Wirtschaftsgüter auf Pump

Die Finanzierung durch das Finanzamt

vom

5. April 2001

Informationen zur Sendung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 2
2. Was ist Leasing? 2
3. Formen des Leasing 3
3.1. Einführung 3
3.2. Operate-Leasing 3
3.3. Finanzierungsleasing 4
3.4. Sonderformen des Leasing 5
3.4.1 Sale-and-Lease-Back 5
3.4.2 Cross-Border-Leasing 5
4. Steuerliche Behandlung des Leasing 5
4.1. Allgemeines 5
4.2. Zurechnung des Leasinggegenstandes bei Vollamortisation 5
4.2.1 Allgemeines 5
4.2.2 Finanzierungsleasing 6
4.2.3 Operate-Leasing 8
4.2.4 Sale-and-Lease-Back 8
4.3. Bilanzierung und steuerliche Behandlung von Leasinggeschäften 9
4.3.1 Einführung 9
4.3.2 Zurechnung des Leasinggegenstandes zum Vermögen des Leasinggebers 9
4.3.3 Zurechnung zum Vermögen des Leasingnehmers 9
4.4. Die umsatzsteuerliche Behandlung von Leasingverträgen 9
5. Bewertung 10
6. Weitere Literaturhinweise 10

ERNST & YOUNG
Grundsatzgruppe Steuern

Verfasser: Dr. Ulrike Hoereth, Susanne Renn

1. Einleitung

Weitestgehend unabhängig von der eigenen finanziellen Lage kann man sich heute viele Wünsche erfüllen. Die Finanzierungsform, die dies ermöglicht, ist das sog. Leasing. Egal ob ein Auto für den privaten Gebrauch erworben wird oder ob ein Wirtschaftsgut betrieblich genutzt werden soll, benötigt man zumindest zunächst einmal nur wenig Eigenkapital, wenn der Gegenstand geleast wird.

Geleast werden kann fast jedes Wirtschaftsgut und auch der Personenkreis, dem diese Finanzierungsform offen steht, unterliegt zumindest rechtlich keiner Einschränkung. Da das Leasinggeschäft sehr komplex ist und nicht nur als Finanzierungsinstrument, sondern auch als Absatzförderinstrument und Investitionsbegleiter, insbesondere dem Schiff-, Flugzeug- und Eisenbahnbau sowie der Bauwirtschaft dient, lohnt es sich, die einzelnen Formen und die damit verbundenen Folgen genau zu prüfen.

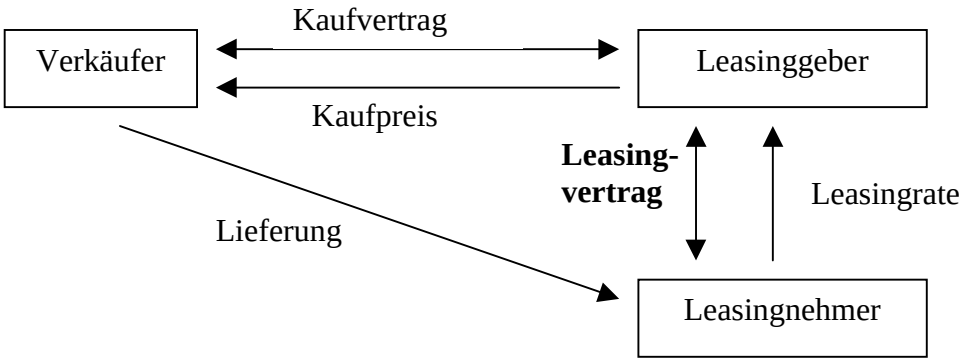
2. Was ist Leasing?

Leasen kann jeder. Gewerbliche Unternehmen, private Haushalte, staatliche Unternehmen, Länder, der Bund, die Kommunen und Kreise und andere Körperschaften des öffentlichen Rechts sind Leasingnehmer, soweit sie bestimmte Wirtschaftsgüter selbst nutzen wollen, diese aber – aus welchen Gründen auch immer, z. B. wegen der Liquidität, der Kapitalaufteilung, der Geschäftspolitik, der Ressourcenbindung – nicht selbst finanzieren möchten.

Grundsätzlich können alle materiellen und immateriellen Wirtschaftsgüter geleast werden. In Betracht kommen beispielsweise Lagergebäude, Produktions- und Bürogebäude, PKWs, LKWs, EDV-Anlagen, Produktions- oder Büromaschinen usw.

Der Begriff Leasing hat im deutschen Zivil- und Steuerrecht einen sehr weiten, aber keinen eindeutig festgelegten Begriffsinhalt. Er ist dem angloamerikanischen Rechtssystem entlehnt, in dem „lease“ soviel wie „Miete“ oder „Pacht“ bedeutet, kann aber nicht eindeutig in die Begriffe des deutschen Zivilrechts eingeordnet werden. Die Anwendung der gesetzlichen Regelungen sind entsprechend der Ausgestaltung des Einzelfalls zu bestimmen; so sind je nach Sachlage teilweise die Gewährleistungsvorschriften des Mietrechts, teilweise aber auch die Regeln des Kaufvertragrechts anzuwenden. Diese Problematik ergibt sich daraus, dass das Leasing nach deutschem Recht weder einem reinen Kaufgeschäft noch eindeutig einer Mietvereinbarung entspricht.

An der klassischen Fallkonstellation des Leasing sind in der Regel drei Personen beteiligt, und zwar der Verkäufer oder Hersteller des Gegenstandes, der Leasinggeber und der Leasingnehmer, der den betreffenden Gegenstand für seine Zwecke nutzen möchte.



Teilweise sind der Verkäufer bzw. Hersteller des Wirtschaftsgutes und der Leasinggeber auch personenidentisch.

Der Leasingvertrag ist ein sog. „gemischter Vertrag“, den die Beteiligten, der Leasinggeber (Vermieter, Verpächter) und der Leasingnehmer (Mieter, Pächter) unter Berücksichtigung der allgemeinen privatrechtlichen Rahmenbedingungen individuell vereinbaren können.

Leasing ist typischerweise dadurch gekennzeichnet, dass der Leasinggeber dem Leasingnehmer ein bewegliches oder ein unbewegliches Wirtschaftsgut zeitlich befristet überlässt und dafür ein entsprechendes Entgelt erhält. Die Gefahr für Untergang und Beschädigung der Sache trägt in der Regel der Leasingnehmer. Dieser haftet dann auch für die Instandhaltung. Der Gefahrübergang ist damit in der Regel wie im Kaufrecht ausgestaltet.

3. Formen des Leasing

3.1. Einführung

In der Literatur gibt es eine große Anzahl unterschiedlicher Systematisierungskriterien, nach denen Leasing in verschiedenen Grundformen eingeteilt werden kann. Betrachtet man nur den finanzwirtschaftlichen Aspekt als eines von vielen möglichen Unterscheidungskriterien, so kann man Leasing im Wesentlichen in zwei Grundformen unterteilen: zum einen in das kurzfristige sog. **Operate-Leasing** und zum anderen in das mittel- bis langfristige sog. **Finanzierungsleasing**. Der Hauptunterschied dieser beiden Formen liegt in der vertraglichen Regelung des Kündigungsrechts und in der Verteilung des Investitionsrisikos zwischen Leasinggeber und Leasingnehmer.

Darüber hinaus gibt es weitere **Sonderformen**, die sich in ihrer Ausgestaltung sehr stark an den individuellen Bedürfnissen der Vertragspartner orientieren.

Im Folgenden werden die Grundtypen der jeweiligen Leasingvereinbarungen dargestellt. Die einzelnen Verträge können durchaus individuelle Ausgestaltungen aufweisen, die rechtlich nicht ohne Folgen bleiben.

3.2. Operate-Leasing

Operate-Leasing ist die kurzfristige Vermietung oder Verpachtung bestimmter Wirtschaftsgüter. Sowohl der Leasinggeber wie auch der Leasingnehmer können jederzeit oder unter Einhaltung relativ kurzer Kündigungsfristen das Vertragsverhältnis wieder auflösen. Der Leasingnehmer erwirbt nur ein Nutzungsrecht auf Zeit an einem Gegenstand, dessen Anschaffung sich für ihn selbst nicht lohnt. Der Gegenstand kann in der Regel über die Mietzeit hinaus erheblich länger genutzt werden, als ihn der Leasingnehmer vorübergehend tatsächlich nutzen möchte. Die konkret geplante Nutzungsdauer ist also erheblich kürzer als die technisch mögliche Nutzungsdauer des Gegenstands. Im Grunde handelt es sich dabei um ein gewöhnliches Miet- oder Pachtverhältnis.

Die Vorteile des Operate-Leasing liegen darin, dass der Leasingnehmer keine Risiken bezüglich der technischen und wirtschaftlichen Veralterung, der technischen Funktionsuntüchtigkeit und des zufälligen Untergangs trägt. Weiterhin wird dadurch das Risiko einer Fehlinvestition minimiert.

Andererseits muss der Leasinggeber unter dem Aspekt der Rentabilität darauf achten, dass aufgrund der kurzen Vermietungsdauer das Wirtschaftsgut oft vermietet werden kann. Demnach kommen also nur solche Wirtschaftsgüter in Betracht, bei denen neben der Wertbeständigkeit die Leasingfähigkeit sichergestellt werden kann. Die wichtigste Voraussetzung der Leasingfähigkeit ist die Drittverwendungsfähigkeit. Darunter versteht man, dass das Wirtschaftsgut so flexibel sein sollte, dass es von mehreren Leasingnehmern nacheinander genutzt werden kann.

3.3. Finanzierungsleasing

Im Gegensatz zum Operate-Leasing, bei dem eine Entscheidung zwischen der eigenen Investition oder der entgeltlichen Nutzung auf Zeit zu treffen ist, handelt es sich bei dem Finanzierungsleasing um die Frage: Wie kann eine bevorstehende Investition finanziert werden? Hier steht also die Finanzierung eines Investitionsgegenstands im Vordergrund. Das Finanzierungsleasing dient der mittel- bis langfristigen Vermietung oder Verpachtung von Wirtschaftsgütern des betrieblichen oder privaten Bedarfs.

Typischerweise wird zunächst eine feste Grundmietzeit vereinbart, in der eine Kündigung ausgeschlossen ist. In dieser Zeit steht der Leasinggegenstand dem Leasingnehmer dann mehr oder weniger uneingeschränkt zur Verfügung.

Je nach Ausgestaltung des Leasingvertrages hat der Leasinggeber neben der Finanzierung des Gegenstandes weitere Leistungspflichten gegenüber dem Leasingnehmer. Bei Gebäuden als Leasinggegenstand ist z.B. die gesamte baurechtliche Abwicklung (Planung, Genehmigung, Überwachung, Abnahme etc.) durch den Leasinggeber denkbar.

Beim Finanzierungsleasing trägt der Leasingnehmer die Gefahr des Untergangs des Leasinggegenstands, etwa durch Diebstahl oder Verlust und der Verschlechterung, beispielsweise durch Abnutzung oder Beschädigung. Die beim Kauf durch den Leasinggeber erworbenen Gewährleistungsansprüche werden in der Regel an den Leasingnehmer abgetreten.

Die Leasingraten, die der Leasingnehmer während des Leasingverhältnisses an den Leasinggeber zahlt, beinhalten die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie alle sonstigen Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten und die Gewinnmarge des Leasinggebers. Mit der Festlegung des Umfangs bzw. der Höhe der Leasingraten während der Grundmietzeit sollen die Aufwendungen des Leasinggebers gedeckt werden.

Damit muss die Amortisation des Wirtschaftsguts für den Leasinggeber gewährleistet sein. Im Zusammenhang mit der Amortisation werden die Verträge in zwei Grundformen unterschieden. Die Verträge werden in **Vollamortisations-Verträge** („full-pay-out“) und **Teilamortisations-Verträge** („non-full-pay-out“) klassifiziert. Bei den Vollamortisationsverträgen werden die Aufwendungen des Leasinggebers vollständig durch die Leasingraten gedeckt. Die Leasingraten der Teilamortisationsverträge dagegen decken nicht sämtliche Aufwendungen. Am Ende der Grundmietzeit bleibt demnach ein noch nicht amortisierter Betrag - d.h. ein im voraus kalkulierter Restwert - bestehen.

Ein weiteres Beurteilungskriterium ist die Verwendung des Wirtschaftsgutes nach Ablauf der Grundmietzeit: hier ist dem Leasingnehmer unter Umständen eine Option zum Ankauf oder zur Mietverlängerung im Leasingvertrag eingeräumt. Im Falle des Ankaufs muss er den Gegenstand vom Leasinggeber zu den im Voraus bestimmten Bedingungen erwerben (Restwert-Vergütung). Ebenfalls denkbar sind Gestaltungsformen, bei denen der Leasinggegenstand nach Ablauf der Grundmietzeit an einen Dritten verkauft und der Leasinggeber und Leasing-

nehmer an dem über den Restwert hinausgehenden Mehrerlös in einem bestimmten Verhältnis beteiligt wird.

3.4. Sonderformen des Leasing

3.4.1 Sale-and-Lease-Back

Beim Sale-and-Lease-Back verkauft der Leasingnehmer einen Gegenstand an den Leasinggeber („Sale“) und least ihn sogleich von diesem wieder zurück („and-Lease-Back“).

Dieser zunächst unsinnig erscheinende Vorgang birgt gewisse Vorteile für den Leasingnehmer, insbesondere wenn sich dieser in einer finanziell angespannten Lage befindet.

Für das Leasing in Form des Sale-and-Lease-Back sind also in der Regel finanzielle Aspekte ausschlaggebend. Trotz Veräußerung des Leasinggegenstandes an den Leasinggeber bleibt dem Leasingnehmer der Gegenstand nämlich weiterhin zur Nutzung erhalten. Durch den Verkauf des Objektes an den Leasinggeber wird dafür gebundenes Kapital verflüssigt. Mit dieser Liquiditätsverbesserung können Schulden getilgt oder neue Investitionen finanziert werden. Ein weiterer Vorteil des Sale-and-Lease-Back-Geschäfts besteht darin, dass die Bilanzrelationen verbessert werden und stille Reserven mobilisiert werden können. Durch den Verkauf von Anlagen, die mit dem Anschaffungswert oder niedriger zu Buche stehen, die aber einen höheren Zeitwert haben, werden zusätzlich in Höhe dieser Differenz stille Reserven aufgelöst und hierdurch gebundenes Kapital freigesetzt.

3.4.2 Cross-Border-Leasing

„Cross-Border-Leasing“ ist das grenzüberschreitende Leasing. Die besonderen Schwierigkeiten – aber auch Chancen – dieser grenzüberschreitenden Transaktionen liegen in der Kombination verschiedener Rechts- und Steuersysteme. Wirtschaftlich interessant werden diese Strukturen in der Regel ab einem Gesamtvolumen von rund 200 Mio. DM.

In diesem Zusammenhang werden vor allem Leasingmodelle unter Beteiligung US-amerikanischer Gesellschaften oder Trusts als Leasinggeber genannt („Lease-In/Lease-Out-Modell). Aufgrund besonderer steuerlicher Vorschriften des US-amerikanischen Steuerrechts ergeben sich bei bestimmten Leasingmodellen für den Leasinggeber Steuervorteile in den USA, die an den Leasingnehmer weitergegeben werden können. Wie lange diese Steuervorteile noch erhalten bleiben ist ungewiss.

4. Steuerliche Behandlung des Leasing

4.1. Allgemeines

Die Finanzverwaltung hat die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Zurechnung von Leasinggegenständen aufgegriffen und seither in mehreren Erlassen die von ihr angewandten Grundsätze veröffentlicht.

Sämtliche Erlasse beschäftigen sich zunächst mit der Frage der steuerlichen Zuordnung des Gegenstandes zur Vermögenssphäre des Leasingnehmers oder des Leasinggebers. Hiervon ist die weitere steuerliche Beurteilung des Leasinggeschäfts abhängig. Des weiteren ist von Bedeutung, ob beide Leasingpartner unternehmerisch tätig sind. Auch können Leasingverträge individuell nach den Bedürfnissen der Vertragspartner gestaltet werden. Diese Vertragsmerkmale sind für die steuerliche Behandlung von Leasingverträgen relevant. Insoweit ist jeder Leasingvertrag gesondert zu prüfen.

4.2. Zurechnung des Leasinggegenstandes bei Vollamortisation

4.2.1 Allgemeines

Die Zurechnung des Leasinggegenstandes orientiert sich an den allgemeinen Zurechnungsgrundsätzen für Wirtschaftsgüter der Abgabenordnung. Demnach sind Wirtschaftgüter dem

zivilrechtlichen Eigentümer zuzurechnen, es sei denn, ein anderer hat die tatsächliche Herrschaft über das Wirtschaftsgut in der Weise, dass während der gewöhnlichen Nutzungsdauer der zivilrechtliche Eigentümer keinen Einfluss auf das Wirtschaftsgut hat. Das Wirtschaftsgut ist dann dem sog. wirtschaftlichen Eigentümer zuzurechnen. Diesen allgemeinen Grundsätzen folgt die Finanzverwaltung auch in der Beurteilung der Leasinggeschäfte.

4.2.2 Finanzierungsleasing

a) Finanzierungsleasing von beweglichen Wirtschaftsgütern

Bei Vollamortisationsleasingverträgen ist der Leasinggegenstand grundsätzlich dem Leasinggeber zuzurechnen, wenn die Grundmietzeit mindestens 40 v. H. und höchstens 90 v. H. der gewöhnlichen Nutzungsdauer des Leasinggegenstands beträgt.

Bei voller Amortisation aller Aufwendungen des Leasinggebers durch die Leasingraten des Leasingnehmers während einer Grundmietzeit die kürzer als 40 v. H. der gewöhnlichen Nutzungsdauer ist, geht die Finanzverwaltung wirtschaftlich von einem Ratenkauf aus. Dann ist der Gegenstand wirtschaftlich dem Leasingnehmer zuzurechnen. Gleiches gilt für eine Grundmietzeit von mehr als 90 v. H. der gewöhnlichen Nutzungsdauer.

Übersicht über die Zurechnung eines Leasinggegenstandes	
Grundmietzeit	**Zurechnung**
größer 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer	Zurechnung zum Vermögen des **Leasingnehmers**. Der Leasinggeber ist praktisch während der gesamten Nutzungsdauer von der Einwirkung auf den Leasinggegenstand ausgeschlossen.
kleiner 90 % und größer 40 %	Grundsätzlich Zurechnung zum Vermögen des **Leasinggebers**.
kleiner 40 %	Zurechnung zum Vermögen des **Leasingnehmers**. Ist der Leasingnehmer bereit, innerhalb relativ kurzer Zeit die Gesamtkosten zu tragen, spricht dies wirtschaftlich für einen verdeckten Ratenkauf.

Sofern die Grundmietzeit kleiner 90 v. H. und größer 40 v. H. der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer beträgt und zusätzlich eine **Kaufoption** vertraglich vereinbart ist, muss der vereinbarte Kaufpreis für den Leasinggegenstand bei einem Ankauf durch den Leasingnehmer nach Ablauf der Grundmietzeit darüber hinaus mindestens dem Buchwert des Leasinggegenstands bei regelmäßiger Abschreibung oder dem niedrigeren Verkehrswert entsprechen, damit der Leasinggegenstand dem Leasingnehmer zugerechnet werden kann. Übersteigt der Buchwert des Leasinggegenstandes dagegen nicht dem Kaufpreis, so erfolgt eine Zurechnung des Leasinggegenstandes zum Vermögen des Leasinggebers.

Wird anstelle der Kaufoption eine **Mietverlängerungsoption** vereinbart, wird dem Leasinggeber der Gegenstand zugerechnet, wenn neben genannten Bedingungen für die Grundmietzeit die Anschlussmiete so bemessen ist, dass sie den Werteverzehr deckt, der der linearen Abschreibung entsprechend der amtlichen Abschreibungstabellen entspricht.

<table>
<tr><th colspan="6">Zuordnungsregeln für Mobilien bei Vollamortisation</th></tr>
<tr><th rowspan="2">Grundmietzeit in % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer</th><th colspan="5">Art der Vertragsgestaltung</th></tr>
<tr><th>Ohne Optionsrecht</th><th colspan="2">Kaufoption</th><th colspan="2">Mietverlängerungsoption</th></tr>
<tr><td>mehr als 90 %</td><td>Leasingnehmer</td><td colspan="2">Leasingnehmer</td><td colspan="2">Leasingnehmer</td></tr>
<tr><td>weniger als 40 %</td><td>Leasingnehmer</td><td colspan="2">Leasingnehmer</td><td colspan="2">Leasingnehmer</td></tr>
<tr><td rowspan="2">40 % bis 90 %</td><td rowspan="2">Leasinggeber</td><td>Buchwert > Kaufpreis</td><td>Buchwert < Kaufpreis</td><td>Buchwert > Miete Restnutzungsdauer</td><td>Buchwert < Miete Restnutzungsdauer</td></tr>
<tr><td>Leasingnehmer</td><td>Leasinggeber</td><td>Leasingnehmer</td><td>Leasinggeber</td></tr>
</table>

b) Finanzierungsleasing von Immobilien

Geringfügig andere Grundsätze gelten für die Beurteilung von Finanzierungsleasing von Immobilien. Allerdings ist auch in diesen Fällen die steuerliche Zurechnung von unbeweglichen Leasinggegenständen von der von den Partnern gewählten Vertragsgestaltung abhängig. Unter Würdigung der Gesamtumstände ist deshalb im Einzelfall zu entscheiden, wem der Leasinggegenstand zuzurechnen ist. Die Zurechnungskriterien sind hierbei für Grund und Boden und sich darauf befindliche Gebäude getrennt zu prüfen.

Für die **Zurechnung eines Gebäudes** gilt im Einzelnen:

- Beträgt die Grundmietzeit des Gebäudes weniger als 40 v. H. oder mehr als 90 v. H. der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Gebäudes, ist das Gebäude regelmäßig dem Vermögen des Leasingnehmers zuzurechnen.
- Beträgt die Grundmietzeit des Gebäudes mindestens 40 v. H. und höchstens 90 v. H. der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, kann das Gebäude in der Regel dem Vermögen des Leasinggebers zugeordnet werden.

Besonderheiten bei der Zuordnung von Gebäuden sind bei Finanzierungsleasingverträgen mit Kaufoption bzw. Mietverlängerungsoption zu beachten, wenn die Grundmietzeit zwischen 40 v. H. und 90 v. H. der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt.

Bei Finanzierungsleasingverträgen mit **Kaufoption** kann das Gebäude dem Leasingnehmer nur dann zugeordnet werden, wenn der vereinbarte Gesamtkaufpreis nicht niedriger ist als der unter der Anwendung der linearen Abschreibung ermittelte Buchwert zuzüglich des Buchwertes des Grund und Bodens.

Bei Finanzierungsleasingverträgen mit **Mietverlängerungsoption** kann das Gebäude regelmäßig nur dem Leasingnehmer zugerechnet werden, wenn die Anschlussmiete weniger als 75 v. H. des Mietentgeltes beträgt, das für ein nach Art, Lage und Ausstattung vergleichbares Gebäude üblicherweise gezahlt wird.

Das zum **Gebäude** gehörende Grundstück ist grundsätzlich dem Leasinggeber zuzuordnen. Besteht allerdings im Finanzierungsleasingvertrag eine Kaufoption, folgt die Zuordnung des Grund und Bodens der Zuordnung des Gebäudes.

Zuordnungsregeln für Immobilien bei Vollamortisation					
Grundmietzeit in % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer **1. Gebäude**	**Art der Vertragsgestaltung**				
	Ohne Optionsrecht	**Kaufoption**		**Mietverlängerungs-option**	
mehr als 90 %	Leasingnehmer	Leasingnehmer		Leasingnehmer	
weniger al 40 %	Leasingnehmer	Leasingnehmer		Leasingnehmer	
40 % bis 90 %	Leasinggeber	Buchwert > Kaufpreis		Anschlussmiete > 75 % der ortsüblichen Miete	
		ja Leasing-nehmer	nein Leasingge-ber	ja Leasingge-ber	nein Leasing-nehmer
2. Grund und Boden	**Art der Vertragsgestaltung**				
	Ohne Optionsrecht	**Kaufoption**		**Mietverlängerungs-option**	
	Leasinggeber	Zuordnung folgt dem des Gebäudes		Leasinggeber	

4.2.3 Operate-Leasing

Die kurze bzw. mittelfristige Vermietungsdauer und die in der Regel jederzeit mögliche Kündigung des Mietvertrags sind Anzeichen dafür, dass der Leasinggeber sowohl als zivilrechtlicher Eigentümer als auch als wirtschaftlicher Eigentümer des Leasinggegenstandes anzusehen ist, da dieser jederzeit unter Wahrung der Kündigungsfristen auf sein Wirtschaftsgut zugreifen kann. In den Fällen des typischen Operate-Leasing entspricht der Leasingvertrag rechtlich einem Mietvertrag. Der Leasinggegenstand ist folglich steuerlich dem Leasinggeber zuzurechnen.

4.2.4 Sale-and-Lease-Back

Das Sale-and-Lease-Back-Verfahren ist auch nach den allgemeinen Grundsätzen für Leasingverträge zu beurteilen. Die steuerliche Zuordnung kann je nach vertraglicher Gestaltung entsprechend den Grundsätzen des Finanzierungsleasing oder des Operate-Leasing zu beurteilen sein. In der Regel wird der Leasinggegenstand dem zivilrechtlichen Eigentümer zugeordnet werden, sofern die Grundsätze der Finanzverwaltung keine andere Beurteilung vorsehen.

Die Besonderheit des Sale-and-Lease-Back liegt in der außergewöhnliche Rechtsgestaltung zwischen Leasingnehmer und Leasinggeber. Dies ist steuerlich insbesondere dann von Bedeutung, wenn der Leasingvertrag nicht den Grundsätzen der von der Finanzverwaltung festgeschriebenen Leasingerlassen entspricht. In diesen Fällen ist zu überprüfen, ob die Eigentumsübertragung eventuell nicht nur formeller Natur ist und der Leasingnehmer somit als wirtschaftlicher Eigentümer zu betrachten ist. Der Herausgabeanspruch des Leasinggebers sollte also „nicht nur auf dem Papier stehen“.

4.3. Bilanzierung und steuerliche Behandlung von Leasinggeschäften

4.3.1 Einführung

Das Leasinggut ist entsprechend der in 4.2. dargestellten Grundsätze entweder dem Leasingnehmer oder dem Leasinggeber zuzurechnen und, soweit es sich um einen Unternehmer im einkommensteuerlichen Sinn handelt, zu bilanzieren.

4.3.2 Zurechnung des Leasinggegenstandes zum Vermögen des Leasinggebers

Wird das Leasinggut dem Leasinggeber zugerechnet, hat dieser das **Wirtschaftsgut** mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten in seiner Bilanz zu aktivieren. Diese Anschaffungs- und Herstellungskosten stellen die Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen dar, die entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu ermitteln sind. Die Abschreibungen wirken sich bei dem Leasinggeber gewinn- und damit steuermindernd aus.

Die vom Leasinggeber vereinnahmten **Leasingraten** sind als Betriebseinnahmen gewinnerhöhend zu verbuchen. Diese stellen in der Regel Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder aus Vermietung und Verpachtung dar.

Der **Leasingnehmer** kann die Leasingraten gewinnmindernd als Betriebsausgaben geltend machen.

4.3.3 Zurechnung zum Vermögen des Leasingnehmers

Der **Leasingnehmer** hat das **Wirtschaftsgut** mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten in der Bilanz zu aktivieren. Hier sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Leasinggebers, die zur Berechnung der Leasingraten herangezogen wurden, zu Grunde zu legen. Hinzu kommen dann die Anschaffungskosten, die nicht im Entgelt für die Überlassung des Wirtschaftsgutes enthalten sind. Es kann sich hierbei z. B. um gesonderte Leistungen und Arbeiten handeln, die zur Inbetriebnahme einer geleasten Maschine notwendig sind und die der Leasingnehmer entweder selbst ausführt oder bezahlt. Auch der Leasingnehmer nimmt die Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vor. Die Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen ergibt sich aus den bilanzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Darüber hinaus ist in Höhe des Aktivpostens des Leasinggegenstandes eine **Verbindlichkeit** gegenüber dem Leasinggeber zu passivieren.

Die **Leasingraten** sind in einen Zins-, Kosten- und Tilgungsanteil aufzuteilen. Der Zins- und Kostenanteil ist als Betriebsausgabe sofort abziehbar, während der Tilgungsanteil erfolgsneutral zu behandeln ist und die passivierte Verbindlichkeit mindert.

Wird nach Ablauf der Grundmietzeit eine **Kauf- oder Mietverlängerungsoption** ausgeübt, ist die Zahlung beim Leasingnehmer in voller Höhe gewinnmindernd zu erfassen. Hier erfolgt keine Verteilung der Zahlungen auf die Restlaufzeit der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Der **Leasinggeber** seinerseits aktiviert eine Kaufpreisforderung, die sich anhand der zugrunde gelegten Leasingraten ermitteln lässt. Die Forderung entspricht der ausgewiesenen Verbindlichkeit beim Leasingnehmer. Auch hier sind die Raten in einen Zins-, Kosten- und Tilgungsanteil aufzuteilen, die spiegelbildlich genauso behandelt werden, wie beim Leasingnehmer. Die vereinnahmten Zinsen und Kosten führen also zu Betriebseinnahmen, während der Tilgungsanteil die vom Leasinggeber aktivierte Forderung mindert.

4.4. Die umsatzsteuerliche Behandlung von Leasingverträgen

Die umsatzsteuerliche Behandlung von Leasingverträgen folgt ihrerseits der ertragsteuerlichen Zurechnung des Leasingguts. Wird das Wirtschaftsgut dem **Leasinggeber** zugerechnet, liegt in umsatzsteuerlicher Hinsicht eine sonstige Leistung in Form einer Nutzungsüberlas-

sung vor. Die Leasingrate stellt in diesem Fall das Entgelt für die Überlassung in der Leasingperiode, in der Regel Kalendermonat) dar. Eine gegebenenfalls zu Beginn geleistete einmalige Sonderzahlung stellt ein zusätzliches Entgelt für die Nutzungsüberlassung während der gesamten Grundmietzeit dar und ist wie eine Mietvorauszahlung zu behandeln. Ist bei der Rückgabe des Wirtschaftsguts eine Entschädigung zu bezahlen, stellt auch diese ein zusätzliches Entgelt für die Überlassung dar. Anders verhält es sich nur, wenn es sich um eine Entschädigung für einen vom Leasingnehmer verursachten Schaden handelt. In diesem Fall liegt echter Schadensersatz vor, der nicht steuerbar ist. Die Umsatzsteuer entsteht mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, für den die Leasingrate bzw. die Sonderzahlung zu entrichten ist.

Ist das Wirtschaftsgut dagegen der Sphäre des **Leasingnehmers** zuzuweisen, ist umsatzsteuerlich mit der Übergabe des Leasinggegenstandes bzw. mit der Übertragung des Rechts auf Nutzung des Leasinggegenstandes eine Lieferung gegeben. Umsatzsteuerliche Bemessungsgrundlage bildet hier die Sonderzahlung, einschließlich der Summe aller Leasingraten sowie des vereinbarten Kaufpreises im Falle einer Kaufoption bzw. der vereinbarten Leasing-Verlängerungsraten im Falle einer Mietverlängerungsoption. Die Umsatzsteuerschuld entsteht hier mit der Übergabe des Leasinggutes an den Leasingnehmer.

5. Bewertung

Die Frage, ob eine Leasing-Finanzierung steuerlich vorteilhaft ist, lässt sich nicht allgemein beantworten. Zweifelsohne führt das Leasing zwar zu höheren absetzbaren Betriebsausgaben, sofern der Leasingnehmer ein Unternehmer ist. Dies führt zu einer Minderung der Einkommensteuer- oder Körperschaftsteuerbelastung, wenn der gesamte Investitionsaufwand während der Grundmietzeit gezahlt wird und diese kürzer als die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer ist. Diesem Vorteil steht aber der Nachteil gegenüber, dass betriebswirtschaftlich ein höherer Aufwand entsteht und dass bei Weiternutzung nach Ablauf der Grundmietzeit keine oder nur erheblich geringere Betriebsausgaben anfallen können. Es bedarf also im Einzelfall genauer Überlegungen, ob es tatsächlich wirtschaftlich sinnvoll ist, einen Gegenstand zu leasen oder direkt zu kaufen.

6. Weitere Literaturhinweise

Bordewin, A., Leasing im Steuerrecht, 3. Auflage 1989, Wiesbaden

Büschgen, H. E.: Praxishandbuch Leasing, Beck Verlag München 1998

Der Betrieb Spezial (1997): Beilage zum Leasing; Mai 1997, Verlagsgruppe Handelsblatt Düsseldorf

Der Betrieb Spezial (1999): Beilage zum Leasing; Mai 1999, Verlagsgruppe Handelsblatt Düsseldorf

Engel, J., Zur Darstellung des „sale-and-lease-back“ im Jahresabschluss, DStZ S. 616 ff.

Horschitz, H. / Groß, W. / Weidner, W., Bilanzsteuerrecht und Buchführung, 8. Auflage, Schäffer-Poeschel-Verlag, Stuttgart 2000.

Kroll, M.: Handbuch des Kommunalleasing, Leasoft Verlag Lichtenfels 1997

Schmidt, L., Kommentar zum Einkommensteuergesetz, 19. Auflage, C. H. Beck Verlag, München 2000.

Veigel, G. / Lentschig, P., Leasing im Steuerrecht, Die steuerliche Betriebsprüfung S. 106 ff.