

Sale and leaseback i ejendomsbranchen

af advokatfuldmægtig Jeppe Uldall Thomsen

Indledning

I ejendomsbranchen er sale and leaseback ikke usædvanligt forekommende. Sale and leaseback i forbindelse med en fast ejendom-handel, betyder, at et selskab sælger sine ejendomme og i stedet lejer sig ind i de pågældende ejendomme på en langsigtet lejekontrakt. Herved opnår selskabet brugsret til de pågældende ejendomme, uden at have bundet større kapitalreserver op i ejendommene.

Sale and leaseback er således en attraktiv mulighed for at frigøre både økonomiske og administrative ressourcer til andre dele af selskabet, og samtidig minimere risikoeksponeringen i et svigende ejendomsmarked, som det vi har kendt i Danmark siden 2008.

Profitmaksimering og risikominimering

I et uroligt ejendomsmarked er det ikke usædvanligt at selskaber anvender forskellige typer af sale and leasebackmodeller, dels for at risikominimere ejendomsinvesteringer, dels for at fokusere dets personale- og kapitalmæssige værdier på selskabets kernekompetencer.

Et salg af et selskabs ejendomsportefølje eller blot en enkelt ejendom, hvad enten der er tale om traditionel ejendomshandel eller en sale and leasebackmodel, vil fjerne ejendommen fra selskabets balancepost. Oftest vil dette resultere i en likviditetsmæssig forbedring af selskabets nøgletal og dets kapitalomkostninger. Herudover kan det yderligere være medvirkende til at give et mere "rent" indtryk af selskabets økonomiske situation i forhold til eventuelle investorer eller långivere.

En sale and leasebackmodel vil i langt de fleste tilfælde indebære udarbejdelse af en lejekontrakt, der benævnes "leasingkontrakt". Denne kontrakt definerer de nærmere vilkår for selskabets brugsret til ejendommen.

Leasingkontrakten

Overordnet set opereres der med to typer af leasingkontrakter, finansiell og operationel leasing. Der er meget stor forskel på de to typer af leasingkontrakter især indholdsmæssigt og regnskabsmæssigt. Selskabets ledelse bør derfor være opmærksom på, hvilken type sale and leaseback der er behov for. For så vidt angår sale and leaseback i ejendomsforhold, benyttes operationel leasing.

Som med alle aftaler og kontrakter er det ikke "overskriften", men indholdet, som definerer hvilken type kontrakt man har med at gøre. Helt overordnet kan man udtrykke forskellen således;

Finansiell leasing: Alle væsentlige risici og fordele ved ejerskab af ejendommen overgår til lejerens af ejendommen (i det følgende benævnt, leasingtager), idet det juridiske ejerskab dog ikke formelt overdrages til denne. Den pågældende leasingtager, overtager for en aftalt periode brugsretten til ejendommen mod et aftalt vederlag. Denne model svarer i store træk til et lånefinansieret køb.

Operation leasing defineres modsætningsvist, således at alle typer leasingaftaler, der ikke er finansiell leasing, er operationel leasing.

Som nævnt er der stor forskel på, hvorledes de to leasingtyper skal behandles i selskabets regnskab. Nedenfor gives en kort forklaring på den regnskabsmæssige og den skattemæssige behandling.

Regnskabsmæssigt

For så vidt angår regnskabsmæssig behandling af finansiel leasing, skal en finansiel leasingkontrakt indregnes som et aktiv sammen med leasingforpligtelse for leasingtager. Regnskabsmæssigt behandles dette således på samme måde, som hvis leasingtager havde erhvervet ejendommen. Den afgørende forskel for klassifikationen er, at leasingtager udøver kontrol over den pågældende ejendom. Det forhold, at han ikke har det juridiske ejerskab længere, er af mindre betydning.

Leasingydelsen opdeles i to; finansieringsomkostninger og afdrag på den udestående leasingforpligtelse. Resultatet påvirkes herved dels af afskrivningerne og dels af leasingomkostningerne. Der afskrives på aktivet efter samme regler som for selskabets øvrige aktiver, og som om selskabet havde det formelle ejerskab.

Ved operationel leasing skal en eventuel gevinst eller tab straks indregnes, da der reelt er foretaget et salg. Ejendommen anses således ikke længere for et aktiv og indregnes derfor ikke i balancen for leasingtager. Selskabets resultatopgørelse og navnlig dets egenkapital, påvirkes således alene af de løbende leasingydelser.

Skattemæssigt

For så vidt angår den skatteretlige behandling af leasingkontrakter, er der ikke forskel på, hvorvidt der er tale om finansiel leasing eller operationel leasing. Det er altså de samme skatteregler (2010/2011), der gælder på både udlejers (herefter leasinggiver) og på leasingtagers side. Helt overordnet kan det anføres, at et sale and leasebackarrangement ikke adskiller sig skatteretligt fra et traditionelt salg og en "almindelig" lejekontrakt.

I forhold til leasingtager, vil denne blive beskattet af ejendomsavancen og af eventuelt genvundne afskrivninger, som indgår i opgørelsen af den skattemæssige indkomst. Ejendomsavancen beregnes efter særlige regler, hvor afståelsessummen fratrækkes anskaffelsessummen. Dette vil jeg dog ikke behandle nærmere i denne korte fremstilling. I forhold til de skattemæssige afskrivninger på ejendommen, kan disse ikke foretages i afståelsesåret og fremover. Leasingtager vil dog opnå fradrag for de løbende leasingydelser efter skatterettens almindelige regler.

I forhold til leasinggiver bliver denne beskattet fuldt ud af leasingydelsen. Leasinggiver vil endvidere opnå fradrag for renter på lån, der er optaget for at finansiere anskaffelsen. Afskrivninger på ejendommen foretaget ligeledes efter de almindelige regler, idet retten til at foretage skattemæssige afskrivninger tilfalder den, der har ejendomsret til den pågældende ejendom.

Såfremt leasinggiver fraskriver sig gevinstmuligheden ved f.eks. at give leasingtager en forkøbsret eller en anvisningsret på ejendommen samt en fremtidig risiko for tab i og med at leasingtager har en købepligt eller en anvisningspligt ved leasingkontraktens udløb, vil der være mulighed for, at tilsidesætte ejendomsretten, og således har leasingtager fortsat ret til at foretage skattemæssige afskrivninger på ejendommen.

Fordele og ulemper

I forhold til rådgivning af selskaber om risikominimering på de økonomiske og personalemæssige ressourcer på selve driftsdelen samt minimering af risikoeksponeringen i et uroligt ejendomsmarked, opnår man således langt de største fordele ved operationel leasing.

Finansiel leasing er som udgangspunkt kun brugbar med en mere fordelagtig finansiering samt hvis leasingtager ønsker at generhverve ejendommen efter leasingperiodens udløb, idet den

regnskabsmæssige behandling af finansiel leasing ikke afviger væsentligt fra, hvis leasingtager fortsat havde ejerskab over ejendommen.

Groft sagt vil fordelene ved finansiel leasing være, at der kan opnås en 100% lånefinansiering af ejendommen frem for de traditionelle 60% realkreditlån samt en resterende 40% finansiering ad anden vej. En anden fordel vil også være, at ejendomsretten typisk genoverdrages til leasingtager efter leasingperiodens udløb.

Fordelene ved operationel leasing er dog flere end ved finansiel leasing. For det første får selskabet frigivet bunden likviditet. Risikoeksponeringen minimeres kraftigt i forhold til de svingende ejendomspriser, der kendes i dagens Danmark. Disse tidligere bundne midler kan nu overføres til andre områder, der ligger indenfor selskabets kontrol. Selskabets cashflow styrkes altså og nøgletallene forbedres, hvorved selskabets kreditrating alt andet lige vil blive højere. Herudover vil driftsudgifter og udgifter til vedligeholdelse af ejendommen typisk blive fjernet. Disse udgifter væltes sædvanligvis over på professionel leasinggiver, der i stedet modtager en leasingydelse fra leasingtager. Endelig vil en leasingtager i operationel leasing have fradragsret for de samlede leasingydelser.

Der vil dog altid være ulemper ved de to typer leasing, disse må naturligvis vejes mod de fordele der er forbundet med de forskellige typer af leasing. En åbenbar ulempe ved leasing vil være, at leasingtager får en lejeomkostning, som skal betales til leasinggiver. Endvidere vil leasingtager ved operationel leasing blive afskåret fra en eventuel gevinst ved prisstigning på ejendommen, omvendt risikerer han heller ikke et tab.

Afsluttende bemærkninger

Som ejendomsmarkedet har udviklet sig siden 2008 – og formodentligt fortsat vil udvikle sig nogle år endnu – kan det således ikke undre, at flere og flere investorer ser mere optimistisk på alternativer til den traditionelle ejendomsbesiddelse.

Denne artikel er alene en kort introduktion til leasing som et alternativt finansieringsredskab og berører alene nogle af de væsentligste udfordringer dette giver, artiklen kan derfor ikke anses for udtømmende. Ved konkret anvendelse af reglerne kan det derfor kun anbefales at søge advokatbistand.