

Leasing und Langfristvermietung in Griechenland

Abgrenzung Leasing – Miete

Die Elemente eines Leasingvertrages sind nach griechischem Recht folgende:

Der Leasinggeber schafft beim Lieferanten die Produkte an, die vom Mieter ausgewählt wurden und vermietet diese weiter an den Leasingnehmer gegen Zahlung von Leasingraten, der Leasingnehmer erhält aber kein Eigentum. Der Lieferant übergibt in der Regel das geleaste Objekt direkt dem Leasingnehmer. Es kann ausnahmsweise dann eine Miete angenommen werden, wenn der Vermieter über den Anschaffungszeitpunkt, die Beschaffenheit und den Lieferanten des Investitionsgutes bestimmt. Der Vermieter müsste in dieser Konstellation die Produkte zunächst selbst ankaufen und dann zur Miete anbieten, nachdem die Produkte bereits in deren Eigentum übergegangen sind. Wichtig wäre in diesem Zusammenhang, dass weder der Mieter die Produkte selbst auswählt, noch dass der Lieferant an den Mieter selbst ausliefert. Die Gesellschaft müsste daher –um einen Mietvertrag zu vereinbaren- beispielsweise die Produkte eher im Rahmen einer Produktpalette, die sie zuvor selbst gekauft haben, zur Auswahl stellen. Auf diese Weise kommen dann die Elemente des Mietvertrages zur Geltung, sprich der Anschaffungszeitpunkt, die Beschaffenheit und der Lieferant.

Die Rückgabe beim Leasingvertrag ist ein übliches Recht, das auch in Griechenland gern gewählt wird. Zudem sollte auch folgendes beachtet werden: auch wenn in Deutschland bei Bürokommunikationsmitteln eher ein Mietvertrag angenommen wird (wie sich aus den Unterlagen zu den Unterschieden zwischen Leasingvertrag und Mietvertrag ergibt), so wurden bereits in Griechenland Bürokommunikationsmittel schon dem Gesetz zum Leasingvertrag unterstellt, siehe Entscheidung des Berufungsgerichts Athen 1578/2006 ΕΦ ΑΘ (411925). Ferner wäre in diesem Zusammenhang dann noch zu klären, wer vorliegend die Instandhaltung und das Risiko des möglichen Untergangs tragen soll.

Erfordernis von öffentlich - rechtlichen Genehmigungen für Leasinggesellschaften

Einleitend ist anzumerken, dass mit dem Begriff Leasing Vertrag in Griechenland ein Vertrag gemeint ist, durch welchen die eine Vertragspartei (Vermieter) verpflichtet wird der anderen Vertragspartei den Gebrauch einer Sache, beweglichen oder unbeweglichen, zu gewerblichen Nutzung gegen Zahlung einer Miete, unter gleichzeitiger Einräumung eines Ankaufsrechtes bzw. Mietverlängerungsoption für einen bestimmten Zeitraum zu überlassen.

Staatliche Genehmigungs- und Bewilligungsvorschriften für die Langfristvermietung/Leasingverträge bestehen grundsätzlich nur beim Abschluss eines Leasingvertrages durch eine Leasinggesellschaft.

Dies ergibt sich aus den Gesetzen N. 1665/1986 iVm. dem Gesetz 3601/2007 wie dieses zuletzt durch das Gesetz 4021/2011 modifiziert wurde

Für die Erteilung dieser Genehmigung zieht die Zentralbank die gleichen Kriterien und Informationen heran, die nach dem Gesetz 3601/2007 für die Erteilung der Betriebsgenehmigung für ein Kreditinstitut notwendig sind. In diesem Zusammenhang besteht für die Zentralbank auch ein Ermessensspielraum hinsichtlich der Bedingungen und Voraussetzungen zusätzlicher Tätigkeitsbereiche solcher Unternehmen. Leasingverträge können danach in Griechenland

ausschließlich nur durch Leasing Gesellschaften abgeschlossen werden, zu deren Gründung das Gesetz u.a. Sondergenehmigung der griechischen Nationalbank sowie ein Gesellschaftskapital in Höhe von mindestens 9.000.000 €, als Ganzes in bar eingezahlt, vorsieht. (Art. 2 des Gesetzes 1665/1986 i.V.m. Art. 5 des G. 3601/2007)

Sollte demnach festgestellt werden, dass eine Gesellschaft Verträge abschließt deren Rechtsnatur mit denen der Leasingverträge übereinstimmt bzw. sehr ähnelt, wird sie voraussichtlich mit Sanktionen durch die zuständige Stelle rechnen müssen. Es ist dennoch anzumerken, dass uns bislang in der Praxis kein ähnlicher Fall in der griechischen Rechtsprechung begegnet ist, namentlich dass eine Gesellschaft „sanktioniert wird“ weil Sie eine leasing-ähnliche Tätigkeit ausübte ohne zuvor die dafür erforderliche Lizenz erhalten zu haben. Dies mag u.a. auch mit dem Umstand zu tun haben, dass wie gesagt nur offizielle Leasinggesellschaften Leasingverträge abschließen dürfen und nur solche Leasingverträge dann auch in den Genuss der vorgesehenen Steuervergünstigen gelangen, während Mietverträge z.B. auch Langzeitmietverträge (gewöhnlich auch operating leasing genannt) diese Steuervergünstigungen nicht erhalten.

So ist beispielsweise bei Langzeitmietverträgen eine Stempelgebühr in Höhe von 3,6 % FT Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die an uns gerichteten Fragestellungen die Tatsache als gegeben voraussetzen, dass kein Leasing sondern vielmehr ein Langzeitvermietvertrag eingegangen wird, weisen wir darauf hin, dass die nachstehenden Antworten die einschlägigen Leasingbestimmungen sowie gesetzlichen Voraussetzungen nicht berücksichtigen.

Langzeitvermietung von Mobilien

Eine besondere Betriebslizenz für die (einfache) Vermietung von Mobilien ist nach eingehender Prüfung der griechischen Gesetzgebung nach griechischem Recht nicht vorgesehen. Es ist allerdings zu betonen, dass dies nur die einfache Vermietung und nicht die finanzierte Vermietung vergleichbarer Ware (Leasing) betrifft, bei welcher spezielle Lizenzvoraussetzungen für das betreibende Unternehmen vorgesehen sind.

Insoweit bleibt festzuhalten, dass ein Unternehmen, welches die einfache Vermietung von Mobilien zu betreiben bezweckt, lediglich die für den jeweils gewählten Gesellschaftstyp (verfahrens-)rechtlich vorgesehenen und natürlich auch sämtliche steuerrechtliche Voraussetzungen und Pflichten bei den Vertragsabschlüssen einzuhalten hat (z.B. Stempelmarkengebühr für die Vermietverträge).

Besonderheiten des Leasingvertrags- / Mietvertragsrechts

Die Vertragsdauer kann grundsätzlich zeitlich befristet sein, entweder per gesetzliche Bestimmung (wie sie es z.B. bei den Leasingverträgen ist, mindestens drei Jahre), oder sie wird vertraglich geregelt und gleichzeitig befristet (vertragliche Regelung). Diesbezüglich bestehen keine Einschränkungen, man kann also im Vertrag auch die gewünschte Vertragsdauer von 24 bis 60 Monaten zugrundelegen. Sollte die Mietdauer aber nicht befristet sein, dann liegt eine unbefristete Miete vor. Betreffend der Gründungskosten der Gesellschaft in den ersten Jahren sowie der Besteuerung können wir jedenfalls mitteilen, dass grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich der Amortisationsmeldungen existieren, sofern die grundlegenden Obliegenheiten der

Gesellschaft wie vorgegeben durchgeführt werden. (z.B. das Kapital der Gesellschaft ist als Ganzes auf der Passiva der Bilanz anzugeben; Es ist ein Betrag in Höhe von 1/20 des jährlichen Reingewinns zurückzustellen, bis diese (ordentliche) Rückstellung 1/3 des Gesellschaftskapitals erreicht. Unter diesem Gesichtspunkt erachten wir den Zeitraum von 60 Monaten als einen ausreichenden Zeitraum zur Amortisation der anfänglich durch die juristische Person aufgewandten Investitionskosten.

Das Gewährleistungsrisiko des Mietgegenstandes

Die griechische Rechtsprechung betrachtet generell Klauseln mit denen die Gefahr des zufälligen Unterganges bzw. die der Verschlechterung sowie der Kostentragung im Falle einer Reparatur ausschließlich dem Mieter auferlegt wird als wirksam. Insoweit können auf diesem Wege sämtliche Kosten die für die Reparatur, die Instandhaltung, die Korrektur und sogar aus dem vertragsgemäßen Gebrauch entstehen dem Mieter vertraglich auferlegt werden.

Es ist aber fraglich inwieweit der Mieter im Falle einer Zerstörung der Sache aus Gründen für diese er selbst nicht verantwortlich ist in Verantwortung gezogen werden darf. Bei einem Mietvertrag empfängt der Vermieter die vereinbarte Miethöhe für die Gebrauchsüberlassung des Mietobjekts. Wird somit das Mietobjekt vernichtet, wird auch die damit gegenstandslos gewordene Gebrauchsüberlassung aufgehoben. Insoweit steht es dem Mieter frei den vereinbarten Mietbetrag nicht weiter zu entrichten. Dies resultiert insbesondere aus der Vorschrift des Art. 575 des griechischen Zivilgesetzbuches, welches zwingendes Recht darstellt, und wonach der „Vermieter verpflichtet wird dem Mieter über die gesamte Dauer des Mietvertrages das Mietobjekt in einem zu dem vereinbarten Zweck geeigneten Zustand zu überlassen.

Die vorgenannten Punkte sind allesamt bei der Gestaltung der Klauseln des Mietvertrages zu beachten.

Quelle: KPAG Kosmidis & Partner Anwalts-gesellschaft – Stand Februar 2013
www.rechtsanwalt-griechenland.de