

# Was ist Leasing?

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

*Copyright: LeaSoft GmbH / [www.Richtig-Leasen.de](http://www.Richtig-Leasen.de)*

*Quelle: <https://www.richtig-leasen.de/was-ist-leasing/>*

## **Unsere Seminare zum Thema:**

- **Mobilien-Leasing** (2-Tages-Intensiv-Seminar (Präsenzveranstaltung))  
(weitere Informationen unter <https://www.richtig-leasen.de/seminar-mobilien-leasing/>)
- **Einführung in das Mobilien-Leasing** (1-Tages-Online-Seminar)  
(weitere Informationen unter <https://www.richtig-leasen.de/seminar-einfuehrung-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/>!

## **Nutzungsüberlassung auf Zeit gegen Entgelt**

Es gibt bis heute in Deutschland **keine gesetzliche Definition** des Begriffs „Leasing“, weder im Zivil-, im Steuer- noch im Handelsrecht. Allgemein lässt sich Leasing definieren als „**Nutzungsüberlassung auf Zeit gegen Entgelt**“. Man könnte auch sagen Leasing ist „eine besondere Form der Miete mit besonderen Ausgestaltungsmerkmalen (z. B. Kaufoptionen, Zusatzverpflichtungen zu Vertragsende etc.)“.

## **Leasing im Zivilrecht**

**Zivilrechtlich** wird ein Leasingvertrag grundsätzlich als Mietvertrag angesehen (analog den §§ 535 ff. BGB zur Miete). Da es in der Praxis aber durchaus Abweichungen typischer Leasing- von typischen Mietverträgen gibt, sprechen die Juristen bei einem Leasingvertrag von einem „**atypischen**“ Mietvertrag.

So sind beim Leasing häufig klassische vermietertypische Risiken wie die Sach- und Preisgefahr oder auch die Wartungs- und Instandhaltungspflichten über die AGB's auf den Leasingnehmer abgewälzt. Ferner sind die Laufzeiten von Leasingverträgen tendenziell länger als die von Mietverträgen und sehr häufig während der Vertragslaufzeit auch unkündbar. Und am Vertragsende enthalten Leasingverträge im Gegensatz zur Miete mitunter verschiedene Beendigungsmöglichkeiten (Kauf, Mietverlängerung, Kündigung etc.) oder Verpflichtungen (Kaufzwang (Andienung), Wertminderungsausgleichsverpflichtungen etc.) für den Leasingnehmer.

## **Leasing im Steuerrecht**

Das Steuerrecht regelt u. a. Bilanzierungsfragen. Es sieht einen Leasingvertrag grundsätzlich auch erst einmal so wie einen Mietvertrag. Daher muss ein Leasingnehmer das Leasingobjekt (analog eines Mietobjektes) nicht in seiner Bilanz ausweisen muss. Dafür kann die **Leasingraten** als **Aufwand** in seiner Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Einnahmenüberschussrechnung verbuchen.

Das Leasingobjekt wird stattdessen in der Bilanz des Leasinggebers ausgewiesen. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von der „Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums“ zum Leasinggeber. Denjenigen, der das Objekt bilanziert und abschreibt, nennt das Steuerrecht „wirtschaftlicher Eigentümer“.

Allerdings gibt es Leasingverträge, bei denen die Finanzverwaltung **Ausnahmen** macht. Dies ist dann der Fall, wenn die Finanzverwaltung die Auffassung vertritt, dass es sich bei einem bestimmten Leasingvertrag tendenziell nicht mehr um einen Nutzungsüberlassungs-/Mietvertrag handelt sondern bei wirtschaftlicher

Betrachtung eher um eine (versteckte) Finanzierung (z. B. bei einer zu günstigen Kaufmöglichkeit für den Leasingnehmer zum Vertragsende). Dabei ist die Abgrenzung nicht immer einfach.

Zur Abgrenzung der Frage „Miete oder (versteckte) Finanzierung?“ hat die Finanzverwaltung verschiedene Kriterien aufgestellt, anhand derer beurteilt wird, ob bei einem bestimmten Leasingvertrag steuerlich (wirtschaftlich) noch Nutzungsüberlassungs-/Mietvertrag vorliegt, der Vertrag also „off balance“ beim Kunden ist (**§ 39 Abgabenordnung, BFH-Urteil, Leasingerlasse**). Dabei bieten die Abgrenzungskriterien durchaus Spielräume. Dies ermöglicht Leasingnehmern bisweilen individuelle Vertragsgestaltungsmöglichkeiten, so dass sich für jeden Leasingnehmer optimale Lösungen für seine persönliche Situation finden lassen. Es ist es allerdings wichtig, dafür den richtigen Vertragspartner zu finden. Dieser sollte nicht nur in der Lage sein, die gesamte Klaviatur der Vertragsgestaltung zu beherrschen. Er muss auch sicherstellen können, dass seine Variante von den Finanzbehörden akzeptiert wird.

Zu dem Thema der Abgrenzung finden Sie im Blog „Bilanzierung im Leasing“ weitere ausführliche Informationen (<https://www.richtig-leasen.de/bilanzierung/>).

## **Leasing im Handelsrecht**

Auch im Handelsrecht geht es um die Frage der Bilanzierung. Nachdem das deutsche Handelsrecht aber keine eigenen Leasingregeln kennt, werden die steuerrechtlichen Leasing-Bilanzierungsvorschriften auch im Handelsrecht herangezogen.

*Letzte Aktualisierung dieses Blogs: 17.07.2025*