

# 19

## Leasing und Contracting

Leasing und Contracting sind besondere Finanzierungsformen für Investitionen. Dabei wird ein Objekt vom Leistungserbringer beschafft und finanziert und dem Leistungsempfänger gegen Zahlung eines vereinbarten Entgelts zur Nutzung für einen vordefinierten Zeitraum überlassen. Je nach wirtschaftlicher Nutzung wird das Leasing oder Contracting buchhalterisch und finanzrechtlich unterschiedlich behandelt.

### Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen .....	3
2	Leasing .....	3
2.1	Definition .....	3
2.2	Finanzielles und operatives Leasing.....	3
2.2.1	Finanzierungsleasing .....	3
2.2.2	Operatives Leasing .....	4
2.2.3	Kreditrechtliche Behandlung .....	4
2.3	Bilanzierung .....	4
2.4	Bewertung.....	5
2.5	Buchführung.....	5
2.6	Offenlegung.....	6
2.7	Praxisbeispiele .....	6
3	Contracting.....	8
3.1	Definition .....	8
3.2	Gemeinde als Contractinggeber .....	8
3.3	Gemeinde als Contractingnehmer .....	8

### Aktualisierungen

Datum	Bemerkungen
1. April 2018	Veröffentlichung
1. Mai 2022	Substanzielle Anpassungen – Ergänzung Kapitel 3.2 «Gemeinde als Contractinggeber»; Verbuchung von Erträgen aus Contracting-Dienstleistungen
1. Mai 2023	Substanzielle Anpassungen – Ergänzung Kapitel 2.5 «Buchführung»; Verbuchung von Anzahlung operatives Leasing – Ergänzung Kapitel 2.7 «Praxisbeispiele»; Anzahlung und Fahrzeugwerb am Ende der Laufzeit bei operativem Leasing

# 1 Rechtliche Grundlagen

## Gemeindegesetz

§ 118	Zweck
§ 119	Grundsätze
§ 127	Anhang

# 2 Leasing

## 2.1 Definition

Unter einem Leasing versteht man allgemein die entgeltliche Übertragung des Nutzungsrechts an einem Vermögenswert für einen festgelegten Zeitraum. Der Leistungserbringer oder Leasinggeber stellt dem Leistungsempfänger bzw. Leasingnehmer ein Konsum- oder Investitionsgut (Leasingobjekt) zur Verfügung. Dafür wird er entsprechend der vertraglichen Bestimmungen entschädigt. Das Eigentum am Leasingobjekt verbleibt während der Leasingdauer beim Leasinggeber.

Leasingverhältnisse sind im Gemeindegesetz und der Gemeindeverordnung nicht geregelt. Die Abbildung der Leasingverhältnisse in der Jahresrechnung wird vom Zweck und den Grundsätzen der Rechnungslegung abgeleitet.

## 2.2 Finanzielles und operatives Leasing

Leasingverhältnisse unterscheiden sich nach operativem und finanziellem Leasing (Finanzierungsleasing). Bei der Abgrenzung wird auf die wirtschaftliche Nutzung des Leasingobjekts abgestellt, nicht auf die rechtliche Form des zugrundeliegenden Vertrags. Die wirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Rechte und Risiken gehen dem juristischen Eigentum vor. Die Unterscheidung ist wichtig, weil die beiden Leasingformen buchhalterisch unterschiedlich behandelt werden.

### 2.2.1 Finanzierungsleasing

Ein Finanzierungsleasing ist ein Leasingverhältnis, bei dem die wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken (Investitionsrisiko, Sach- und Preisgefahr) und Chancen eines Vermögenswerts vom Leistungserbringer auf den Leistungsempfänger übertragen werden.

Mögliche Merkmale eines Finanzierungsleasings:

- Das Leasingobjekt geht am Ende der Vertragsdauer ins rechtliche Eigentum des Leistungsempfängers über
- Der Leistungsempfänger hat die Option, das Leasingobjekt während oder am Ende des Vertrags zu einem deutlich unter dem Marktwert liegenden Preis zu erwerben
- Die Dauer des Vertrags umfasst mindestens 75 % der geschätzten Nutzungsdauer des Leasingobjekts
- Der Leistungsempfänger kann den Vertrag vorzeitig auflösen, muss aber die in Verbindung mit der Auflösung entstandenen Verluste beim Leistungserbringer tragen
- Der Barwert aller Annuitätenzahlungen entspricht mindestens 90 % des Marktwerts des Leasingobjekts. Für die Berechnung des Barwerts aller Annuitätenzahlungen werden die allfälligen

Kosten für Unterhalt, Versicherungen, Garantien usw. ausgenommen. Zur Berechnung des Barwerts wird der dem Vertragsverhältnis zugrundeliegende Zinssatz als Abzinsungsfaktor herangezogen

- Das Leasingobjekt ist so beschaffen, dass es ohne wesentliche Veränderungen nur der Leistungsempfänger nutzen kann
- Der Leistungsempfänger übernimmt die Verpflichtung, die Werterhaltung des Leasingobjekts sicherzustellen
- Der Leistungsempfänger hat die Möglichkeit, das Vertragsverhältnis für eine weitere Zeitperiode zu einem Preis fortzuführen, der wesentlich niedriger ist als der marktübliche Preis

Die aufgelisteten Kriterien müssen für die Klassifizierung als Finanzierungsleasing nicht kumulativ erfüllt sein. Wenn sich aus der Summe der Beurteilungskriterien plausibel ergibt, dass der Leistungsempfänger ein Leasingobjekt zur ausschliesslichen Nutzung über die gesamte Lebensdauer der Anlage erhält, ist von einem Finanzierungsleasing auszugehen. Typische Beispiele von Gegenständen, welche durch ein Finanzierungsleasing erworben werden, sind Fahrzeuge oder Raumcontainer.

### 2.2.2 Operatives Leasing

Verbleiben die wesentlichen Merkmale des Eigentums beim Leasinggeber (z.B. fehlende Übernahmemöglichkeiten durch Leasingnehmer), handelt es sich um ein operatives Leasing. In diesem Fall sind die für das Finanzierungsleasing angeführten Kriterien mehrheitlich nicht erfüllt. Typischerweise wird das operative Leasing für geringwertige Anlagen (z.B. Informatikausrüstung, Büromaschinen und -apparate) mit kurzen Innovationszyklen angewendet, die nicht über die gesamte Lebensdauer genutzt werden, sondern nach relativ kurzer Zeit durch aktuelle Geräte ersetzt werden.

### 2.2.3 Kreditrechtliche Behandlung

Das Finanzierungsleasing kommt im Kern einer Investition gleich. Diese ist mit einer besonderen Finanzierungsform verknüpft, was am Investitionscharakter aber nichts ändert. Die Höhe des Verpflichtungskredits beim Finanzierungsleasing ergibt sich aus den Vertragsbestimmungen. Die Gemeinde geht die Verpflichtung zur Leistung künftiger Zahlungen in (weitgehend) bestimmter Höhe ein. Es handelt sich um eine einmalige Ausgabe.

Die Aufwände für ein operatives Leasing sind als wiederkehrende Ausgaben zu budgetieren und kreditrechtlich zu beschliessen. Inwiefern es sich dabei um gebundene Ausgaben handelt, muss aus der konkreten Situation beurteilt werden.

## 2.3 Bilanzierung

### Finanzierungsleasing

Die Verbindlichkeit aus dem Finanzierungsleasing wird als langfristige Finanzverbindlichkeit bilanziert. Amortisationsanteile, die innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag beglichen werden, sind als kurzfristige Anteile langfristiger Leasingverpflichtungen zu bilanzieren.

Konto	Bezeichnung
2	Passiven
20	Fremdkapital
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten
2015	Kurzfristiger Anteil langfristiger Leasingverbindlichkeiten
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten

2067

Leasingverträge

Das Leasingobjekt wird in die Investitionsrechnung aufgenommen und im Verwaltungsvermögen aktiviert.

Aktivierung und Passivierung haben in der gleichen Buchungsperiode zu erfolgen und zwar zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns des Leasingobjekts. Sind die Verträge zum Finanzierungsleasing bereits unterschrieben, aber das Leasingobjekt am Abschlussstichtag noch nicht in Nutzung, sind weder das Objekt noch die Verpflichtung zu bilanzieren. Die eingegangene Verpflichtung ist als finanzielle Zusage zu behandeln und im Anhang zur Jahresrechnung als Eventualverbindlichkeit offenzulegen.

Geleaste Anlagen müssen in der Anlagebuchhaltung als Leasingobjekte gekennzeichnet sein. Sie sind im Anlagenspiegel separat auszuweisen.

Operatives Leasing

Verpflichtungen aus operativen Leasingverträgen werden nicht bilanziert, sie sind den Mietverträgen gleichgestellt.

## 2.4 Bewertung

Finanzierungsleasing

Bei Zugang werden das Leasingobjekt und die Leasingverbindlichkeit zum Anschaffungswert (ohne Zinskosten) bewertet. Der Bilanzwert entspricht damit dem Barwert der zukünftigen Zahlungsverpflichtungen.

Das aktivierte Leasingobjekt wird planmässig nach Anlagekategorie bzw. Branchenregelung über die festgelegte Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Abschreibungen beginnen mit der Nutzung. Im ersten Jahr der Nutzung kann eine Jahresabschreibung oder eine Abschreibung pro rata temporis vorgenommen werden.

Weicht die Dauer des Leasingverhältnisses wesentlich von der Nutzungsdauer der Anlagekategorien ab, kann die Anlage über die kürzere Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben werden. Eine Verlängerung der Nutzungsdauer ist unzulässig.

Operatives Leasing

Verpflichtungen aus operativen Leasingverträgen werden nicht bilanziert und folglich nicht bewertet.

## 2.5 Buchführung

Finanzierungsleasing

Die Zahlung an den Leasinggeber wird in der Jahresrechnung in einen Zins- und einen Tilgungsanteil (Amortisation) aufgeteilt, wobei beide zusammen den Annuitätsbetrag ergeben. Der Tilgungsanteil wird zu Lasten der kurzfristigen Leasingverbindlichkeit gebucht. Der Zinsanteil wird als Zinsaufwand erfasst.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
9610.3401.xx	1002.xx	Verzinsung Finanzverbindlichkeiten
2015.xx	1002.xx	Amortisation Leasingverbindlichkeiten
2067.xx	2015.xx	Umbuchung kurzfristiger Anteil langfristiger Leasingverbindlichkeiten per Bilanzstichtag

Die planmässigen Abschreibungen des Leasingobjekts werden in der Erfolgsrechnung belastet und in der Bilanz auf das Wertberichtigungskonto gebucht.

#### Operatives Leasing

Bei operativem Leasing sind Anzahlungen bei Leasingbeginn und Leasingzahlungen während der Dauer des Leasingverhältnisses auf der vorgegebenen Sachgruppe der Erfolgsrechnung zu erfassen.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
xxxx.3162.xx	1002.xx	Anzahlung oder Raten für operatives Leasing

## 2.6 Offenlegung

#### Finanzierungsleasing

Im Anhang der Jahresrechnung sind bei Finanzierungsleasing folgende Angaben zu machen:

- Firma (Name) und Sitz des Leasinggebers
- Leasingobjekt (Beschreibung der geleasteten Anlage mit allfälligen Angaben zu wesentlichen Vertragsbedingungen)
- Anschaffungswert
- Dauer des Leasingvertrags (Fälligkeiten)
- Gesamtbetrag der zukünftigen Leasingraten

#### Operatives Leasing

Operative Leasings sind im Anhang zur Jahresrechnung offenzulegen, sofern der Leasingvertrag nicht innerhalb eines Jahres kündbar ist. In diesem Fall sind mit Ausnahme des Anschaffungswerts die gleichen Angaben wie beim Finanzierungsleasing zu machen.

## 2.7 Praxisbeispiele

#### Finanzierungsleasing

Eine Gemeinde least zwei Raumcontainer als Unterkunft für Asylsuchende. Die Anschaffungskosten betragen Fr. 240'000.00. Die Leasingdauer beträgt 8 Jahre. Nach Ablauf der Mietdauer gehen die Raumcontainer ins Eigentum der Gemeinde über und werden weiterhin genutzt. Die Nutzungsdauer für Containerbauten beträgt 10 Jahre.

Der Leasingvertrag läuft vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2027 (32 Tranchen). Der Leasingzins beträgt 6.5 %. Die Zins- und Amortisationszahlungen (pro Monat Fr. 9'510.94) sind vierteljährlich fällig und richten sich nach dem Zahlungsplan.

#### Zahlungsplan

Fälligkeit	zu verzinsende Finanzverbindlichkeit	Zinsaufwand	Amortisation	Zinsaufwand und Amortisation
September 2019	240'000.00	3'900.00	5'610.94	9'510.94
Dezember 2019	232'500.00	3'778.13	5'732.81	9'510.94
März 2020	225'000.00	3'656.25	5'854.69	9'510.94
Juni 2020	217'500.00	3'534.38	5'976.56	9'510.94
September 2020	210'000.00	3'412.50	6'098.44	9'510.94
Dezember 2020	202'500.00	3'290.63	6'220.31	9'510.94

## 19 Leasing und Contracting

...	...	...	...	...
Juni 2027	30'000.00	121.88	9'389.06	9'510.94
		64'350.00	240'000.00	304'350.00

### Buchungen Juli 2019

Konto Soll	Konto Haben	Betrag	Geschäftsfall
5730.5040.00	2067.00	240'000.00	Anschaffung Container im Finanzierungsleasing
1404.00	9999.6900.00	240'000.00	Aktivierung Container
2067.00	2015.00	11'343.75	Umbuchung kurzfristiger Anteil der Leasingverbindlichkeit (Anteil Juli 2019 bis Dezember 2019)

### Buchungen September 2019

Konto Soll	Konto Haben	Betrag	Geschäftsfall
2015.00	1002.00	5'610.94	Zahlung Amortisation 3 Monate
9610.3401.00	1002.00	3'900.00	Zahlung Zinsen 3 Monate

### Buchungen Dezember 2019

Konto Soll	Konto Haben	Betrag	Geschäftsfall
2015.00	1002.00	5'732.81	Zahlung Amortisation 3 Monate
9610.3401.00	1002.00	3'778.13	Zahlung Zinsen 3 Monate
5730.3300.40	1404.09	24'000.00	Abschreibung Container über Nutzungsdauer (Nutzungsdauer 10 Jahre)
2067.00	2015.00	24'150.00	Umbuchung kurzfristiger Anteil der Leasingverbindlichkeit (Anteil Januar 2020 bis Dezember 2020)

### Operatives Leasing

Eine Gemeinde hat für die Gemeindeverwaltung ein Kopiergerät für monatlich Fr. 500.00 geleast. Die monatlichen Leasingraten werden der Erfolgsrechnung belastet.

Konto Soll	Konto Haben	Betrag	Geschäftsfall
0220.3162.00	1002.00	500.00	Rate für geleastes Kopiergerät

### Operatives Leasing mit Anzahlung und Übernahme

Eine Gemeinde schliesst einen Leasingvertrag über 5 Jahre für einen Mannschaftsbus des Zivilschutzes ab. Für das neue Fahrzeug muss zu Beginn des Leasingverhältnisses eine Anzahlung von Fr. 9'000.00 geleistet werden. Die monatliche Leasingrate beträgt Fr. 750.00. Am Ende der Laufzeit übernimmt die Gemeinde den Mannschaftsbus für Fr. 24'000.00 (Aktivierungsgrenze von Fr. 20'000). Das Fahrzeug wird anschliessend über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Konto Soll	Konto Haben	Betrag	Geschäftsfall
1620.3162.00	1002.00	9'000.00	Anzahlung
1620.3162.00	1002.00	750.00	Rate für geleastes Fahrzeug
...	...	...	...
1620.5060.00	1002.00	24'000.00	Fahrzeugübernahme bei Ende des Leasingvertrags
1406.00	9999.6900.00	24'000.00	Zugang Fahrzeug im VV

## 3 Contracting

### 3.1 Definition

Contracting bezeichnet eine vertragliche Kooperation zwischen dem Leistungserbringer oder Contractinggeber und dem Leistungs- bzw. Contractingnehmer über eine definierte Leistung zu einem geregelten Preis über einen bestimmten Zeitraum.

Das Contracting ist im Gemeindegesetz und der Gemeindeverordnung nicht geregelt.

Hauptanwendungsbereich bei den Gemeinden ist das Energie-Contracting. Dabei bezieht sich der Begriff auf die Bereitstellung bzw. Lieferung von Energie (Wärme, Kälte etc.) und den Betrieb der zugehörigen Energieversorgungsanlagen. Der Contractinggeber stellt dem Contractingnehmer eine Dienst- oder Sachleistung (Infrastruktur) zur Verfügung und übernimmt dabei – je nach vertraglicher Ausgestaltung – Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb (Reparaturen, Unterhalt, Wartung) der Anlagen. Dafür wird er entsprechend den vertraglichen Bestimmungen entschädigt.

Die Gemeinden können dabei als Contractinggeber oder als Contractingnehmer auftreten.

### 3.2 Gemeinde als Contractinggeber

Im Hauptanwendungsbereich erbringt die Gemeinde, meistens die Stadt- oder Gemeindewerke, als Contractinggeberin Dienstleistungen im Bereich der Energieversorgung gegenüber Dritten. Für die erbrachten Dienstleistungen wird die Gemeinde entschädigt.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
1002.xx	xxxx.4240.xx	Ertrag aus Contracting-Dienstleistungen

Die Gemeinde ist Eigentümerin sämtlicher Energieversorgungsanlagen. Sie trägt das Finanzierungs- und Betriebsrisiko. Die Anlagen werden im Verwaltungsvermögen bilanziert und bewertet.

### 3.3 Gemeinde als Contractingnehmer

Im Hauptanwendungsbereich bezieht die Gemeinde als Contractingnehmerin eine Dienstleistung eines Energieunternehmens in Zusammenhang mit Energieversorgungsanlagen. Die Gemeinde entschädigt den Contractinggeber für die erbrachte Dienstleistung.

Contractingverträge sind in aller Regel so formuliert, dass sie die Kriterien für ein Finanzierungsleasing mehrheitlich erfüllen, siehe ► Kapitel 2.2.1 «Finanzierungsleasing».



Ein Contracting wird deshalb buchhalterisch und finanzrechtlich wie ein Finanzierungsleasing (Investition) behandelt. Das Contractingobjekt wird als Vermögenswert im Verwaltungsvermögen bilanziert, dem zu Vertragsbeginn eine gleich hohe Finanzverbindlichkeit (Schuld) gegenübersteht.