

Leasing und Umsatzsteuer

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

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

Quelle: <https://www.richtig-leasen.de/umsatzsteuer/>

Unsere Seminare zum Thema:

- **Mobilien-Leasing** (2-Tages-Intensiv-Seminar (Präsenzveranstaltung))
(weitere Informationen unter <https://www.richtig-leasen.de/seminar-mobilien-leasing/>)
- **Steuervorteile und -effekte beim Leasingnehmer** (1-Tages-Online-Seminar)
(weitere Informationen unter <https://www.richtig-leasen.de/seminar-steuervorteile/>)

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/>!

Umsatzsteuer im Mobilien-Leasing

Leasingverträge bzw. die Leasingraten unterliegen im **Mobilien-Leasing** als „sonstige“ Leistungen nach dem Umsatzsteuergesetz der **Umsatzsteuer**. Das heißt, dass Leasinganbieter ihre Leasingraten zzgl. Mehrwertsteuer in Rechnung stellen müssen. Die vom Leasingnehmer im Rahmen der Leasingraten gezahlte Mehrwertsteuer muss der Leasinggeber an das Finanzamt abführen. Im Gegenzug bekommt er die Mehrwertsteuer, die auf den Eingangsrechnungen (z. B. für den Objekterwerb) aufgeschlagen ist, als Vorsteuer vom Finanzamt zurückerstattet.

Der reguläre Mehrwertsteuersatz beträgt zur Zeit 19 Prozent (Stand: 01.01.2025).

Umsatzsteuer im Immobilien-Leasing

Im **Immobilien-Leasing** ist die Situation etwas anders. Die Vermietung von Immobilien ist nach § 4 Nr. 12a UStG grundsätzlich **umsatzsteuerbefreit**. Das heißt, eine Leasinggesellschaft muss ihre Leasingraten nicht zzgl. Mehrwertsteuer in Rechnung stellen. Auf der anderen Seite kann sie aber auch die in den Bau-rechnungen ausgewiesene Mehrwertsteuer nicht als Vorsteuer geltend machen.

Allerdings gibt es im Umsatzsteuerrecht das sogenannte **Optionsrecht** nach § 9 UStG bei der Vermietung von Immobilien (freiwillige Unterwerfung zur Umsatzsteuerpflicht um Vorsteuerbeträge erstattet zu bekommen). Dieses Optionsrecht darf eine Vermietungsgesellschaft aber nur dann in Anspruch nehmen, wenn der Mieter vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Vorsteuerabzugsberechtigung

In aller Regel sind Unternehmen **vorsteuerabzugsberechtigt**. Für sie ist die Umsatzsteuer nur ein durchlaufender Posten. Diese Investoren bekommen die in Lieferantenrechnungen ausgewiesene Mehrwertsteuer als so genannte Vorsteuer vom Finanzamt erstattet. Auf der anderen Seite schlagen sie bei ihren eigenen Rechnungen die Mehrwertsteuer auf und müssen diese an das Finanzamt abführen.

Es gibt aber auch viele nicht vorsteuerabzugsberechtigte Investoren wie

- Kommunen
- viele Kleinunternehmer
- Ärzte
- Privatpersonen

- Banken und Sparkassen
- Versicherungsgesellschaften

Für diese Gruppe stellt die Mehrwertsteuer im Mobilien-Leasing durchaus einen Kostenfaktor dar. Deswegen werden nachfolgend einige Anmerkungen zu Umsatzsteuereffekten bei nicht vorsteuerabzugsberechtigten Investoren gemacht.

Umsatzsteuernachteile bei Nichtvorsteuerabzugsberechtigung?

Immer wieder wird **behauptet**, dass Leasing für diese Zielgruppe grundsätzlich **Umsatzsteuernachteile** beinhalte. Begründet wird dies folgendermaßen:

Mobilien-Leasingraten müssen grundsätzlich **zuzüglich Mehrwertsteuer** in Rechnung gestellt werden. Dies betrifft somit zwangsläufig auch den Zinsanteil der Leasingraten. **Zinszahlungen** an eine Bank im Rahmen einer **Darlehensfinanzierung** unterliegen hingegen **nicht** der Umsatzsteuer. Ein Beispiel verdeutlicht diese Argumentation:

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Anschaffungskosten: | 100.000 EUR (gleicher Preis bei Kreditkauf und Leasing) |
| • Laufzeit: | 60 Monate (bei Kreditkauf und Leasing) |
| • Zinssatz: | 6,0 % p.a. (bei Kreditkauf und Leasing, keine Marge beim Leasing) |
| • Restschuld/Restwert am Ende: | 0 % (vollständige Darlehenstilgung (Kreditkauf) bzw. Vollamortisationsvertrag (Leasing)) |
| • Zahlung pro Monat: | 1.923,66 EUR (Darlehensannuität (Zins + Tilgung) bzw. Leasingrate) |
| • Mehrwertsteuersatz: | 19 % |

Während die Zins- und Tilgungszahlung (Darlehensannuität an die Bank) nicht der Mehrwertsteuer unterliegt, muss die Leasingrate hingegen zuzüglich Mehrwertsteuer (19 Prozent) in Rechnung gestellt werden, im Beispiel wären dies 365,50 EUR. Insgesamt beträgt die monatliche Leasingrate somit 2.289,16 EUR. Damit wäre Leasing natürlich deutlich teurer als der Kreditkauf, da der Investor nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, d. h. die Umsatzsteuer nicht vom Finanzamt wieder erstattet bekommt.

Der obigen Argumentation liegt allerdings ein bedeutender Fehler zu Grunde, der in der Praxis leider nur allzu häufig übersehen wird: Der **Fehler** liegt dabei in der **Berechnungsgrundlage**. Denn sowohl der Investor (beim Kreditkauf) als auch die Leasinggesellschaft erhalten eine Lieferantenrechnung mit Mehrwertsteuerausweis (100.000 EUR zzgl. 19.000 EUR = 119.000 EUR). Die Leasinggesellschaft bekommt nun als vorsteuerabzugsberechtigtes Unternehmen die Mehrwertsteuer in Höhe von 19.000 EUR vom Finanzamt erstattet und kalkuliert deswegen auf Basis des Nettopreises von 100.000 EUR (wie oben geschehen). Der nichtvorsteuerabzugsberechtigte Investor erhält die Mehrwertsteuer allerdings nicht vom Finanzamt erstattet, er muss also einen Kredit über 119.000 EUR aufnehmen. Berechnet man jetzt obige Kreditkauffinanzierung auf Basis einer Darlehenssumme von 119.000 EUR so ergibt sich bei gleichen Parametern wie oben eine monatliche Zins- und Tilgungsbelastung in Höhe von 2.289,16 EUR – und dies entspricht exakt der Höhe der Leasingrate incl. Mehrwertsteuer.

Kauf und Leasing sind somit identisch. **Man könnte auch sagen: Beim Leasing zahlt man die Mehrwertsteuer auf die Zinsen (Bestandteil der Leasingraten), beim Kreditkauf zahlt man Zinsen auf die (mitfinanzierte) Mehrwertsteuer.**

Umsatzsteuervorteile bei Nichtvorsteuerabzugsberechtigung?

Im Markt existiert vor allem auf Seiten der Anbieter noch eine zweite Umsatzsteuerr Diskussion, die sogar Leasingvorteile verspricht. Es wird argumentiert, dass die Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis beim Kauf ja direkt mitbezahlt werden muss, während eine Leasinggesellschaft diese vom Finanzamt erstattet bekommt. Während ein Leasingnehmer keine Belastung zu Beginn hat, muss der Kreditkäufer die 19.000 EUR für die Mehrwertsteuer zu Beginn zusätzlich bezahlen, sie fließen ihm liquiditätsmäßig ab. Der Leasingnehmer ohne Vorsteuerabzugsberechtigung habe somit einen **Umsatzsteuerstundungsvorteil** beim Leasing, da er die Umsatzsteuer beim Kauf sofort bezahlen muss, beim Leasing hingegen erst später über höhere Leasingraten.

Auch diese Argumentation klingt zunächst erst einmal plausibel. Nachdem oben aber bereits berechnet wurde, dass die monatliche Belastung nach Umsatzsteuer bei Kauf und Leasing exakt 2.289,16 EUR beträgt, kann aber eigentlich kein Vorteil für Leasing vorliegen.

Der **Fehler** dieser Argumentation liegt darin, dass die 19.000 EUR **Mehrwertsteuer** beim Kreditkauf ja von der Bank **mitfinanziert** werden. Insofern entsteht auch dem Kreditkäufer zu Beginn kein Liquiditätsabfluss. Sollte der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass eine Bank die Mehrwertsteuer nicht mitfinanzieren würde, wäre das Argument aber auch nicht haltbar. Dann bestünde zwar beim Kreditkauf ein Liquiditätsabfluss von 19.000 EUR zu Beginn. Aufgrund der niedrigeren Darlehenssumme von nunmehr 100.000 EUR reduzieren sich damit aber auch die Zins- und Tilgungsleistungen auf nunmehr monatlich 1.923,66 EUR (alle Berechnungen mit einem Zinssatz bei Kauf und Leasing von 6,0 Prozent pro Jahr). Man müsste nun vergleichen:

- Leasing: 60 Monate lang 2.289,16 EUR
- Kreditkauf: Einmalig 19.000,00 EUR und dann 60 Monate lang jeweils 1.923,66 EUR

Jetzt kann man nicht sofort erkennen, welche Alternative günstiger ist – es müsste in diesem Fall z. B. ein Barwertvergleich durchgeführt werden (zu diesem Verfahren vgl. den Blog „Wie teuer ist Leasing: Effektivzins und Vergleichsrechnung“ (<https://www.richtig-leasen.de/vergleich-kauf-oder-leasing/>)). Nimmt man bei einem Barwertvergleich einen Abzinsungszinssatz von ebenfalls 6,0 Prozent, so wäre der Barwert bei beiden Alternativen der gleiche. Es existiert somit kein systematischer Leasingvorteil.

Umsatzsteuersituation bei Teilamortisationsverträgen

Wie sieht die Situation bei **Teilamortisationsverträgen** aus? Auch hier ist das Ergebnis nicht mehr direkt ablesbar. Wir verändern obiges Beispiel und unterstellen beim Leasing einen Teilamortisationsvertrag mit Andienung und einem Restwert von 20 Prozent:

Die Leasingrate verändert sich nun auf 1.638,43 EUR zzgl. 311,30 EUR (MwSt.) = 1.949,73 EUR. Am Ende kauft der Leasingnehmer das Objekt (es wird im angedient) zum Restwert von 20.000,00 EUR zzgl. 3.800,00 EUR (MwSt.) = 23.800,00 EUR. Jetzt stehen folgende Liquiditätsabflüsse gegenüber:

- Kreditkauf: 60 Monate lang 2.289,16 EUR (siehe oben)
- Leasing: 60 Monate lang 1.949,73 EUR und am Ende einmalig 23.800,00 EUR

Auch hier ist eine direkte Vergleichbarkeit nicht möglich. Vergleicht man beide Alternativen wieder mit Hilfe eines **Barwertvergleichs** so zeigt sich, dass beide Alternativen die **gleichen Barwerte** aufweisen (bei einem Zinssatz von 6,0 Prozent pro Jahr).

Umsatzsteuervorteile bei Objektrückgabe!

In einem Fall sind hingegen bei Teilamortisationsverträgen sogar Umsatzsteuervorteile denkbar, die sogar recht hoch ausfallen können: Dies ist dann der Fall, wenn ein Leasingnehmer das **Leasingobjekt** zum Vertragsende **zurückgibt**. Dann erspart sich der Leasingnehmer nicht nur die Bezahlung des Restwertes (im Beispiel 20.000 EUR, dieser soll gleichzeitig auch dem Marktwert entsprechen) sondern auch die auf dem **Restwert liegende Mehrwertsteuer** in Höhe von 3.800 EUR. Dies sind immerhin 3,8 Prozent der Investitionskosten – somit ein erheblicher Betrag. Hinsichtlich der Anschaffungskosten für das Objekt zahlt der Leasingnehmer somit nur Mehrwertsteuer auf die Tilgungsanteile der Leasingraten (in der Summe im Beispiel auf 80.000 EUR).

Würde der Leasingnehmer das Objekt beim Kreditkauf hingegen am Ende selbst verkaufen, wird er im Markt vielfach nur den Marktwert von 20.000 EUR und nicht 23.800 EUR erzielen können, da sich die Marktwerte für die meisten Objekte an den Nettowerten (Preise ohne Umsatzsteuer) orientieren. In diesem Fall hätte ein Leasingnehmer somit einen nachhaltigen Umsatzsteuervorteil in Höhe der Mehrwertsteuer auf den Restwert.

Marge der Leasinggesellschaft

In den obigen Beispielen wurde die Marge der Leasinggesellschaft in den Leasingraten nicht berücksichtigt. Bezieht man diese in die Überlegungen mit ein, so liegt es auf der Hand, dass nicht nur die **Marge** selbst einen zusätzlichen Kostenfaktor des Leasing darstellt, sondern auch die auf ihr lastende Umsatzsteuer. Dies gilt vor allem dann, wenn die Marge – beispielsweise im Full-Service-Leasing – zusätzliche Kostenkomponenten enthält (z. B. Personalkosten für Bauleistungen), die bei der Kaufalternative von eigenem Personal erbracht würden. Die Gehaltszahlungen im Rahmen der Kaufalternative würden nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Insgesamt betrachtet kann der Effekt in den meisten Praxisfällen allerdings als nachrangig angesehen werden.

Änderung des Umsatzsteuersatzes

Erhöht sich der **Mehrwertsteuersatz** während der Grundmietzeit, entstehen der Leasingalternative tendenziell Nachteile, da dann sowohl künftige Leasingraten, aber auch eventuelle Abschlusszahlungen (rückwirkend anteilig) dem höheren Mehrwertsteuersatz unterliegen. Bei der Kaufalternative ergäben sich hingegen keine nachträglichen Verteuerungen.

Umsatzsteuerprobleme bei der der Gewährung von Zuwendungen und Zuschüssen im Kommunal-Leasing

Im Kommunal-Leasing ist es ein wichtiger Aspekt, ob bei der Gewährung von Zuwendungen und Zuschüssen beim Leasing auch die Mehrwertsteuer auf die Anschaffungskosten mit bezuschusst wird oder nicht. Einige zuschussgewährende Stellen wollen im Leasing nur den **Netto-Anschaffungswert** ohne Mehrwertsteuer bezuschussen mit dem Argument, eine Leasinggesellschaft bekommt die Mehrwertsteuer ja im Rahmen ihres Vorsteuerabzugs wieder vom Finanzamt erstattet. Diese Argumentation ist zwar zunächst nachvollziehbar. Dabei wird aber ein anderer Punkt übersehen. Viele Zuwendungsbestimmungen schreiben vor, dass der Zuwendungsempfänger nur die öffentliche Hand selbst sein kann. Die Zuschüsse werden also an die Kommune ausbezahlt mit der Verpflichtung, die Zuwendung an den Leasinggeber – quasi als eine Art Sondertilgung – weiterzureichen. Diese „**Weiterreichungszahlung**“ stellt nach dem Umsatzsteuergesetz allerdings eine **sonstige steuerbare Leistung** dar, aus der eine Leasinggesellschaft somit einen Mehrwertsteueranteil heraus rechnen muss.

Aus diesem Grund ist es wirtschaftlich geboten, auch die Mehrwertsteuer auf die Anschaffungskosten mit zu bezuschussen. Unter dem Strich steht die öffentliche Hand incl. ihrer Finanzverwaltung dann am Ende wieder aufwandsneutral da im Vergleich zur Bezuschussung einer Kreditfinanzierung.

Ein Ausweg aus dieser Umsatzsteuerproblematik wäre übrigens, dass die Zuwendungsbehörden ihre Zuschüsse direkt an den Leasinggeber ausbezahlen würden und nicht den Umweg über den kommunalen Investor gehen. Dieser Verfahrensweise stünden eigentlich keine Bedenken entgegen und würde Vieles einfacher machen.

Umsatzsteuer bei Sale-and-lease-back-Verträgen

Bei Sale-and-lease-back-Verträgen haben Investoren ohne Vorsteuerabzugsberechtigung bisweilen deutliche **Umsatzsteuernachteile**, die allzu oft übersehen werden. Kauft eine Leasinggesellschaft das spätere Leasingobjekt einem solchen Investor ab, um es dann wieder an diesen zurück zu verleasen, entsteht eine doppelte Umsatzsteuerbelastung. Der Investor kann in seiner Rechnung an die Leasinggesellschaft die ursprünglich angefallene Mehrwertsteuer nicht mehr gesondert ausweisen, d. h. die Leasinggesellschaft kauft das Objekt von dem Investor brutto für netto zum Preis von 119 Prozent. Anschließend kalkuliert sie ihre Leasingraten auf Basis von 119 Prozent und muss dann abschließend auf die Leasingraten noch einmal Mehrwertsteuer aufschlagen.

Das wirkt sich vor allem bei Verträgen negativ aus, bei denen der Leasinggeber zu spät (nach bereits erfolgter Lieferung) in den Kaufvertrag zwischen Investor und Händler eintritt. Hier unterstellt das Umsatzsteuerrecht gedanklich einen bereits vollzogenen Kauf zwischen Investor und Händler zum Zeitpunkt der

Lieferung. Deshalb kauft die Leasinggesellschaft umsatzsteuerlich jetzt vom späteren Leasingnehmer und nicht mehr vom Händler.

Die gleiche Problematik könnte entstehen, wenn eine Kommune erst die Objektbeschaffung ausschreibt und nach erfolgter Vergabe dann anschließend einen Leasingvertrag „hinterherschickt“. Ist das Objekt bereits geliefert bevor die Leasinggesellschaft in den Kaufvertrag eingetreten ist, liegt auch hier Sale-and-lease-back vor.

Es gibt aber noch einen anderen Fall des Sale-and-lease-back, bei dem viele Investoren nicht an Umsatzsteuermehrbelastungen denken. Teilweise kaufen Kommunen die späteren Leasingobjekte selbst (weil sie z. B. einen höheren Behördenrabatt bekommen als eine Leasinggesellschaft), um diese anschließend direkt an die Leasinggesellschaft weiter zu verkaufen. Auch hier entsteht natürlich eine doppelte Mehrwertsteuerbelastung, weil die Leasinggesellschaft aus der Rechnung von der Kommune keine Mehrwertsteuer ziehen kann.

Umsatzsteuer beim Mietkauf

Einen kleinen Nachteil hat der Mietkauf für nicht vorsteuerabzugsberechtigte Investoren: 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 Mietkaufraten. Dies ist ein Nachteil gegenüber einer Leasing- oder auch einer Kreditkauffinanzierung.

Umsatzsteuer bei Sale-and-Mietkauf-back-Verträgen

Der Kunde behält das Objekt bei dieser Konstruktion fortwährend in seiner Bilanz. Deshalb wird in der Praxis umsatzsteuerrechtlich überwiegend die Meinung vertreten, dass **keine umsatzsteuerpflichtige Lieferung** erfolgt sei. Somit unterlägen Verkauf und „Rück-Mietkauf“ (Mietkaufraten) nicht der Umsatzsteuer. Einige Praxisvertreter empfehlen jedoch, zumindest den Zins- und Margenanteil der Mietkaufraten der Umsatzsteuer zu entwerfen.

Letzte Aktualisierung dieses Blogs: 17.07.2025