

Mietkauf als Alternative zum 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/mietkauf/>

Unsere Seminare zum Thema:

- **Mietkauf richtig handhaben!** (1-Tages-Online-Seminar)
(weitere Informationen unter <https://www.richtig-leasen.de/seminar-mietkauf/>)
- **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/>!

Mietkauf als Alternative zum Leasing mit Objektkauf am Vertragsende

Viele Leasingverträge in Deutschland wurden in den letzten Jahrzehnten primär gar nicht aus dem Gedanken heraus abgeschlossen, ein Objekt zeitlich begrenzt zu nutzen und es am Vertragsende zurückzugeben. Für viele Investoren stand vielmehr die reine **Finanzierungsfunktion im Vordergrund** – sie wollten das Objekt am Ende gar nicht zurückgeben sondern es vielmehr häufig kaufen.

Warum man trotzdem rechtlich einen Leasingvertrag anstrebte, lag vielfach am Gesichtspunkt der Bilanzneutralität, bis 2008 vor allem aber auch an großen Gewerbesteuerersparungen beim Leasing, die es allerdings zwischenzeitlich nicht mehr gibt.

In den letzten 20 Jahren haben sich die Leasingmotive allerdings stark verändert. Früher standen Bilanzneutralität, Gewerbeertragsteuerersparnis und Objektkauf zum Vertragsende im Vordergrund. Heute sind es zunehmend andere Aspekte, die den Ausschlag für Leasing geben wie z. B. die klare, sichere und lineare Kalkulationsgrundlage, Liquiditätseffekte, Modernität, reibungsloser und flexibler Objektaustausch, Serviceleistungen, Nachhaltigkeit, Datenschutz, zertifizierte Datenlöschung usw. (siehe zu diesen und anderen Motiven ausführlich den Blog „Leasingmotive und Vorteile“ (<https://www.richtig-leasen.de/leasingmotive-und-vorteile/>)).

Während früher das Eigentum am Objekt oft höchste Priorität hatte, ist Eigentum am Objekt heute für Viele eher „ein Klotz am Bein“.

Warum nicht Mietkauf?

Trotzdem gibt es natürlich immer noch viele Fälle, in denen Investoren ihr Objekt **am Ende** der Leasinglaufzeit **kaufen wollen** oder eigentlich sogar müssen, z. B. bei bestimmten Produktionsmaschinen, Immobilien etc. In diesen Fällen stellt sich die berechtigte Frage, ob Leasing dann die richtige Alternative ist, oder ob ein Investor nicht eher eine reine Finanzierungslösung anstelle eines Mietvertrages (Leasingvertrages) suchen sollte. Zumal die Fälle des Leasing mit (günstiger) Kaufoption oder immer ausgeübter Andienung steuerlich immer kritischer gesehen werden.

Jetzt strebt nicht jeder Investor eine Finanzierung bei seiner Hausbank an. Als Alternative könnte der Mietkauf eine lohnenswerte und günstige Möglichkeit darstellen, das Objekt zu finanzieren. Mietkaufverträge liegen momentan sehr im Trend und werden auch von sehr vielen Leasinggesellschaften mit angeboten, ebenso wie von vielen Herstellern und Händlern. Ein Nachteil besteht beim Mietkauf allerdings

dahingehend, dass dieses Konstrukt nicht mehr bilanzneutral ist. Beim Mietkauf muss der Mietkäufer das Objekt bilanzieren.

Was ist Mietkauf genau?

Auch der Begriff des „**Mietkaufs**“ ist wie der Begriff „Leasing“ nicht gesetzlich geregelt, weder im Zivil-, noch im Steuer- oder Handelsrecht. In der Leasingbranche wird unter Mietkauf eigentlich ausnahmslos die nachfolgende Definition verstanden:

Es handelt sich um einen Vertrag, bei dem der Kunde (= Mietkäufer, Mietkäufernehmer) das Objekt während der Vertragslaufzeit gegen Zahlung der Mietkaufraten nutzt. Mit **Zahlung der letzten Rate**, die auch erhöht sein kann („Ballonrate“), geht das **zivilrechtliche Eigentum**, das bis zu diesem Zeitpunkt beim „Mietverkäufer“ (Mietkaufgeber) gelegen hat, **automatisch auf den Mietkäufer** über. Der Mietkäufer hat kein Rückgabe-/Kaufwahlrecht. Wirtschaftlich entspricht der Mietkaufvertrag somit eigentlich einem Kreditkauf. Der Unterschied liegt im Zivilrecht. Während der Kunde beim Kreditkauf bereits zu Beginn zivilrechtlicher Eigentümer ist, wird er dies beim Mietkauf erst zum Vertragsende mit Zahlung der letzten Rate.

Das Steuerrecht stellt allerdings immer auf den wirtschaftlichen Sachverhalt eines Vertrages ab. Und da bereits heute unwiderruflich feststeht, dass der Mietkäufer am Ende Eigentümer des Objektes wird, qualifiziert die Finanzverwaltung den Vertrag als „verdeckten“ Finanzierungsvertrag. Daher ist er bilanziell genauso darzustellen wie ein Kreditkauf. Somit muss der Mietkäufer das Objekt **bilanzieren** und **abschreiben**. Auf der Passivseite weist er nun keine Darlehensschuld mehr aus. Vielmehr muss er eine Verbindlichkeit für die Verpflichtung zur Zahlung der Mietkaufraten einstellen. Diese Verbindlichkeit (in Höhe des Barwertes der Mietkaufraten (dieser entspricht dabei regelmäßig den Anschaffungskosten)) wird unter der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ in der Bilanz ausgewiesen.

Alle Mietkaufraten müssen nun aufgeteilt werden in einen **Zins-** und einen **Tilgungsanteil**. Diese Aufteilung bekommt der Mietkäufer von vielen Anbietern automatisch als Anhang zu seinem Mietkaufvertrag mitgeliefert.

Die Zinsanteile weist der Mietkäufer in seiner Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Einnahmenüberschussrechnung als Aufwand aus. Die Tilgungsanteile mindern auf der Passivseite der Bilanz die Position „Sonstige Verbindlichkeiten“.

Einen kleinen Nachteil hat der Mietkauf allerdings für nicht vorsteuerabzugsberechtigte Investoren wie z. B. Privatpersonen, Kommunen, viele Freiberufler, Kleinunternehmer und Ärzte, Banken oder auch Versicherungsgesellschaften: Im Umsatzsteuerrecht gilt der Mietkaufvertrag als Liefervertrag, bei dem die komplette Umsatzsteuer bei Lieferung fällig ist. Beim Mietkauf muss daher die Mehrwertsteuer, die auf die einzelnen Mietkaufraten aufgeschlagen wird, bereits zu Nutzungsbeginn (Vertragsbeginn) in einer Summe vorab an den Mietkaufgeber bezahlt werden. Dies gilt somit auch für die Zinsanteile der Leasingraten. Dies ist ein Nachteil gegenüber einer Leasing- oder auch einer Kreditkauffinanzierung. Für vorsteuerabzugsberechtigte Investoren entsteht kein Nachteil, da diese ja die Umsatzsteuerzahlung zu Vertragsbeginn vom Finanzamt im Rahmen ihres Vorsteuerabzugs erstattet bekommen (mit einer Verzögerung von wenigen Wochen).

Andere Definitionen für Mietkauf

Es sei an dieser Stelle noch angemerkt, dass die zuvor beschriebene Definition des Mietkaufs außerhalb der Leasingbranche nicht immer in dieser Form anzutreffen ist. So wird der Mietkauf z. B. bei Wikipedia anders beschrieben. Der BGH beispielsweise unterscheidet in seiner Rechtsprechung „**typische**“ und „**atypische**“ **Mietkaufverträge**, wobei der Vertrag der Leasingbranche unter „atypisch“ fällt. Der Freistaat Sachsen unterscheidet in Publikationen z. B. in „echten“ und „unechten“ Mietkauf. Hier fällt die Definition des Mietkaufs der Leasingbranche unter „unechten“ Mietkauf.

Letzte Aktualisierung dieses Blogs: 17.07.2025