

Immobilien-Leasing als Konzept für Nachfolgeregelungen im Mittelstand

**ZGV Zentralverband gewerblicher Verbundgruppen eV
Arbeitskreis „Mitgliederbetreuung/-beratung“**

Mainhausen, 20. November 2008

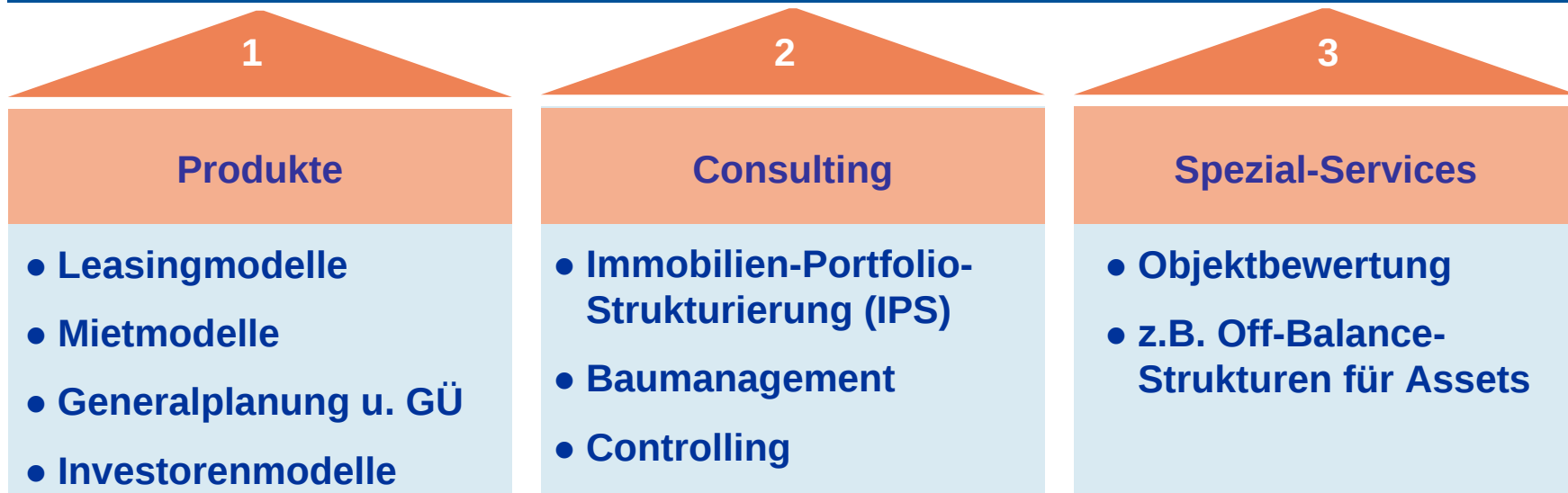
KURZPROFIL

Gegründet:	1972
Gesellschafter:	DZ BANK 83,46 % WGZ-Bank 16,54 %
Bilanzsumme ¹ (2007) in Mio. €:	5.968
Jahresüberschuss ¹ (2007) in Mio. €:	39,7
Anzahl Mitarbeiter (2007) in Europa:	2.715
Geschäftsfelder:	Leasing, Kredit, Factoring, Zentralregulierung

¹ Konzernabschluss wird nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt

VR-LEASING - DER UMFASSENDE KNOW-HOW-TRÄGER RUND UM DIE GEWERBEIMMOBILIE IM FINANZVERBUND

3-fache Immobilienkompetenz aus einer Hand



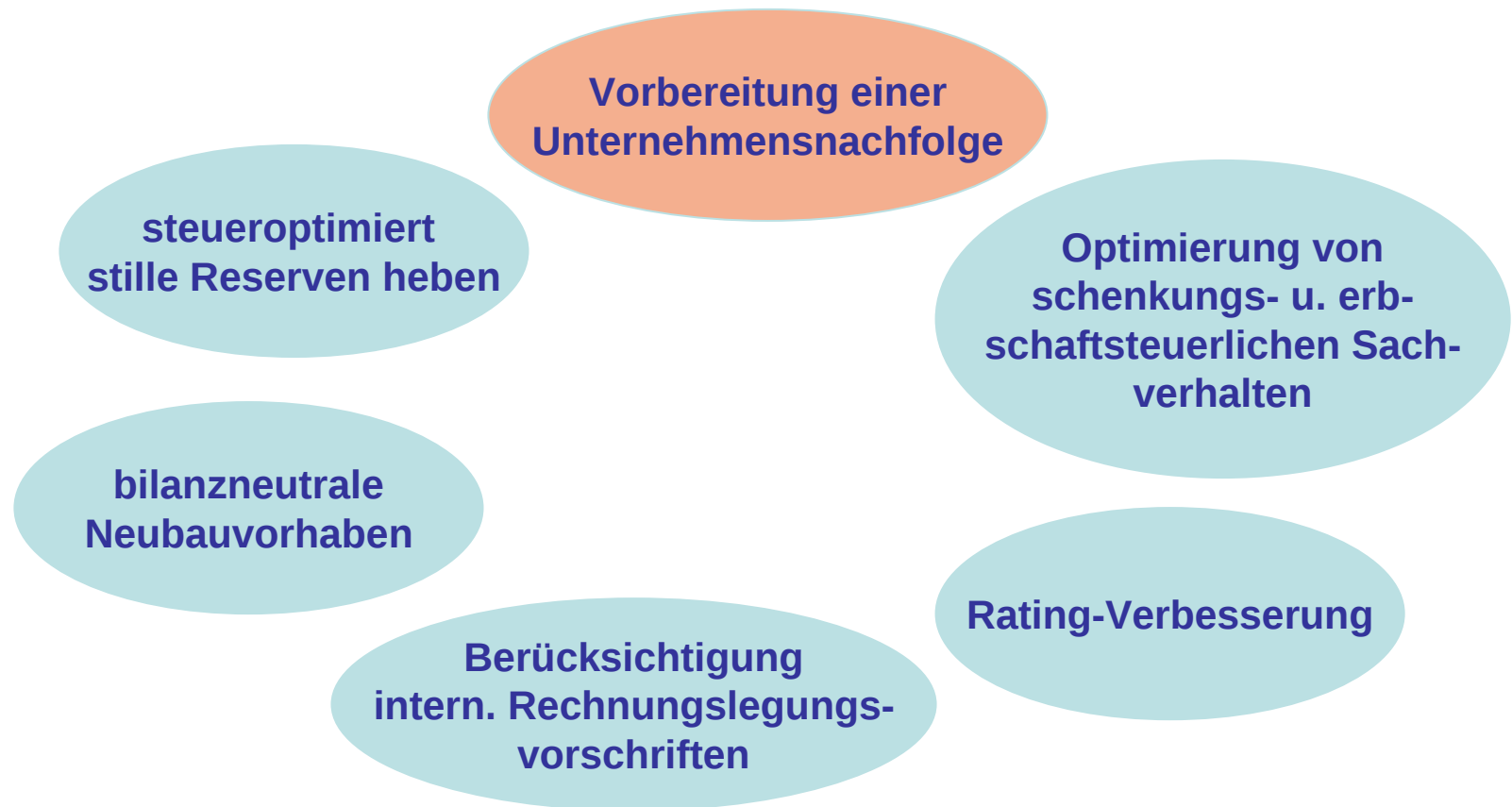
Spezialisierung auf kleinvolumige gewerbliche Immobilien **ab 1,0 Mio.**

IMMOBILIENLEASINGFORMEN

VORTEILE AUF EINEN BLICK

Sale-and-lease-back	Buy-and-lease	Neubauleasing
• stille Reserven werden gehoben, eine Sofortbesteuerung kann vermieden werden • Eigenkapitalquote und Finanzierungsstruktur werden verbessert • Aufwand bei Umbau oder Modernisierung wird linearisiert	• Leasinggesellschaft prüft die Wirtschaftlichkeit des Kaufs gegenüber einem potenziellen Neubau • Leasinggesellschaft prüft die Wunschimmobilie auf ihre Werthaltigkeit und erstellt ein Nutzungskonzept • Kauf wird durch die Leasinggesellschaft bzw. die Leasingobjektgesellschaft abgewickelt	• Neubau ermöglicht Umsetzung aller individuellen Anforderungen an die bauliche Gestaltung • Kostenkalkulation und Zeitplanung sind zuverlässig, Leasingnehmer wird von der Projektabwicklung entlastet • Bau und Finanzierung kommen aus einer Hand
+ Bilanzneutralität + eigentümerähnliche Stellung des Leasingnehmers + 100 %-ige Finanzierung + Chance auf Wertsteigerung liegt beim Leasingnehmer		

IMMOBILIEN-LEASING ALS ALTERNATIVE BEI WICHTIGEN AUFGABENSTELLUNGEN



Übergabe an Familienmitglied
31.000 Unternehmen
(43,8 %)

Verkauf an Externe
26.700 Unternehmen
(37,6 %)

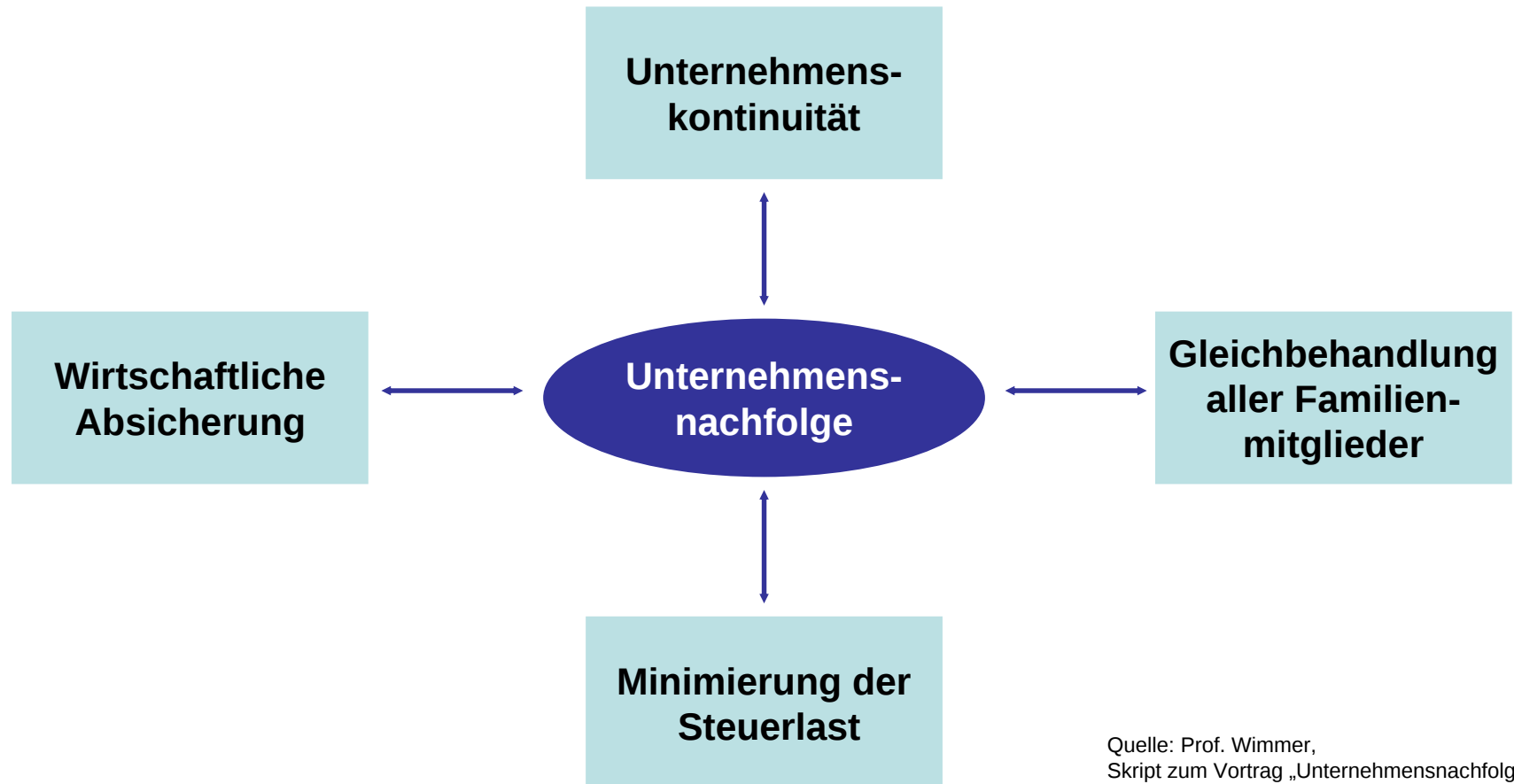
Übergabe an Mitarbeiter
7.300 Unternehmen
(10,2 %)

70.900
übergabereife Unternehmen
pro Jahr in Deutschland

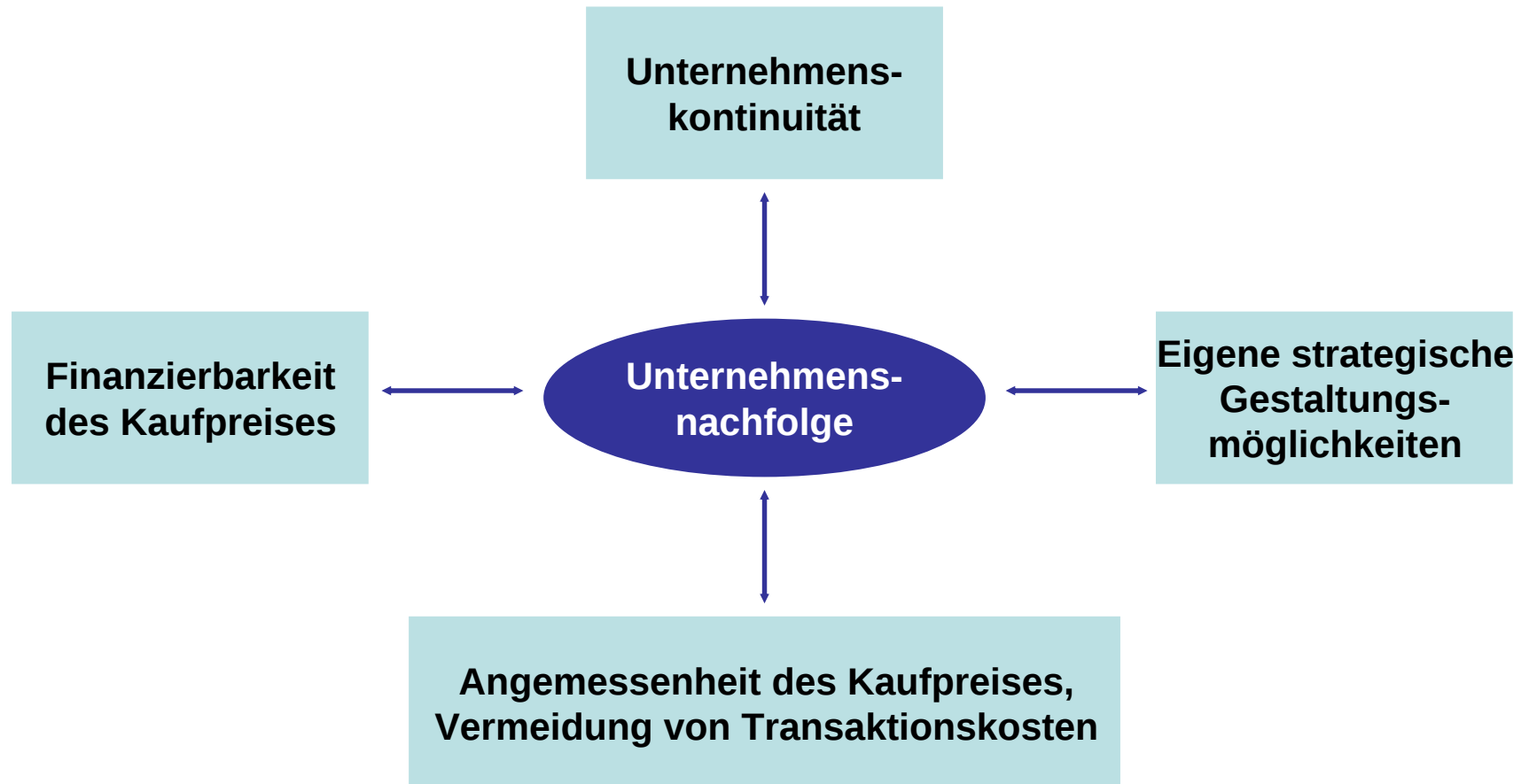
**Stilllegung mangels
Nachfolger**
5.900 Unternehmen
(8,3 %)

(Quelle: IFM, Bonn)

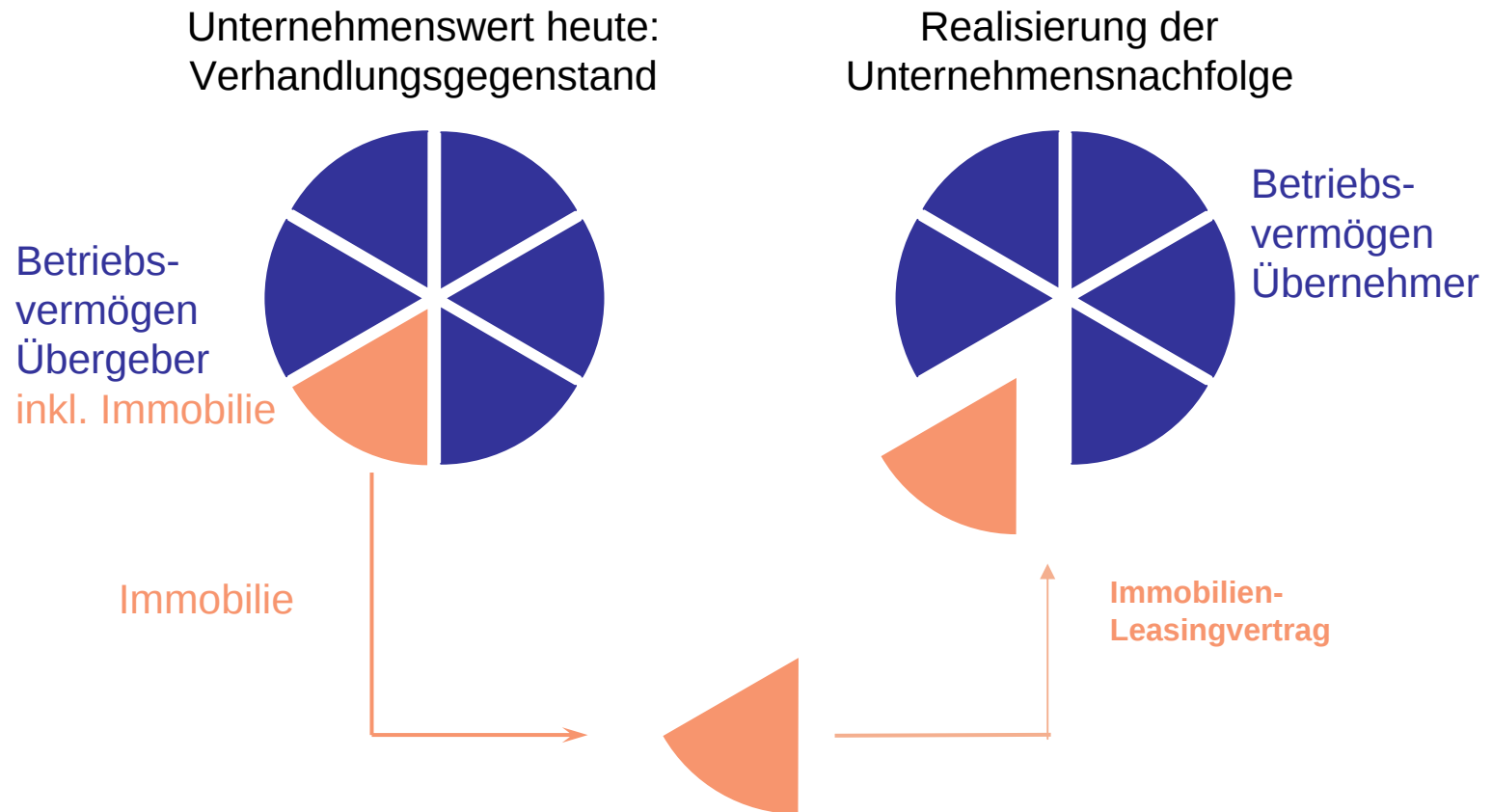
GESTALTUNGSZIELE DER UNTERNEHMENSNACHFOLGE AUS SICHT DES ÜBERGEBERS



GESTALTUNGSZIELE DER UNTERNEHMENSNACHFOLGE AUS SICHT DES ÜBERNEHMERS



IMMOBILIEN-LEASING ALS ALTERNATIVE



LEASING ERLEICHTERT DIE UNTERNEHMENSNACHFOLGE

**Frühzeitig initiierte Konzepte für die Unternehmensimmobilien
bringen klare Vorteile**

Externe Nachfolge

- Ausgliederung der Immobilien senkt den Kaufpreis für das Unternehmen
- Konflikte bei der Unternehmensbewertung werden vermieden
- Konflikt bei der Kaufpreisfindung (Immobilie) wird vermieden
- Verbesserte Eigenkapitalquote erleichtert Investitionsmöglichkeiten für Nachfolger
- Finanzierungsbedarf bei Bank reduziert sich bzw. objektbezogene (und dadurch günstigere) Refinanzierungsmöglichkeiten
- Aufwand für Instandhaltung/ Modernisierung linearisierbar
- Höhere Finanzierungsflexibilität für den Unternehmenskäufer
- Optimierung der Grunderwerbsteuer und somit der Transaktionskosten

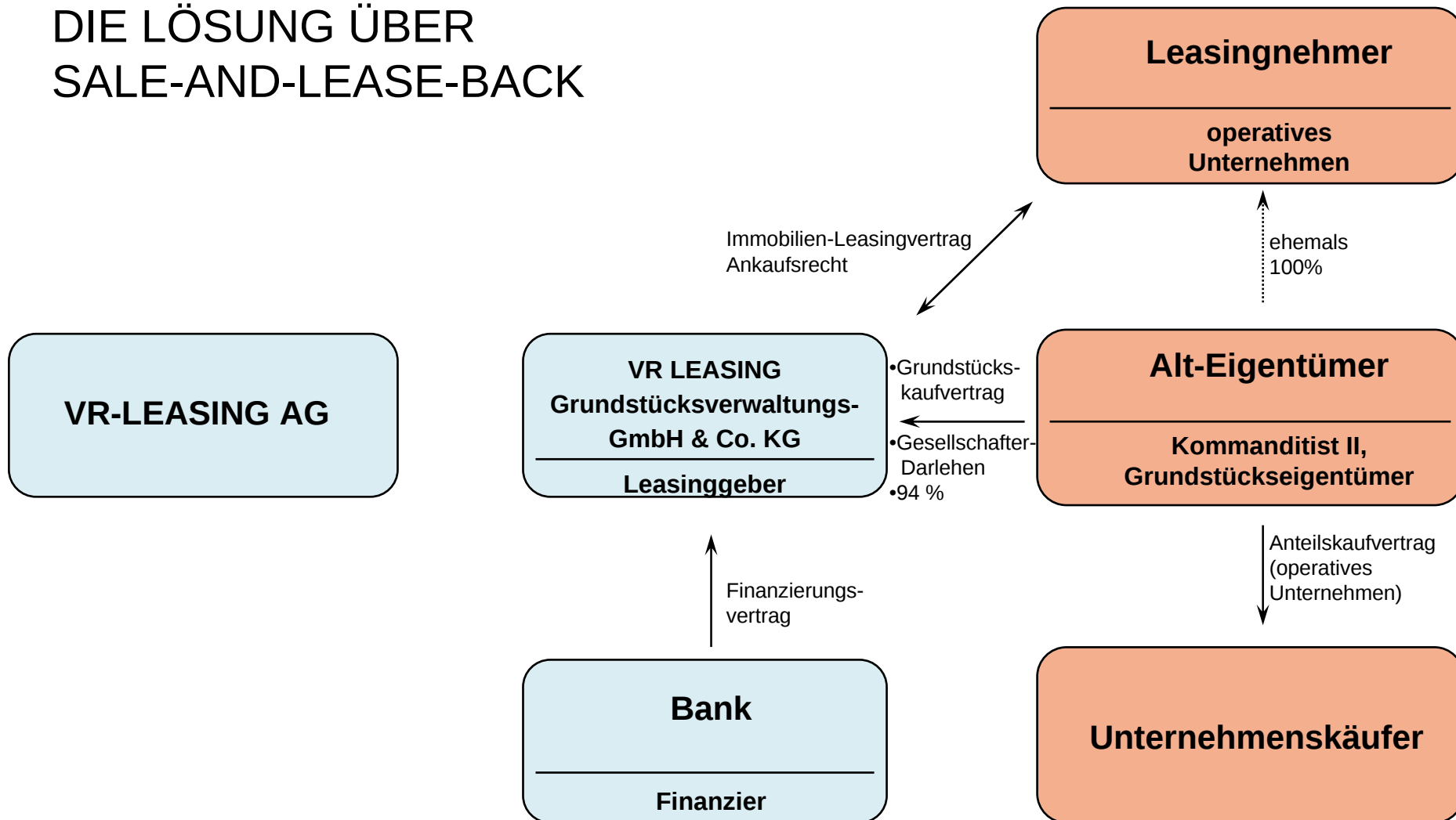
LEASING ERLEICHTERT DIE UNTERNEHMENSNACHFOLGE

**Frühzeitig initiierte Konzepte für die Unternehmensimmobilien
bringen klare Vorteile**

Familieninterne Nachfolge

- Vermeidung von Konflikten in der Familie über Wert von Unternehmen und Immobilie (Ausgleichszahlungen an Geschwister)
- Verbesserte Eigenkapitalquote erleichtert Investitionsmöglichkeiten für Nachfolger
- Situationsabhängig ErbSt/SchenkSt-Vorteile erreichbar
- Sicherheit und Flexibilität im Rahmen der Übergabe durch bedarfsgerechte Einräumung und Übertragung von Ankaufsrechten
- Mitnahmeeffekte für Alteigentümer bei abgelaufener Spekulationsfrist können erzielt werden

DIE LÖSUNG ÜBER SALE-AND-LEASE-BACK



MÖGLICHE LEASINGOBJEKTE

Verwaltungs-, Lager- Produktionsgebäude,
Bankgebäude, Einkaufszentren, Verbrauchermärkte
Eingeschränkt darstellbar: Betreiberimmobilien

ANFORDERUNGEN AN DAS LEASINGOBJEKT

attraktiv
wirtschaftlich selbstständig
Gesamtinvestitionskosten: ab EUR 1,0 Mio

ANFORDERUNGEN AN DEN LEASINGNEHMER

„Gute“ Bonität, da eine Refinanzierung auf die Bonität des Leasingnehmers erforderlich ist.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Eitel Kirchbach

Immobilien

Leiter Regionalvertrieb Immobilien



06196.99.4202



06196.99.4210

e-mail: eitel.kirchbach@vr-leasing.de



Anschrift: VR-LEASING AG - Hauptstr. 131 - 137 - 65760 Eschborn