen Zinsniveau. Als Richtwert der vorgenannten Eckwerte beträgt die mögliche monatliche Leasingrate ca. 1 % vom Kaufpreis der Leichtbauhalle.

## Beispielrechnung

Ca. m <sup>2</sup> - Preis einer Leichtbauhalle:	500,00 €	(je nach Ausführung)
Angenommene Größe der Leichtbauhalle:	800 m <sup>2</sup>	
Somit Kosten der Leichtbauhalle:	400.000,00 €	(500 x 800 m <sup>2</sup> )
Somit Leasingrate pro Monat: (0,9% v. Kaufpreis):	3.600,00 €	

## Ergebnis

Im Ergebnis besitzen Sie ein substanzielles Gebäude - Immobilieneigentum - mit erheblichen steuerlichen und bilanziellen Vorteilen **...und das ohne Einsatz von Eigenkapital!**

## Weitere Informationen

Sämtliche Musterverträge / -formulare wie z. B. Muster-Pachtvertrag, Muster Deklaration Leichtbauhalle etc. werden Ihnen bei Bedarf / Abwicklung zur Verfügung gestellt.

Sie haben Fragen hierzu? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Gesprächstermin und erläutern Ihnen neben den genannten Vorteilen die zu beachtenden Voraussetzungen sowie weitere Details / Tipps / Einzelheiten.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Realisierung.

## Ihr Team der Leasfinanz

  
Mike Gillmann  
Geschäftsführender Gesellschafter

  
Kai Schrewersmann  
Geschäftsführender Gesellschafter

## LEASFINANZ GmbH & Co. KG

Siemensstraße 56

59199 Bönen

Tel. 0 23 83 / 61 49 100

Fax 0 23 83 / 61 49 109

info@leasfinanz.info

[www.leasfinanz.info](http://www.leasfinanz.info)

