

Leasing

1. Aufgabe 1

Die GmbH mietet am 2. Januar 01 bei einer Leasinggesellschaft einen Geschäftswagen. Die Leasinggesellschaft hat den Firmenwagen zum Preis von 54.100 € zuzüglich Umsatzsteuer erworben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Fahrzeugs beträgt fünf Jahre. Laut Leasingvertrag belaufen sich die Leasingraten während der unkündbaren Grundmietzeit für die Dauer von drei Jahren auf 18.600 € p. a. und 3.534 € Umsatzsteuer. Für die Überführung des Fahrzeugs fallen Kosten in Höhe von 900 € und 171 € Umsatzsteuer an, die der GmbH gesondert in Rechnung gestellt und von ihr überwiesen wurden. Zu Beginn der Grundmietzeit leistet die GmbH eine einmalige Sonderzahlung in Höhe von 2.900 € und 551 € Umsatzsteuer. Außerdem wurde im Leasingvertrag festgelegt, dass nach Ablauf der Grundmietzeit der Leasingnehmer den PKW für einen Betrag in Höhe von 10.000 € und 1.900 € Umsatzsteuer erwerben kann.

Die Umsatzsteuer wird durch die Leasinggesellschaft im Vertrag ausgewiesen. Der Leasingvertrag erfüllt umsatzsteuerlich die Anforderungen des § 14 Abs. 4 Satz 1 UStG.

Bearbeitungshinweise:

- a) Stellen Sie den Sachverhalt nach den geltenden Rechtsvorschriften dar.
- b) Nehmen Sie Stellung zu der buchhalterischen Behandlung des vorliegenden Sachverhalts.
- c) Erläutern Sie für die zu zahlenden Leasingraten und für die Sonderzahlung eine bilanztechnisch zulässige Methode (rechnerischer Nachweis).
- d) Bilden Sie hierzu die Buchungssätze zu Alternative I oder Alternative II (für das Jahr 01).

2. Aufgabe 2

Die GmbH hat zehn Jahren ein Grundstück in ihrem Bestand, das vor 30 Jahren mit einem Verwaltungsgebäude bebaut worden war. Das Gebäude ist nicht auf die besonderen Belange der GmbH zugeschnitten. Die Anschaffungskosten haben vor 30 Jahren umgerechnet 1.350.000 € betragen. Die tatsächliche betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurde nach den amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung seit dem Erwerb vor zehn Jahren mit 50 Jahren ermittelt.

Zum 31. Dezember 00 ergaben sich folgende Buchwerte:

Grund und Boden (Anschaffungskosten)	270.000 €
Verwaltungsgebäude (ursprüngliche Anschaffungskosten 1.080.000 €)	864.000 €

Der Verkehrswert der Immobilie lag über dem Buchwert und wurde durch ein Gutachten vom Januar 01 mit 1,9 Mio. € ausgewiesen. Der Bodenanteil umfasste zutreffend 20 %.

Die GmbH verkaufte am 15. März 01 (Datum des notariellen Kaufvertrages) das gesamte Grundstück für 1.900.000 € an die Leasing AG. Der wirtschaftliche Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren war am 30. Juni 01. Vereinbarungsgemäß trug der Erwerber die Grunderwerbsteuer sowie Grundbuch- und Notargebühren in Höhe von 95.000 €. Am 27. Oktober 01 wurde die Leasing AG in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Zum 1. Juli 01 schloss die GmbH (Leasingnehmer) mit der Leasing AG (Leasinggeber) einen Leasingvertrag über 25 Jahre, die ihr gegen eine jährliche Zahlung von 98.958 € zuzüglich Umsatzsteuer, fällig jeweils am 30. Juni des folgenden Jahres, die weitere Nutzung des gesamten Grundstückes gestattete. Die weiteren Vereinbarungen entsprechen einem üblichen Mietvertrag über ein gewerbliches Objekt. So hat der Leasingnehmer noch die Nebenkosten, wie für Instandhaltungen, Grundstücksversicherungen, Grundbesitzabgaben und alle laufenden Aufwendungen, die mit der Nutzung des Grundstückes in Zusammenhang stehen, zu tragen. Bei vertragsgemäßer Erfüllung ist der Vertrag von keiner der beiden Parteien kündbar. Eine Kauf- oder Mietverlängerungsoption wurde nicht vereinbart.

Die in der Grundmietzeit zu entrichtenden Raten decken die Anschaffungskosten sowie die Finanzierungskosten des Leasinggebers nur zum Teil, die AG kalkuliert mit einem Zinssatz von 4,0 % p. a. Die tatsächliche betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer ab 1. Juli 01 ist nach den amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung noch mit 40 Jahren anzunehmen.

Der GmbH erschien es sinnvoll, durch den Verkauf des Grundstückes und seine gleichzeitige Anmietung (Sale-and-lease-back) die notwendigen finanziellen Mittel für dringend erforderliche Investitionen zu erlangen. Zunächst ist im Jahr 02 die Errichtung einer neuen Produktionshalle für Spielzeugeisenbahnen geplant. Für das dazu benötigte unbebaute

Grundstück (Bauplatz) wurden Verhandlungen mit der Grund und Boden AG geführt, die am 27. Juli 01 (Datum der Notarurkunde) zum Abschluss des Kaufvertrages führten.

Am 27. Oktober 01 wurde der Kaufpreis von 480.000 € an die Grund und Boden AG überwiesen. Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren gingen am gleichen Tag auf die GmbH über.

Darüber hinaus musste die GmbH 16.800 € Grunderwerbsteuer sowie 14.400 € Notar- und Grundbuchgebühren zuzüglich 1.824 Umsatzsteuer entrichten, die am 9. November 01 beglichen wurden. Von den gezahlten Notar- und Grundbuchgebühren entfiel die Hälfte auf die Auflassung, die andere Hälfte auf die Eintragung einer Grundschuld, die die Finanzierung des zu errichtenden Gebäudes sichern soll.

Mit der Projektierung der neuen Produktionshalle für Spielzeugeisenbahnen wurde der freie Architekt Peter Plan beauftragt, der am 23. November 01 für seine Arbeit eine Rechnung über 200.000 € zuzüglich 19 % Umsatzsteuer ausstellte, die am 3. Januar 02 durch Banküberweisung bezahlt wurde. Dieser Vorgang wurde bisher noch nicht gebucht

Die GmbH hat bisher nur die folgenden Zahlungsvorgänge gebucht:

Am 30.6.01: Verkauf des Leasinggegenstandes

Bank	1.900.000 €
an Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte usw.	1.900.000 €

27. Oktober 01: Zugang des Bauplatzes für eine Produktionshalle für Spielzeugeisenbahn

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte usw.	480.000 €
an Bank	480.000 €

9. November 01: Grunderwerbsteuer/Notar/Grundbuch

sonstige Steuern	16.800 €
an Bankgirokonto	16.800 €

sonstige betriebliche Aufwendungen	14.400 €
sonstige Vermögensgegenstände (Vorsteuer)	1.824 €
an Bank	16.224 €

Bearbeitungshinweise:

- a) Beurteilen Sie den Sachverhalt und entwickeln Sie die Bilanzansätze zum 31.12.01.
- b) Nehmen Sie die erforderlichen Buchungen für das Jahr 01 vor.

Hinweis: Die bisherigen Buchungen zur Umsatzsteuer sind nicht zu beanstanden. Auf latente Steuern in nicht einzugehen. Ein entsprechender Auszug aus dem Schreiben betreffend ertragsteuerlicher Behandlung von Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter im Falle der Teilamortisierung lag der Prüfung bei.