

# Ist Leasing betriebswirtschaftlich und steuerlich sinnvoll?

Begriffe wie "Leasing", "Mietkauf", "Voll- oder Teilamortisations-Leasing", "Sale-and-Lease-back" sind in der Fachpresse verbreitet. Doch was versteht man unter dem Begriff "Leasing" genau? Wo liegen die Vor- und Nachteile für den Zahnarzt? Was ist bei einem Vertragsabschluss zu beachten? Und wie wirkt sich Leasing steuerlich aus? Antworten hierzu finden Sie in dem nachfolgenden Beitrag, der sich auf das Finanzierungsleasing von beweglichen Wirtschaftsgütern beschränkt, da sich der Zahnarzt vor allem bei der Anschaffung von Wirtschaftsgütern die Frage stellt, ob eine Kreditfinanzierung oder ein Leasinggeschäft günstiger ist.

**Sprechen Sie uns in jedem Fall auf Ihr Investitionsvorhaben an. Wir erstellen Ihnen eine objektive Kostenvergleichsrechnung und erfragen die besten Konditionen bei mehreren Leasinggesellschaften.**

**Wir ermitteln den internen Zinsfuß einer Finanzierung, so dass Sie sich nicht nur auf die (oftmals unkorrekten) Aussagen der Finanzierer oder Vermittler verlassen müssen.**

**So ersparen Sie sich Überraschungen am Ende der Leasinglaufzeit durch unsere langjährige Erfahrung mit Leasingverträgen.**

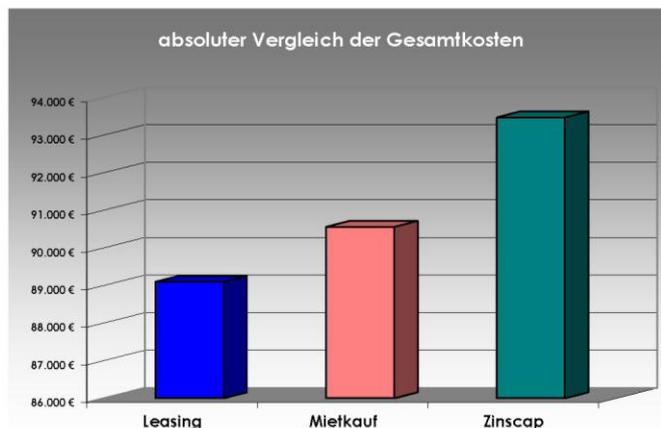
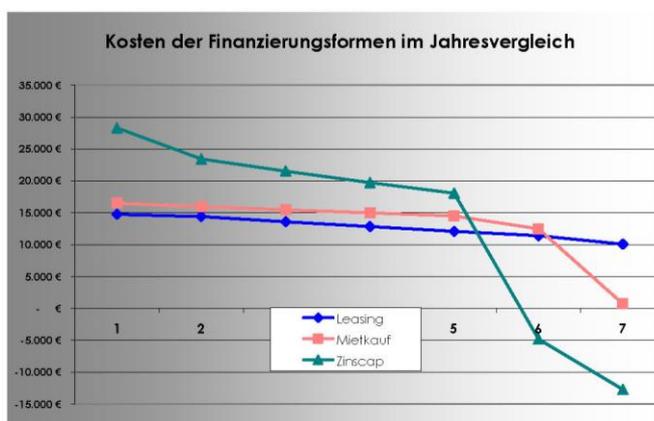
## Die Grundlagen des Leasings

Das Leasinggeschäft ist sehr komplex und tritt in vielfältigen Gestaltungsformen auf. So wird das Leasing nicht nur als Finanzierungsinstrument, sondern unter anderem von der Wirtschaft auch als Absatzförderungsinstrument und Investitionsbegleiter genutzt. Das Leasing bietet zudem die verschiedensten Steuermodelle. So werden zum Beispiel beim grenzüberschreitenden "Cross-Border-Leasing" die Vorteile von verschiedenen Rechts- und Steuersystemen kombiniert. Darüber hinaus gibt es spezielle Sonderformen, die sich in ihrer Ausgestaltung sehr stark an den individuellen Bedürfnissen der Vertragspartner orientieren.

## Ergebnis der objektiven Kostenvergleichsrechnung Leasing - Mietkauf - Bankdarlehen (Kundenbeispiel)

Steuersatz: 40,00%      MwSt.Satz: 20,00%      Endverkauf Leasing für: 23.760 €  
 Diskont.Satz: 6,00%      ab 2.Jahr      Ankauf Leasing: 23.760 €

Diskontierter (auf heute abgezinster) Liquiditätsfluss im Vergleich									
reine Liquidität pro Monat im 1. Jahr	Jahr	1	2	3	4	5	6	Rest	Gesamt
2.172 €	Leasing	14.754 €	14.399 €	13.584 €	12.815 €	12.089 €	11.405 €	10.050 €	89.095 €
2.286 €	Mietkauf	16.507 €	15.962 €	15.447 €	14.959 €	14.497 €	12.474 €	714 €	90.559 €
3.337 €	Zinscap	28.294 €	23.437 €	21.501 €	19.709 €	18.051 €	- 4.811 €	- 12.709 €	93.471 €



Der Begriff "Leasing" kommt aus dem angloamerikanischen Rechtssystem und bedeutet übersetzt soviel wie "Miete" oder "Pacht". Unter Leasingverträgen versteht man hauptsächlich zeitlich begrenzte Gebrauchsüberlassungsverträge. Dabei überlässt der Leasinggeber (Vermieter/Verpächter) dem Leasingnehmer (Mietler/Pächter) gegen Entgelt ein bewegliches oder unbewegliches Wirtschaftsgut auf Zeit. Der Leasinggeber bleibt hierbei Eigentümer des Leasingobjektes.

Im Gegensatz zu einem Mietvertrag trägt beim Leasing - abgesehen von besonderen Gewährleistungsregeln - üblicherweise der Leasingnehmer das Risiko, wenn das Leasingobjekt beschädigt wird oder gar unbrauchbar wird. Typischerweise haftet der Leasingnehmer auch für die Instandhaltung. Der Gefahrenübergang ist damit vergleichbar mit den Regelungen eines Kaufvertrages. Da der Leasingvertrag somit Elemente des Kauf- und des Mietvertrages beinhaltet, wird er auch als "gemischter Vertrag" bezeichnet.

Der Leasinggegenstand steht dem Leasingnehmer während der zunächst fest vereinbarten Grundmietzeit zur Nutzung zur Verfügung. Die Finanzierung des Gegenstandes übernimmt der Leasinggeber. Die regelmäßig vom Leasingnehmer an den Leasinggeber zu entrichtende Leasingrate (Miete) berechnet sich finanzmathematisch aus den Einflussgrößen Kaufpreis, Laufzeit, Restwert und Anzahlung. In die Berechnung fließt ferner ein kalkulatorischer Zinssatz ein, der sich aus mehreren internen Komponenten des Leasinggebers zusammensetzt. Zu nennen sind hier vor allem Refinanzierungskosten, Risikozuschlag, Verwaltungskosten und Gewinnmarge.

Letztendlich müssen sich die Anschaffung und das Leasinggeschäft in erster Linie für den Leasinggeber rechnen. Eine Amortisation in diesem Sinne liegt dann vor, wenn die Rückflüsse aus den Leasingraten einschließlich einer eventuellen Anzahlung oder einer eventuellen Restwertzahlung die ursprünglichen Kaufpreiskosten ausgeglichen haben. Eine interne kalkulatorische Verzinsung wird hierbei ebenfalls berücksichtigt.

## Die Arten des Leasings

Im Wesentlichen unterscheidet man beim Leasing zwei Grundformen: Vollamortisations- und Teilamortisationsverträge. Bei Vollamortisationsverträgen werden die Aufwendungen des Leasinggebers während der Laufzeit des Leasingvertrages vollständig durch die Leasingraten

gedeckt. Die Leasingraten der Teilamortisation decken dagegen nicht alle Aufwendungen.

Am Ende der Grundmietzeit verbleibt ein Restwert, der zu Beginn des Vertrages kalkulatorisch bestimmt wurde und nicht immer mit dem Marktwert übereinstimmt.

Weitere Differenzierungen bei Leasingverträgen betreffen die Möglichkeiten des Leasingnehmers, das Leasingobjekt zu erwerben oder die Leasingzeit zu verlängern. So unterscheidet man beim Finanzierungsleasing Verträge mit Kaufoption, mit Verlängerungsoption bzw. ohne Optionsrecht. Dies bedeutet, dass der Leasingnehmer (nach Ablauf der Grundmietzeit) unter Umständen das Recht hat, das Leasingobjekt zu erwerben oder aber die Leasingzeit zu verlängern.

Die Art bzw. Ausgestaltung des Leasingvertrages ist insbesondere entscheidend für die steuerliche Bewertung des Leasingvertrages.

## Vorteile für den Leasingnehmer

Viele (Zahn-)Ärzte haben gegenüber dem Leasing Vorbehalte. Psychologisch möchten sie lieber Eigentümer sein, als monatlich eine "Nutzungsgebühr" zu entrichten. Das Leasinggeschäft ist aber nicht nur für den Leasinggeber vorteilhaft. Gerade bei größeren Investitionsvorhaben, die fremd finanziert werden sollen, bietet das Leasing auch für Zahnarztpraxen gegenüber herkömmlichen Finanzierungsmethoden verschiedene Vorteile:

- Im Zeitpunkt der Investition wird weniger Liquidität benötigt.
- Eine bereits bestehende Kreditlinie wird geschont.
- Da im Vermögensstatus der Praxis keine Verbindlichkeit ausgewiesen wird, steigt die Eigenkapitalquote.
- Der Zahnarzt kann gegebenenfalls das "Know-how" des Leasinggebers bei der Auswahl des Wirtschaftsgutes oder in technischen Fragen nutzen. Ferner erhalten Leasinggesellschaften aufgrund der Anschaffung einer größeren Stückzahl gleicher Leasinggegenstände regelmäßig höhere Rabatte als Einzelkäufer. Diese Rabatte werden bei der Berechnung der Leasingrate weiter gegeben.
- Die Leasingrate, die regelmäßig über die gesamte Vertragslaufzeit konstant bleibt, bildet eine klare Kalkulationsgrundlage.
- Die Kosten des Leasingobjektes können nach dem betriebswirtschaftlichen Grund

satz "pay as you earn" aus den laufenden Erträgen der Investition gezahlt werden.

- Bei richtiger steuerlicher Gestaltung sind die Leasingraten in voller Höhe als Betriebsausgaben absetzbar.
- Bei größeren Praxisgemeinschaften ist Leasing flexibler als eine fremd finanzierte Anschaffung, wenn Gesellschafter ausscheiden und die Problematik der Auseinandersetzung ansteht.
- Beim Leasing können Sie je nach Art des Vertrages technisch immer auf dem neuesten Stand sein, wenn die Möglichkeit besteht, Geräte nach der Laufzeit zurückzugeben und gegen neue Modelle zu tauschen.
- Leasing kann eine Alternative im Hinblick auf die strengere Kreditvergabe bei Banken - Stichwort Beurteilung der Kreditwürdigkeit nach Basel II - sein. Zu beachten ist aber hierbei, dass auch die Leasinggesellschaften selbst Kredite nachfragen und ihrerseits das Bewertungsverfahren nach Basel II durchlaufen müssen. Um hierbei selbst günstige Bilanzkennzahlen vorweisen zu können und Ausfälle von Leasingraten auf ein Minimum zu reduzieren, werden die Leasinggesellschaften ihre Kunden hinsichtlich der Kreditwürdigkeit ebenfalls beurteilen. Viele Leasingfirmen bedienen sich hierzu einer Bankauskunft.

### **Das sollten Sie beim Leasing unbedingt beachten!**

Leasing ist trotz der genannten Vorteile nicht per se die optimale Lösung für den Zahnarzt. Bei den Überlegungen zur Finanzierungsart sollten auf jeden Fall folgende Hinweise beachtet werden:

- Leasingverträge können während der Laufzeit nicht so einfach gekündigt werden. Dies heißt, dass die Leasingrate auch dann bezahlt werden muss, wenn der Leasinggegenstand nicht mehr benötigt wird. Darf der Leasingnehmer vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen, wird in der Regel - wie bei Krediten mit fester Laufzeit - eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig.
- Da der Leasingnehmer alle Rechte, aber auch Risiken und Pflichten trägt, kommen neben der Leasingrate noch weitere Kosten auf ihn zu. Zu nennen sind hier insbesondere Kosten für Versicherung, Steuern (bei Pkw-Leasing) oder Instandhaltung. Unter Berücksichtigung dieser Gesamtkosten ist Leasing daher gegenüber einem Bar- bzw. Kreditkauf meist teurer, wobei allerdings noch die steuerlichen Vorteile berücksichtigt werden müssen.

- Betriebswirtschaftlich entsteht beim Leasing ein höherer Aufwand. Dies trifft vor allem dann zu, wenn der gesamte Investitionsaufwand während der Grundmietzeit gezahlt wird und diese kürzer ist als die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Leasing rechnet sich daher nur, wenn der geleaste Gegenstand monatlich den kalkulierten Überschuss und die zu zahlende Leasingrate erwirtschaftet.
- Ist bei Beendigung des Leasingvertrages ein Restwert vereinbart, ist darauf zu achten, dass dieser realistisch festgelegt wird. Ist er zu hoch angesetzt (die Leasingrate wird dadurch optisch günstiger), droht dem Leasingnehmer am Ende der Laufzeit eine Nachzahlung.
- Aus steuerlicher Sicht ist darauf zu achten, dass das Leasingobjekt wirtschaftlich dem Leasinggeber zugerechnet wird, da nur in diesem Fall die Leasingraten des Zahnarztes als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben anerkannt werden. Ist das Leasingobjekt dem Leasingnehmer zuzurechnen, ergibt sich allenfalls Abschreibungspotenzial über die betriebliche Nutzungsdauer.

### **Liegt überhaupt ein Finanzierungsleasing vor?**

Um beim Leasing in den Genuss steuerlicher Vorteile zu kommen, ist zunächst Grundvoraussetzung, dass es sich aus Sicht des Fiskus überhaupt um ein Finanzierungsleasing handelt. Dies ist nach Ansicht des Bundesministeriums für Finanzen immer der Fall, wenn

- der Leasingvertrag über eine bestimmte Zeit abgeschlossen wird, wobei der Vertrag bei vertragsgemäßer Erfüllung von beiden Seiten nicht gekündigt werden kann (unkündbare Grundmietzeit) und
- der Leasingnehmer mit den in der Grundmietzeit zu entrichtenden Raten mindestens die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie alle Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten des Leasinggebers deckt.

### **Wem ist das Leasingobjekt zuzurechnen?**

Eine weitere steuerrechtliche Kernfrage lautet: Ist der Leasinggegenstand dem Leasinggeber oder dem Leasingnehmer zuzurechnen?

Steuerlich ist es sinnvoll, wenn der Leasinggeber nicht nur als zivilrechtlicher, sondern auch steuerlich als wirtschaftlicher Eigentümer angesehen wird. Denn nur dann werden die Leasingraten des Leasingnehmers als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben anerkannt.

Wirtschaftlicher Eigentümer über ein Wirtschaftsgut im Sinne des § 39 der Abgabenordnung ist vereinfacht gesagt derjenige, der faktisch eine Rechtsposition wie der zivilrechtliche Eigentümer hat.

Beim Finanzierungsleasing von beweglichen Wirtschaftsgütern ist bei Vollamortisationsverträgen der Leasinggegenstand dem Leasinggeber zuzurechnen, wenn die Grundmietzeit mindestens 40 und höchstens 90 Prozent der gewöhnlichen Nutzungsdauer beträgt.

Hierzu die folgende Übersicht:

### Zurechnung eines beweglichen Leasinggegenstandes bei Vollamortisation

Grundmietzeit	Steuerliche Zurechnung des Leasinggegenstandes zum Vermögen des ...
<p>länger als 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer</p> <p><b>STEUERSCHÄDLICH</b></p>	<p>...Leasingnehmers</p> <p><b>Grund:</b> Der Leasinggeber hat seine Herrschaftsmacht praktisch während der gesamten Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes aufgegeben.</p>
<p>kürzer als 90 % und länger als 40 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer</p>	<p>...Leasinggebers</p>
<p>kürzer als 40 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer</p> <p><b>STEUERSCHÄDLICH</b></p>	<p>...Leasingnehmers</p> <p><b>Grund:</b> Wenn der Leasingnehmer innerhalb relativ kurzer Zeit die Gesamtkosten trägt, spricht dies wirtschaftlich für einen verdeckten Ratenkauf.</p>

Bei Leasingverträgen über bewegliche Wirtschaftsgüter **mit Kaufoption** gilt zusätzlich zur oben genannten 40/90-Prozent-Grenze eine weitere Voraussetzung, damit der Leasinggegenstand dem Leasinggeber zugerechnet werden kann: Der für den Fall der Ausübung

des Optionsrechts vorgesehene Kaufpreis darf nicht niedriger sein als der unter Anwendung der linearen Abschreibung nach amtlichen Abschreibungstabellen ermittelte Buchwert bzw. nicht niedriger als der niedrigere Verkehrswert im Zeitpunkt der Veräußerung.

#### Beispiel

Ein Zahnarzt schließt einen Leasingvertrag (Laufzeit: 4 Jahre) über einen neuen Betriebs-PKW (Anschaffungskosten: 42.000 Euro, betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer: 6 Jahre) ab. Der Vertrag wird steuerlich als Finanzierungsleasingvertrag eingestuft, da während der Laufzeit eine Kündigung nicht möglich ist und sich die Kosten für die Leasinggesellschaft - auf Grund der Höhe der Leasingrate - voll amortisieren. Nach Ablauf des Vertrages kann der Zahnarzt den PKW für 15.000 Euro erwerben.

**Konsequenz:** Der PKW wird steuerlich der Leasinggesellschaft (Leasinggeber) zugerechnet, denn die unkündbare Grundmietzeit des Leasingvertrages entspricht 66,7 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Und auch der Kaufpreis im Falle der Ausübung der Option (15.000 Euro) ist nicht niedriger als der ermittelte Restbuchwert zum Zeitpunkt des Vertragsendes. Der Restbuchwert ermittelt sich wie folgt: 42.000 Euro: 6 Jahre = jährliche Abschreibung 7.000 Euro; Restwert nach 4 Jahren 14.000 Euro).

Wird an Stelle der Kaufoption eine **Mietverlängerungsoption** vereinbart, so wird dem Leasinggeber der Leasinggegenstand zugerechnet, wenn neben der 40/90 Prozent-Grenze in der Grundmietzeit die Anschlussmiete so bemessen ist, dass sie den restlichen Werteverzehr für den Leasinggegenstand deckt. Der Werteverzehr richtet sich hierbei nach der linearen Abschreibung entsprechend den amtlichen Abschreibungstabellen bzw. nach dem niedrigeren Verkehrswert und der entsprechenden Restnutzungsdauer laut Abschreibungstabelle.

## Zurechnung eines beweglichen Leasingobjekts mit Kauf- bzw. Mietverlängerungsoption

Grundmietzeit in Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer	Kaufoption		Mietverlängerungsoption	
größer als 90 %	Zurechnung beim Leasingnehmer		Zurechnung beim Leasingnehmer <b>STEUERSCHÄDLICH</b>	
kleiner als 40 %	Zurechnung beim Leasingnehmer		Zurechnung beim Leasingnehmer <b>STEUERSCHÄDLICH</b>	
kleiner als 90 % und größer 40 %	Kaufpreis > Restbuchwert/ Verkehrswert: Zurechnung beim Leasinggeber	Kaufpreis < Restbuchwert/ Verkehrswert: Zurechnung beim Leasingnehmer <b>STEUERSCHÄDLICH</b>	Anschlussmiete deckt restlichen Werteverzehr: Zurechnung beim Leasinggeber	Anschlussmiete deckt nicht restlichen Werteverzehr: Zurechnung beim Leasingnehmer <b>STEUERSCHÄDLICH</b>

Hat der Leasingnehmer während der Grundmietzeit nur einen Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich der Nebenkosten des Leasinggebers gedeckt, so handelt es sich um einen so genannten Teilamortisationsleasingvertrag, der grundsätzlich nicht den Regelungen des Finanzierungsleasings unterliegt. In diesen Fällen erfolgt die Zurechnung in der Regel beim Leasinggeber.

Bei Leasingverträgen über Gegenstände, die speziell auf die Verhältnisse des Leasingnehmers zugeschnitten sind (Spezial-Leasing) und später anderweitig nicht wirtschaftlich sinnvoll verwendet werden können, erfolgt stets eine Zurechnung zum Leasingnehmer.

### Folgen der Zurechnung

Wird der Leasinggegenstand dem **Leasinggeber** zugerechnet, so hat dieser das Wirtschaftsgut in seinem Anlageverzeichnis zu aktivieren. Bei ihm wirken sich die Abschreibungen anhand der gewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes Gewinn mindernd aus. Die Leasingraten stellen bei ihm Betriebseinnahmen dar. Auf der anderen Seite kann der Leasing-

nehmer - also der Zahnarzt - die Leasingraten voll als Betriebsausgaben geltend machen.

Werden hingegen die oben genannten Voraussetzungen der Finanzverwaltung für die Zurechnung beim Leasinggeber nicht erfüllt, so sehen die Finanzbeamten das wirtschaftliche Eigentum beim **Leasingnehmer** (Zahnarzt) und rechnen ihm den Leasinggegenstand zu. Der Leasinggegenstand ist dann bei dem Leasingnehmer im Anlageverzeichnis aufzuführen. Bei den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind die Kosten des Leasinggebers heranzuziehen. Dem Leasinggegenstand als Vermögensposten steht eine Kaufpreisschuld als Schuldposten in gleicher Höhe gegenüber. Der Leasingnehmer nimmt die Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vor. Die Bemessungsgrundlage der Abschreibungen ergibt sich aus den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Leasingraten sind in einen Zins- und Kostenanteil sowie in einen Tilgungsanteil aufzuteilen. Der Zins- und Kostenanteil stellt eine sofort abzugsfähige Betriebsausgabe dar, während der andere Teil der Leasingrate als Tilgung der Kaufpreisschuld erfolgsneutral zu behandeln ist.

Der Leasinggeber hat korrespondierend zum Leasingnehmer eine Kaufpreisforderung zu aktivieren. Auch die Leasingrate ist in einen Zins- und Kostenanteil sowie einen Tilgungsanteil aufzuteilen, wobei der Zins- und Kostenanteil Betriebseinnahme darstellt und der Tilgungsanteil die Reduzierung der Kaufpreisforderung zur Folge hat. Zusammenfassend hierzu folgende Übersicht:

### Auswirkungen der steuerlichen Zurechnung des Leasinggegenstandes

Zurechnung beim	Folge für	Steuerliche Auswirkung
Leasingnehmer	Leasingnehmer:	
	- aktiviert Anschaffung	gewinnneutral
	- aktiviert Verbindlichkeit	gewinnneutral
	- tätigt Abschreibungen	Gewinn mindernd
Leasinggeber	- Zins- und Kostenanteil der Leasingrate	Gewinn mindernd
	- Tilgungsanteil der Leasingrate	gewinnneutral (Minderung der Verbindlichkeit)
	Leasinggeber:	
	- aktiviert Forderung	gewinnneutral
	- Zins- und Kostenanteil der Leasingrate	Gewinn erhöhend
	- Tilgungsanteil der Leasingrate	gewinnneutral (Minderung der Forderung)
Leasinggeber	Leasingnehmer:	
	- volle Leasingrate	Gewinn mindernd
	Leasinggeber:	
	- aktiviert Anschaffung	gewinnneutral
Leasinggeber	- tätigt Abschreibungen	Gewinn mindernd
	- volle Leasingrate	Gewinn erhöhend

### Fazit

Ob nun Leasing oder die herkömmliche Fremdfinanzierung (Darlehen) einer Investition vorteilhafter ist, lässt sich letztlich nur im Einzelfall durch Vergleich sämtlicher Aufwendungen feststellen. Ein zentrales Kriterium beim Leasing ist jedenfalls die steuerliche Einordnung des Leasingvertrages. Nur wenn der Zahnarzt auch die steuerlichen Vorteile nutzen kann, lohnt sich das Leasing. Hier sollte er die steuerlichen Vorgaben genau beachten, um später steuerliche Überraschungen zu vermeiden. Ferner ist in diese Vergleichsrechnung auch die Steuerbelastung mit einzubeziehen. Ratsam ist es zudem - wie bei einer Fremdfinanzierung auch -, mehrere Leasinggeber hinsichtlich Leasingrate, Anzahlung, Vertragslaufzeit und Restwert zu vergleichen, denn nicht immer ist der Leasingvertrag mit der geringsten Rate auch der günstigste.