

Finanzierungs- und Operate-Leasing

Autor: Dr. Michael Kroll (Geschäftsführer, LeaSoft GmbH / www.Richtig-Leasen.de)

Copyright: LeaSoft GmbH / www.Richtig-Leasen.de

Quelle: <https://www.richtig-leasen.de/finanzierungs-operate-leasing/>

Unsere Seminare zum Thema:

- **Mobilien-Leasing** (2-Tages-Intensiv-Seminar (Präsenzveranstaltung))
(weitere Informationen unter <https://www.richtig-leasen.de/seminar-mobilien-leasing/>)

Testen Sie Ihr Leasingwissen: Unsere Quizze zum Leasing!

Überprüfen Sie Ihre Leasing-Kenntnisse mit unseren **drei Quizzen** zum Mobilien-, Immobilien- und Kommunal-Leasing unter <https://www.richtig-leasen.de/quiz/>!

Historische Herkunft der Begriffe

In unseren Seminaren und Beratungen kommt sehr häufig die Frage auf, was unter den Begriffen „**Finanzierungs-/Finance-Leasing**“ und „**Operate-Leasing**“ zu verstehen ist. Dabei sind diese Begriffe für den deutschen Leasingmarkt eigentlich irrelevant. Nachdem bereits der Begriff „Leasing“ nicht definiert ist, spielt eigentlich auch die Verwendung der Begriffe Finanzierungs- und Operate-Leasing keine Rolle.

Aber es soll an dieser Stelle trotzdem ein Erklärungsversuch unternommen werden: Beide Begriffe kommen eigentlich aus der „Heimat“ des Leasing in den USA. Dort kennt man für Nutzungsüberlassung/Miete drei Begriffe:

- **To rent:** Kurzfristige Miete im Sinne der deutschen kurzfristigen Mietverträge nach BGB („rent-a-car“). Die Mietraten sind Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung des Mieters.
- **Finance-Lease:** Langfristige Miete, bei der die Finanzierung im Vordergrund steht. Hier muss der Leasingnehmer wie etwa ein deutscher Mietkäufer das Objekt in seiner **Bilanz** ausweisen. Dabei fassen die Amerikaner den Finanzierungsbegriff wesentlich weiter als dies in Deutschland der Fall ist. Es werden hier alle Verträge als Finanzierungsgeschäft angesehen, bei denen der Leasingnehmer am Ende
 - automatisch kauft (entspricht dem deutschen Mietkauf),
 - über die Leasingraten alles bezahlt (Vollamortisation),
 - bei Teilamortisationsverträgen Restwertgarantien gibt (hierunter zählen z. B. Andienungsrechte, Schlusszahlungen bei kündbaren Verträgen oder auch Wertminderungsausgleichszahlungen).
- **Operate-Lease:** Bei diesen Verträgen gibt der Leasingnehmer das Objekt regelmäßig zurück und darf über die Leasingraten barwertig maximal nur 90 Prozent der Verkehrswertes für das Objekt bezahlt haben. Nur dann kann der Leasingnehmer die Leasingraten als Aufwand in seiner **Gewinn- und Verlustrechnung** verbuchen.

Das heißt, dass von den deutschen Mobilien-Leasingverträgen eigentlich nur der Teilamortisationsvertrag mit offenem Restwert nicht bilanzierungspflichtig ist (solange der Restwert barwertig mindestens 10 Prozent beträgt). Nur hier darf der Leasingnehmer die Leasingraten in den Aufwand buchen. Zu den einzelnen deutschen Vertragsvarianten und den Bilanzierungsvorschriften vgl. ausführlich die Blogs „Vertragsformen und Vertragsgestaltung“ (<https://www.richtig-leasen.de/vertragsgestaltung/>) sowie „Bilanzierung im Leasing“ (<https://www.richtig-leasen.de/bilanzierung/>).

Finanzierungs-Leasing in Deutschland

1962 kam der erste Leasingvertrag aus den USA nach Deutschland. Es war ein Vollamortisationsvertrag mit einer Kaufoption in Höhe von 1,- DM. Dieser Vertrag fällt in den USA unter finance-lease (mit Bilanzierungspflicht beim Leasingnehmer). Dieser Name wurde konsequent „eingedeutscht“ auf „Finanzierungs-Leasing“. Trotzdem wurden die Leasingraten in Deutschland von den Leasingnehmern in den Aufwand gebucht, da man Leasingverträge als Mietverträge ansah. Eigentlich ist der Begriff Finanzierungs-Leasing in Deutschland irreführend, weil hier ja gerade beabsichtigt ist, dass Leasing keine Finanzierung ist mit einer Bilanzierungspflicht beim Leasingnehmer.

Selbst mit der Verschärfung der Bilanzierungsregeln in den Jahren 1970 und 1971 (Leasingurteil des BFH vom 26.01.1970 (IV R 144/66, BStBl II 1970, 264 sowie die Veröffentlichung des ersten Leasingerlasses für Vollamortisationsverträge am 19.04.1971) waren weiterhin Vollamortisationsverträge möglich, bei denen der Leasingnehmer seine Leasingraten als Mietaufwand in seiner Gewinn- und Verlustrechnung verbuchen durfte (sofern die Optionspreisbestimmungen des Erlasses eingehalten wurden).

Jetzt gab es Ende der 1970er Jahre in Deutschland betriebswirtschaftliche Publikationen, die – etwas „leichtfertig und unbedarft“ – alle damals in Deutschland angebotenen Leasingvarianten als Finanzierungs-Leasing bezeichneten (Vollamortisationsverträge sowie die ersten drei Teilamortisationsvarianten (mit Andienungsrecht, mit Aufteilung des Mehrerlöses, Kündbare Verträge mit Abschlusszahlung). Verträge mit offenem Restwert kamen damals in Deutschland noch nicht vor. Im Gegensatz zum Finanzierungs-Leasing verwendeten Autoren damals den Begriff Operate-Leasing hingegen für normale kurzfristige Mietverträge im Sinne des deutschen BGB (analog in etwa den „rent“-Verträgen in den USA).

Operate-Leasing in Deutschland

Ende der 1980 kamen in Deutschland dann auch Teilamortisationsverträge mit offenem Restwert auf, v. a. der Kilometervertrag im Pkw-Leasing. Diese Variante wurde dann in den nachfolgenden Jahrzehnten auch auf andere Objekte ausgedehnt. Zudem boten mit der Zeit auch immer mehr ausländische Leasinganbieter und Hersteller Verträge mit offenem Restwert an. Diese Verträge wurden dann zunehmend mit dem eigentlich richtigen Begriff Operate-Leasing bezeichnet. Heute hat sich auch im deutschen Sprachgebrauch vielfach die amerikanische Definition durchgesetzt, **Verträge mit offenem Restwert** als **Operate-Leasing** zu bezeichnen und die **anderen Verträge** als **Finanzierungs-Leasing**. Gleichwohl führend auch die deutschen Finanzierungs-Leasingverträge nach wie vor nicht zu einer Bilanzierung beim Leasingnehmer, sofern die einschlägigen Vorschriften eingehalten werden (§ 39 Abgabenordnung, Leasing-Urteil des BFH vom 26.01.1970 sowie die insgesamt vier Leasingerlasse der Finanzverwaltung) – hierzu mehr in den Blogs „Vertragsformen und Vertragsgestaltung“ (<https://www.richtig-leasen.de/vertragsgestaltung/>) sowie „Bilanzierung im Leasing“ (<https://www.richtig-leasen.de/bilanzierung/>).

Insgesamt ist die Verwendung der Begriffe „Finanzierungs-Leasing“ und „Operate-Leasing“ nach wie vor etwas verwirrend, wenn auch keine rechtlichen Konsequenzen aus den jeweiligen Namen resultieren. Es könnte allenfalls passieren, dass verschiedene Beteiligte vielleicht „aneinander vorbeisprechen“, wenn sie von unterschiedlichen Begriffsdefinitionen ausgehen.

Letzte Aktualisierung dieses Blogs: 17.07.2025