



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## **Kaufen oder Leasen**

### **- Gestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmensfinanzierung**

Sassenberg, 24. Oktober 2012



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## Kaufen oder Leasen – Gestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmensfinanzierung

- **Begrüßung**
- **Vorstellung der Partner des Sassenberger Mittelstandsforums**
- Einführung in das Thema
- Darlehen, Leasing, Mietkauf
  - rechtliche Grundlagen
  - steuerliche Grundlagen
  - betriebswirtschaftliche Grundlagen
- Darlehen
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Leasing
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Mietkaufmodell
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Vergleichsrechnungen
- synoptischer Vergleich der Finanzierungsvarianten



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## Das Sassenberger Mittelstandsforum

- loser Zusammenschluss von hier tätigen Juristen, Steuerberatern und Unternehmensberatern
- Kompetenzcenter für heimische Wirtschaft
- Plattform zur Information und Kommunikation
- Aufzeigen von Tipps und Lösungsmöglichkeiten zur Bewältigung rechtlicher, steuerrechtlicher und betriebswirtschaftlicher Hürden



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## Partner:

- **VAHD Vogel Steuerberatungssozietät**
  - Anja Vogel-Pankewitsch
  - Dirk Vogel
- **Steuerberater Dörholt + Partner**
  - Roxana Dörholt
  - Henning Dörholt
- **Steuerberater, vBP Heßelmann**
  - Hubert Heßelmann
- **Rechtsanwalt Seidel**
  - Ulrich Seidel
- **KRJK Klaucke & Risken, Rechtsanwälte & Notare**
  - Silvia Risken
- **Brüggemann Consulting**
  - Ludger Brüggemann



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## Kaufen oder Leasen – Gestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmensfinanzierung

- Begrüßung
- Vorstellung der Partner des Sassenberger Mittelstandsforums
- **Einführung in das Thema**
- Darlehen, Leasing, Mietkauf
  - rechtliche Grundlagen
  - steuerliche Grundlagen
  - betriebswirtschaftliche Grundlagen
- Darlehen
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Leasing
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Mietkaufmodell
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Vergleichsrechnungen
- synoptischer Vergleich der Finanzierungsvarianten



## Kaufen oder Leasen – Gestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmensfinanzierung

- Thema heute sind die drei großen Bereiche
  - **Darlehen**
  - **Leasing**
  - **Mietkauf**
- Aufgrund der vielfältigen Voraussetzungen gehen wir auf folgende Gestaltungsoptionen nicht ein:
  - Förderprogramme und öffentliche Zuschüsse
  - Forderungsverkauf (Factoring)
  - Lieferantenkredit
  - Kapitalzuführung durch externes Beteiligungskapital
  - Mezzanines Kapital



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## Kaufen oder Leasen – Gestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmensfinanzierung

- Begrüßung
- Vorstellung der Partner des Sassenberger Mittelstandsforums
- Einführung in das Thema
- **Darlehen, Leasing, Mietkauf**
  - **rechtliche Grundlagen**
  - **steuerliche Grundlagen**
  - **betriebswirtschaftliche Grundlagen**
- Darlehen
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Leasing
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Mietkaufmodell
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Vergleichsrechnungen
- synoptischer Vergleich der Finanzierungsvarianten



# Grundlagen:

## - rechtliche Aspekte

### Darlehen

- Vertrag zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer
  - Darlehensgeber stellt Geldbetrag zur Verfügung
  - Darlehensnehmer verpflichtet sich, Zins und Darlehensbetrag zurückzuerstatten
- Darlehensnehmer wird Alleineigentümer des erworbenen Gegenstandes
- bei ordnungsgemäßer Ratenzahlung keine Probleme
- bei mehreren fehlenden Raten ist häufig die Gesamtsumme fällig
- häufig werden dem Gläubiger Sicherheiten gewährt





# Grundlagen:

## - rechtliche Aspekte

### Leasing

- Nutzungsüberlassungsvertrag über ein Objekt zwischen Leasingnehmer und Leasinggeber
  - Leasingnehmer nutzt das Objekt wirtschaftlich
  - Leasinggeber bleibt Eigentümer der Sache
- Leasingnehmer zahlt Leasingraten für die Kosten des „Verzehrs“ des Objektes, die Finanzierungskosten, die Verwaltungskosten und den Gewinn des Leasinggebers
- Nach Ende des Leasingvertrages häufig die Option,
  - das Objekt vom Leasinggeber zu kaufen oder
  - den Leasingvertrag zu verlängern
- ohne neue Vereinbarung kann der Leasinggeber über das Objekt frei verfügen
- geschätztes Neugeschäftsvolumen mit Leasingverträgen in 2009:
  - Immobilien            2,8 Milliarden Euro,
  - Mobilien                39,4 Milliarden Euro



# Grundlagen:

## - rechtliche Aspekte

### Mietkauf

- mit einer Ratenzahlung vergleichbar
- späterer Kauf erfolgt zu einem vorher bestimmten Preis unter Anrechnung der bis dahin gezahlten Miete
- nach Zahlung der letzten Rate wird der Käufer Eigentümer
- Vergleichbarkeit eher mit Ratenzahlung als mit Leasing, da beim Leasing der Leasinggeber Eigentümer bleibt



# Grundlagen:

## - steuerliche Aspekte

### Darlehen

- Unterscheidung der Zugehörigkeit zum
  - Betriebsvermögen oder
  - Privatvermögen
- Zugehörigkeit richtet sich nach der Betriebszugehörigkeit der finanzierten Güter
- betriebliche Bilanzierung entsprechend dem Gebot der Aufteilung bei gemeinschaftlicher Nutzung

### **Beispiel**

Nutzung eines mit Kredit finanzierten Grundstücks zu 40 % betrieblich und zu 60 % zu privaten Wohnzwecken.

Lösung: Das Grundstück besteht aus zwei Wirtschaftsgütern.

Der Kredit ist zu 40 % notwendiges BV und zu 60 % PV.

Die Schuldzinsen sind zu 40 % als Betriebsausgaben abzugsfähig.



# Grundlagen:

## - steuerliche Aspekte

### Bilanzierung und Bewertung der Darlehen

- Darlehensverbindlichkeiten sind
  - „Sonstige Verbindlichkeiten“ oder
  - „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“
- steuerlich mit den Anschaffungskosten (Nennwert, Rückzahlungsbetrag) anzusetzen
- unverzinsliche Verbindlichkeiten sind mit 5,5 % abzuzinsen



# Grundlagen:

## - steuerliche Aspekte

### Steuerliche Behandlung der Darlehensaufnahme/Tilgungen und Zinszahlungen

- private Schuldzinsen sind nicht abzugsfähige Kosten der Lebensführung
- betriebliche Schuldzinsen unterliegen einer zweistufigen Prüfung
  - Handelt es sich um betrieblich veranlasste Aufwendungen?
  - Ist der Abzug im Hinblick auf Überentnahmen eingeschränkt?
- Bilanzierung:
  - Geldzufluss aus Darlehensaufnahme ist keine Betriebseinnahme
  - Tilgungen stellen keine Betriebsausgabe dar



# Grundlagen:

## - steuerliche Aspekte

### Gewerbesteuer

- Besteuerung im Bereich der Gewerbesteuer unabhängig von der Finanzierung durch Eigen- oder Fremdkapital
- Gewerbesteuerlich sind Dauerschuldentgelte und 25 % der Summe typisiert ermittelter Finanzierungsanteile unter Berücksichtigung des Freibetrages von 100.000 € hinzuzurechnen

### Darlehen unter nahen Angehörigen

- strenge Anforderungen für die steuerliche Anerkennung von Darlehensverträgen zwischen nahen Angehörigen



# Grundlagen:

## - steuerliche Aspekte

### Echter Mietkauf

- Mieter hat das Recht, den gemieteten Gegenstand jederzeit unter Anrechnung der bisher gezahlten Miete zu erwerben
  - zunächst Miete
  - bei Ausübung des Optionsrechts liegt ein Kauf vor
  - Eigentumsübergang zivilrechtlich und steuerlich erst beim Kauf
- Die bis zum Erwerb gezahlte Miete ist Aufwand,
  - der bei Anrechnung der Miete auf den Kaufpreis rückgängig zu machen ist und
  - unter Kürzung um die verbrauchte AfA als Ertrag auszuweisen ist.
- Die zu aktivierenden Anschaffungskosten beim Kauf setzen sich zusammen aus
  - dem noch zu zahlenden Restbetrag und
  - der Differenz aus erstatteter Miete und Kauf



# Grundlagen:

## - steuerliche Aspekte

### Beispiel:

- V vermietet in 01 eine Produktionsmaschine (8 J. betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer) an K
  - für 6 Jahre fest
  - für 24.000€ jährlich (18.750 € Wertverzehr + 5.250 € Verzinsung und Risiko)
  - K kann die Maschine jederzeit für 150.000 € + USt. unter voller Anrechnung der bisher gezahlten Miete erwerben
- In 03 kauft K die Maschine
  - für 102.000 € (150.000 €  $\cdot$  2 \* 24.000 €) + USt.
- Lösung:
  - K bucht die Mietzahlung 01 und 02 bis zum Erwerb als Aufwand
  - in 03 wird die Maschine wie folgt aktiviert:
    - Anschaffungskosten bei K =  
Restlicher Kaufpreis + angerechnete Miete  $\cdot$  verbrauchte Afa





# Grundlagen:

## - steuerliche Aspekte

### Unechter Mietkauf

- anzunehmen, wenn im Verhältnis zum Neuwert unangemessene Mietzahlungen vereinbart werden
- Parteien haben Ratenkauf geschlossen und die Ratenzahlungen als Mietzahlungen getarnt
- durch die Verbuchung der Mietraten wird ein Aufwand erreicht, der durch Abschreibung nicht zu erzielen wäre
  - Käufer muss das Gut von Anfang an aktivieren und abschreiben
  - Kaufpreisschuld ist zu passivieren und die Mietzahlungen als Ratenzahlungen zu behandeln



# Grundlagen:

## - steuerliche Aspekte

### Leasing

#### **Bilanzierung und Abschreibung des Leasinggutes**

- steuerliche Vorteile, da die Leasingraten als Betriebsausgaben abgesetzt werden können
- beim Kauf nur AfA über längeren Zeitraum möglich
- keine Bilanzierung des Leasinggutes beim Leasingnehmer

#### **Behandlung der Leasingraten**

- Rate enthält
  - Zins-/Kostenkomponente
  - Amortisationskomponente
  - Gewinnkomponente
- Problem: steuerliche Abziehbarkeit der Leasingraten



# Grundlagen:

## - betriebswirtschaftliche Aspekte

### Bedeutung der Unternehmensfinanzierung

- Sicherung der Liquidität ist die fundamentale Existenzbedingung für jedes Unternehmen
- Gestaltung der Finanzierung innerhalb gegebener Finanzierungs- und Bilanzregeln (→ optimale Finanzierungsstruktur)
- Einflussnahme auf die Bilanzrelationen durch unterschiedliche Finanzierungsformen und somit auf das Banken-Rating



# Grundlagen:

## - betriebswirtschaftliche Aspekte

### Darlehensformen:

- **Annuitätendarlehen**  
Die Summe aus Zinsen und Tilgung ist während der Laufzeit gleichbleibend. Während der Zinsanteil sinkt, steigt in gleichem Maße der Tilgungsanteil.
- **Festdarlehen**  
Der Darlehensnehmer zahlt das gesamte Darlehen erst am Ende der Laufzeit zurück. Während der Laufzeit erfolgt die Zinsberechnung auf den vollen Darlehensbetrag. Sinnvoll z.B. bei Tilgung durch einen Bausparvertrag oder eine Versicherung.
- **Ratendarlehen**  
Die Tilgungshöhe ist in allen Zahlungsperioden gleichbleibend. Da sich der Zinsbetrag mit jeder Rate reduziert, verringert sich auch die Annuität.



# Grundlagen:

## - betriebswirtschaftliche Aspekte

### Unterschiedliche Wirkung auf Rentabilität und Liquidität

- **Annuitätendarlehen**
  - Liquiditätsentlastung gegenüber Ratendarlehen in den ersten Jahren
- **Festdarlehen**
  - große Gefahr von Liquiditätsproblemen am Ende der Laufzeit, falls der durch die ausschließliche Zinszahlung entstandene hohe Einzahlungsüberschuss für andere Finanzierungen verwendet wird
- **Ratendarlehen**
  - Liquiditätsbelastung in den ersten Jahren am höchsten
  - durch sinkende Annuität keine Gefahr der Unterschätzung des Finanzierungsbedarfs

#### ➤ **Fazit:**

Darlehen mit ansteigender oder endfälliger Tilgung erfordern ein zukunftsorientiertes Cash-Management zur ständigen Sicherung der Liquidität.



# Grundlagen:

## - betriebswirtschaftliche Aspekte

### Leasing

- bewährtes Instrument der Absatzfinanzierung (z.B. in der Automobilindustrie)
- investierende Unternehmen treffen die Produkt- und Herstellerwahl, Leasinggesellschaft kauft das Investitionsgut und vermietet es an den Leasingnehmer
- Investitionsnutzung ohne Eigenkapital
- Bilanzneutralität bewirkt höhere EK-Quote
- Leasingraten sind Betriebsausgaben
- verlässliche Kalkulationsgrundlage über die gesamte Laufzeit



# Grundlagen:

## - betriebswirtschaftliche Aspekte

### Mietkauf

- entspricht unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten dem Ratenkauf
- Abschreibung und Zinsaufwand sind Betriebsausgaben
- Investitionszuschüsse oder Fördermittel u.U. möglich, da das wirtschaftliche Eigentum beim Mietkäufer ist



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## Kaufen oder Leasen – Gestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmensfinanzierung

- Begrüßung
- Vorstellung der Partner des Sassenberger Mittelstandsforums
- Einführung in das Thema
- Darlehen, Leasing, Mietkauf
  - rechtliche Grundlagen
  - steuerliche Grundlagen
  - betriebswirtschaftliche Grundlagen
- **Darlehen**
  - **rechtliche Aspekte**
  - **steuerliche Aspekte**
  - **betriebswirtschaftliche Aspekte**
- Leasing
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Mietkaufmodell
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Vergleichsrechnungen
- synoptischer Vergleich der Finanzierungsvarianten





# I. Darlehen

## - rechtliche Aspekte

### Regelungen im Darlehensvertrag

- **Mindestinhalt:** Einigkeit über Überlassung und Rückgabe von Geld oder einer Sache
- **wesentliche Ergänzungen:**
  - Zinsen
  - Fälligkeit
  - Sicherheit
  - Laufzeit und Kündigungsfristen
- **zu Zinsen**
  - Zinssatz: fest, variabel oder indiziert
  - für die Höhe gilt Vertragsfreiheit, außer wenn Wucher angenommen wird
  - Effektivzins beinhaltet Zinsen, Kosten und Gebühren
  - Zinssatz auch abhängig von Tilgungsmöglichkeiten



# I. Darlehen

## - rechtliche Aspekte

- zu **Fälligkeit**
  - Rückzahlungsverpflichtung beginnt meist kurz nach Auszahlung
  - Ratenhöhe und eventuelle Sondertilgungen individuell gestaltbar
  - Folgen des Zahlungsverzuges
- zu **Sicherheit**
  - Hypotheken, Grundschulden
  - Sicherheitsübereignung
  - Unterwerfungserklärung
- zu **Laufzeit/Kündigungsfristen**
  - Laufzeit abhängig von Ratenhöhe    ⇒ wirtschaftliche Entscheidung
  - eigene Kündigungsmöglichkeiten und die der Bank prüfen
  - Vorfälligkeitsentschädigung



# I. Darlehen

## - steuerliche Aspekte

### mögliche Darlehensgeber

| Darlehen                                   |  |
|--|--|
| von fremden Dritten                        | von nahen Angehörigen                                  |
| Beteiligungsfinanzierung<br>Gesellschafter | Banken<br>Vater, Mutter<br>Kinder, Enkel<br>Großeltern |



# I. Darlehen

## - steuerliche Aspekte

### Voraussetzungen für Darlehen mit nahen Angehörigen

Verwaltungsanweisungen der Finanzverwaltung

- Bürgerlich-rechtlich wirksamer Abschluss des Darlehensvertrages in Schriftform
- **Durchführung** des Vertrages gemäß Vereinbarung — insbesondere Zahlung **jeder** Rate
- Vertragsinhalt und Vertragsdurchführung müssen dem entsprechen, was auch zwischen fremden Dritten üblich ist (**Fremdvergleich**)
- **Thema Verzinsung** wird von der Finanzverwaltung als besonderes Indiz für die **Ernsthaftigkeit** eines Darlehens in Augenschein genommen: (ein Zins von 0% hält dem Fremdvergleich unter Umständen nicht stand)
- theoretisch genügt die Vereinbarung eines Zinssatzes geringfügig über 0%, empfehlenswert ist: **Basiszins +1%**
  - Anpassung an die Marktsituation
  - Zinssatz liegt im von der Finanzverwaltung akzeptierten Bereich
  - Vermeidung einer Abzinsung in der bilanziellen Darstellung



# I. Darlehen

## - steuerliche Aspekte

### Voraussetzungen für Darlehen mit nahen Angehörigen

Verwaltungsanweisungen der Finanzverwaltung

- Klare Abgrenzung von einer Unterhaltsgewährung bzw. einer verschleierte Schenkung
  - *Beispiel:*
    - Vater schenkt Sohn 100.000 €
    - Sohn gewährt den empfangenen Geldbetrag der Firma des Vaters als Darlehen über einen Zeitraum von 5 Jahren mit angemessener Verzinsung
    - ⇒ *modifizierte Schenkung*
- d.h. der Darlehensgeber sollte im Regelfall über eigenes Vermögen und eigenes Einkommen verfügen und bereits volljährig sein  
(*Ausnahmen möglich, aber nicht die Regel*)



# I. Darlehen

## - steuerliche Aspekte

### Wann ist das Darlehen Betriebs- und wann Privatvermögen?

- Beispiel: PKW-Kauf privat  
spätere betriebliche Nutzung
- Beispiel: PKW-Kauf für betriebliche Zwecke



# I. Darlehen

## - steuerliche Aspekte

**Trotz Darlehensfinanzierung sind Sie Eigentümer des PKW  
und können frei über ihn verfügen.**

| Vorgang                        | Auswirkung Bilanz  | Auswirkung Überschussrechnung   |
|--------------------------------|--|---|
| Darlehensaufnahme              | Passivierung, keine Gewinnauswirkung mit 50.000 €                                  | Bestand wird als Bestandskonto mitgeführt, keine Gewinnauswirkung mit 50.000 €              |
| <b>Damnum/Disagio: 2.000 €</b> | <b>Betriebsausgaben auf die Laufzeit von 3 Jahren verteilt (666,67 € jährlich)</b> | <b>Betriebsausgaben, sofort ganz abziehbar, d.h. Aufwand von 2.000 € im Jahr des Kaufes</b> |
| mtl. Tilgungen                 | Keine Betriebsausgaben   | Keine Betriebsausgaben  |
| Zinsen                         | Betriebsausgaben   | Betriebsausgaben  |
| Sondertilgungen                | Keine Betriebsausgaben   | Keine Betriebsausgaben  |
| Rückzahlung in einer Summe     | Keine Betriebsausgaben   | Keine Betriebsausgaben  |



# I. Darlehen

## - steuerliche Aspekte

### Behauptung:

**„Gewisse Unternehmer können unter bestimmten Voraussetzungen mithilfe des Investitionsabzugsbetrages ihre Steuerbelastung im Jahr der Bildung des Abzugsbetrages senken.“**

Investitionsabzugsbetrag bietet KMU folgende Möglichkeit

- für geplante künftige Anschaffung
- Minderung des Gewinns des laufenden Geschäftsjahres
- bewirkt: Liquiditätsvorteil durch Steuerstundung  
Erleichterung der Finanzierung

- **Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Investitionsabzugsbetrages:**





# I. Darlehen

## - steuerliche Aspekte

|   |  |
|---|--|
| Unternehmer gehört zum Kreis der Berechtigten | Gewerbetreibende und Freiberufler aller Rechtsformen, die ihren Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich( Bilanz) oder Einnahmen- Überschussrechnung (§ 4(3) ESTG) ermitteln,<br>Land – und Forstwirte<br>Aktiver Betrieb<br>nicht für Vermietung und Verpachtung |
| gesetzliche Grenzwerte werden eingehalten     | Bei Bilanz: max. Betriebsvermögen 235.000 €, keine Gewinngrenze<br>Bei § 4(3) ESTG: max. Gewinn 100.000 €, keine Grenze für das Betriebsvermögen   |
| Begünstigte Wirtschaftsgüter                  | Bewegliche abnutzbare Wirtschaftsgüter des <b>Anlagevermögens</b><br>Neu oder gebraucht: Maschinen, Möbel, ,Fahrzeuge, PCs<br>Nicht: Grundstücke, Gebäude, Finanzanlagen, immaterielle Wirtschaftsgüter  |
| Nutzungs- und Verbleibensvoraussetzungen      | Mindestens 90 % betrieblich genutzt,<br>im Jahr der Anschaffung und im folgenden Wirtschaftsjahr zu einer inländischen Betriebsstätte gehören und dort genutzt werden  |
| Investitionszeitraum                          | Innerhalb der nächsten 3 Jahre, die dem Jahr der Bildung des Abzugsbetrages folgen   |
| Nachweis für das Finanzamt                    | Bezeichnung des Wirtschaftsgutes<br>Voraussichtliche Investitionskosten<br>Keine feste Bestellung nötig  |



# I. Darlehen

## - steuerliche Aspekte

### Sonderabschreibung

#### als weiteres Hilfsmittel zur Gewinnsteuerung im Abzugsjahr:

- gleiche Voraussetzungen wie beim Investitionsabzugsbetrag
- neben der normalen Abschreibung im Jahr der Anschaffung und in den folgenden 4 Jahren 20 % der Anschaffungskosten
- Beispiel: Planung Kauf eines PKW in 2011, Anschaffung in 2012

|                                     |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Geplante Anschaffungskosten netto   | 50.000 €                        |
| Investitionsabzugsbetrag            | 50.000 €, davon 40 % = 20.000 € |
| Steuerersparnis bei Steuersatz 30 % | 6.000 €                         |

⇒ Liquiditätsvorteil von 6.000 € in 2011 kann in 2012 in die Finanzierung eingebracht werden.



# I. Darlehen

## - steuerliche Aspekte

### Anschaffung des PKW in 2012:

|  |   |
|--|---|
| Anschaffungskosten Januar 2012   | 50.000 €  |
| Übertragung des Abzugsbetrages aus 2011 durch Minderung der Anschaffungskosten | - 20.000 €  |
| Lineare Afa 2012, Bemessungsgrundlage 30.000 €, Nutzungsdauer PKW 5 Jahre      | - 6.000 € Aufwand   |
| Sonder Afa 20 % von 30.000 €   | - 6.000 € Aufwand (Inanspruchnahme Afa auch später möglich) |
| Buchwert 31.12.2012  | 18.000 €  |
| Gewinnauswirkung innerhalb der Gewinnermittlung                                | - 32.000 €  |
| Korrektur außerhalb der Gewinnermittlung, (da ja 2011 schon abgezogen wurde)   | + 20.000 €  |
| Verbleibende Gewinnauswirkung 2012   | - 12.000 € Aufwand  |
| <b>Steuerersparnis 2012 bei Steuersatz 30 %</b>                                | <b>3.600 €</b>  |



# I. Darlehen

## - steuerliche Aspekte

### Investitionsabzugsbetrag:

- einige „Wermutstropfen“
  - unterm Strich nur Verschiebung von Steuerzahlungen
  - Total-Effekt liegt in der geschickten Ausnutzung der Steuerprogression
- Tipp:
  - lässt sich i.d.R. auch für die Anschaffung einer Photovoltaikanlage nutzen
  - kommt auch für Existenzgründer in Betracht



# I. Darlehen

- betriebswirtschaftliche Aspekte

Aufbau einer Unternehmensbilanz



# Musterbilanz

1. Teil

## Aktivseite – Mittelverwendung

|                  |                                       | T€  | %   |
|------------------|---------------------------------------|-----|-----|
| lang-<br>fristig | Grundstück                            | 20  | 85  |
|                  | Gebäude                               | 100 |     |
|                  | Technische Anlagen                    | 50  |     |
|                  | Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung | 100 |     |
|                  | Vorräte (langfristig)                 | 30  |     |
| kurz-<br>fristig | Vorräte (kurzfristig)                 | 20  | 15  |
|                  | Forderungen L+L                       | 20  |     |
|                  | Kasse, Bankguthaben                   | 10  |     |
|                  |                                       | 350 | 100 |

## Passivseite – Kapitalherkunft

|                  |                            | T€  | %   |
|------------------|----------------------------|-----|-----|
| lang-<br>fristig | Eigenkapital               | 50  | 14  |
|                  | Langfristige Darlehen      | 250 | 71  |
| kurz-<br>fristig | Verbindlichkeiten L+ L     | 10  | 15  |
|                  | Kurzfristige Bankdarlehen  | 30  |     |
|                  | Sonstige Verbindlichkeiten | 10  |     |
|                  |                            | 350 | 100 |



# Musterbilanz

2. Teil

- Kauf eines Firmenfahrzeuges mittels Darlehen

## Aktivseite – Mittelverwendung

|                  |                       | T€  | %    |
|------------------|-----------------------|-----|------|
| lang-<br>fristig | Grundstück            | 20  | 87,5 |
|                  | Gebäude               | 100 |      |
|                  | Technische Anlagen    | 50  |      |
|                  | BGA                   | 100 |      |
|                  | Firmenfahrzeug        | 50  |      |
|                  | Vorräte (langfristig) | 30  |      |
| kurz-<br>fristig | Vorräte (kurzfristig) | 20  | 12,5 |
|                  | Forderungen L+L       | 20  |      |
|                  | Kasse, Bankguthaben   | 10  |      |
|                  |                       | 400 | 100  |

## Passivseite – Kapitalherkunft

|                  |  | T€  | %    |
|------------------|--|-----|------|
| lang-<br>fristig | Eigenkapital                                     | 50  | 12,5 |
|                  | Langfristige Darlehen<br>(incl. neuer PKW 50 T€) | 300 | 75   |
| kurz-<br>fristig | Verbindlichkeiten L+L                            | 10  | 12,5 |
|                  | Kurzfristige Bankdarlehen                        | 30  |      |
|                  | Sonstige Verbindlichkeiten                       | 10  |      |
|                  |  | 400 | 100  |



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## Kaufen oder Leasen – Gestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmensfinanzierung

- Begrüßung
- Vorstellung der Partner des Sassenberger Mittelstandsforums
- Einführung in das Thema
- Darlehen, Leasing, Mietkauf
  - rechtliche Grundlagen
  - steuerliche Grundlagen
  - betriebswirtschaftliche Grundlagen
- Darlehen
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- **Leasing**
  - **rechtliche Aspekte**
  - **steuerliche Aspekte**
  - **betriebswirtschaftliche Aspekte**
- Mietkaufmodell
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Vergleichsrechnungen
- synoptischer Vergleich der Finanzierungsvarianten





# II. Leasing

## - rechtliche Aspekte

### Regelungen im Leasingvertrag

#### **Die häufigsten Probleme treten beim Mobilarleasing auf:**

- Versicherung notwendig
  - bei Verlust des Leasingobjektes (durch Feuer, Diebstahl...) Ersatz durch eine Versicherung des Leasinggebers zum Verkehrswert
  - im Verlustfall ist ein Schadensersatz zu zahlen:
    - für die vorzeitige Beendigung des Leasingvertrages und
    - als Ausgleich für die Differenz Buchwert - Verkehrswert
- ungewisse Kosten bei der Rückgabe des geleasteten Objektes
  - Streit bei der Unterscheidung von Verschleiß und vom Leasingnehmer zu tragenden Instandhaltungskosten
  - Leasingnehmer ist auch bei kleinen Mängeln an Instandhaltungspflicht gebunden
  - da der Leasinggeber Eigentümer bleibt, kann der Leasingnehmer auch bei unwirtschaftlicher Reparatur keine Verschrottung beschließen

➔ Bei Vertragsabschluss werden derartige Probleme häufig nicht beachtet!



# II. Leasing

## - steuerliche Aspekte

### Leasing:

- wirtschaftliches Eigentum in der Regel beim Leasinggeber
- feste Grundmietzeit
- Raten sind Betriebsausgabe
- aufgrund von fehlendem wirtschaftlichen Eigentum keine Möglichkeit der Inanspruchnahme des Investitionsabzugsbetrages oder von Sonder Afa



## II. Leasing

### - steuerliche Aspekte

#### Unterschiedliche Behandlung von Sonderzahlungen bei Bilanz und Einnahmen- / Überschussrechnung

- **Bilanz**
  - Aufteilung der Leasingsonderzahlung auf die Laufzeit des Vertrages nebst monatlicher Abgrenzung, da Prinzip der Periodengerechten Gewinnermittlung greift
- **Einnahmen- / Überschussrechnung**
  - **keine** Aufteilung der Sonderzahlung auf die Laufzeit, sondern Betriebsausgabe im Zeitpunkt der Zahlung, da Prinzip der wirtschaftlichen Zurechnung greift
  - **Ausnahme => Laufzeit über 5 Jahre**



## II. Leasing

### - steuerliche Aspekte

#### „sale and lease back“

- Verkauf von WG und Rückleasing desselben WG
- Verschaffung von Liquidität
- Verbesserung der EK-Quote
- Verbesserung des Ratings
- Aufdeckung von stillen Reserven (positiv & negativ) / evt. Steuerzahlungen
- Hoher bürokratischer Aufwand
- Meist nur kurzfristiger Erfolg / Verbesserung



# Musterbilanz

3. Teil

- Statt Kauf mittels Darlehen  
Anschaffung mittels Leasing

| Aktivseite – Mittelverwendung |                       |     |      |
|-------------------------------|-----------------------|-----|------|
|                               |                       | T€  | %    |
| lang-<br>fristig              | Grundstück            | 20  | 87,5 |
|                               | Gebäude               | 100 |      |
|                               | Technische Anlagen    | 50  |      |
|                               | BGA                   | 100 |      |
|                               | Firmenfahrzeug        | 50  |      |
|                               | Vorräte (langfristig) | 30  |      |
| kurz-<br>fristig              | Vorräte (kurzfristig) | 20  | 12,5 |
|                               | Forderungen L+L       | 20  |      |
|                               | Kasse, Bankguthaben   | 10  |      |
|                               |                       | 400 | 100  |

| Passivseite – Kapitalherkunft |  |     |      |
|-------------------------------|--|-----|------|
|                               |  | T€  | %    |
| lang-<br>fristig              | Eigenkapital                                     | 50  | 12,5 |
|                               | Langfristige Darlehen<br>(incl. neuer PKW 50 T€) | 300 | 75   |
| kurz-<br>fristig              | Verbindlichkeiten L+ L                           | 10  | 12,5 |
|                               | Kurzfristige Bankdarlehen                        | 30  |      |
|                               | Sonstige Verbindlichkeiten                       | 10  |      |
|                               |  | 400 | 100  |

→ bilanzneutrales Leasing verbessert die EK-Quote



## II. Leasing

### - betriebswirtschaftliche Aspekte

#### **Rating-Kriterien durch Banken**

- EK-Quote
- ausreichende Kapaldienstfähigkeit

#### **Informationen über eigene Einschätzung durch die Bank**

- Einschätzung des Betriebes
- Stärken und Schwächen aus Bankensicht
- derzeitige Bewertung
- Verbesserungsmöglichkeiten

#### **Entscheidung Leasing - Kauf**

- Entwicklung in den nächsten Jahren
- Leasing vorteilhaft, wenn Finanzierungsspielraum (z.B. für Betriebsmittelfinanzierung bei Erweiterungsinvestitionen) benötigt wird
- Leasing oft einfacher zu realisieren als ein Bankkredit



## II. Leasing

### - Bilanzeffekte

Durch die bilanzneutrale Investition mit Leasing ist die aktive Gestaltung der Bilanz bzw. der Finanzlage eines Unternehmens möglich (besondere Relevanz im Zusammenhang mit Basel II)

**Eigenmittelquote**



Eigenkapital

---

Bilanzsumme

**Gesamtkapitalrendite**



Betriebs- und Finanzergebnis + Zinsaufwand

---

durchschn. Bilanzsumme

**Verschuldungsgrad**



Gesamtverbindlichkeiten – Betriebsmittel

---

Cashflow



# II. Leasing

## - betriebswirtschaftliche Aspekte

### Faktoren, die das Rating beeinflussen (Hard und Soft Facts)

- Jahresabschlüsse der vergangenen 2 – 3 Jahre incl. Kennzahlen
- Bankinterne Informationen
  - Branchenvergleichszahlen
  - Wachstumsaussichten
- Unternehmensplanung
- Qualität der Planungsrechnung und des Rechnungswesens
- weiche Faktoren
  - Qualifikationen
  - Notfallregelungen (s. Veranstaltung vom 29.02.12)
  - Nachfolgekonzept (s. Veranstaltung vom 29.02.12)
- Sonstiges





# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## Kaufen oder Leasen – Gestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmensfinanzierung

- Begrüßung
- Vorstellung der Partner des Sassenberger Mittelstandsforums
- Einführung in das Thema
- Darlehen, Leasing, Mietkauf
  - rechtliche Grundlagen
  - steuerliche Grundlagen
  - betriebswirtschaftliche Grundlagen
- Darlehen
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Leasing
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- **Mietkaufmodell**
  - **rechtliche Aspekte**
  - **steuerliche Aspekte**
  - **betriebswirtschaftliche Aspekte**
- Vergleichsrechnungen
- synoptischer Vergleich der Finanzierungsvarianten



# III. Mietkauf

## - rechtliche Aspekte

### Vergleich Mietkaufvertrag / Leasingvertrag

- Gemeinsam: beides Mietverträge
- Besonderheit Mietkaufvertrag
  - nach Ablauf der Mietzeit kann die Sache unter Anrechnung der gezahlten Mieten gekauft werden
  - Mietrecht nach §§ 535 ff. BGB
- **Haftung und Risiko**
  - Mietkauf       ⇒ Verantwortlichkeit beim Vermieter
  - Leasing        ⇒ Verantwortlichkeit beim Leasingnehmer
- **monatliche Mietraten**
  - Mietkauf       ⇒ Entgelt für Gebrauchsüberlassung
  - Leasing        ⇒ Entgelt für Gebrauchsüberlassung, Kapitaleinsatz, Gewinn (Verpflichtung zur Vollamortisation der geleaste Sache)



# III. Mietkauf

## - rechtliche Aspekte

- **Risiko der Fehlinvestition**

- Mietkauf      ⇒ Risiko trägt der Vermieter
- Leasing        ⇒ wegen der Finanzierungsfunktion des Leasing und des darin wurzelnden Amortisationsprinzips Risiko beim Kunden

- **Gewährleistung**

- Mietkauf      ⇒ Regeln des Mietrechts
- Leasing        ⇒ Regeln des Kaufrechts (Ansprüche nicht gegen die Leasingfirma, sondern gegen den Lieferanten als 3. Vertragspartner)



# III. Mietkauf

## - steuerliche Aspekte

### Vertragsarten Mietkauf

- Mietvertrag
- Kauf nach Miete
- Mietkauf
  - ⇒ echter Mietkauf
  - ⇒ unechter Mietkauf



# III. Mietkauf

## - steuerliche Aspekte

### Wirtschaftliches Eigentum steht im Vordergrund!

- ⇒ Nur der wirtschaftliche Eigentümer kann steuerliche Besonderheiten geltend machen
- Investitionsabzugsbetrag
  - Sonderabschreibung

### „Drum prüfe, wer sich ewig bindet“

- ⇒ Falsch „ausgelegte“ Verträge oder Gestaltungen können zu großen und teuren Problemen werden!
- ⇒ Es empfiehlt sich immer einen guten Rat einzuholen, denn es kommt immer drauf an .....



# Musterbilanz

- Kauf eines Firmenfahrzeuges mittels Darlehen

## Aktivseite – Mittelverwendung

|                  |                       | T€  | %    |
|------------------|-----------------------|-----|------|
| lang-<br>fristig | Grundstück            | 20  | 87,5 |
|                  | Gebäude               | 100 |      |
|                  | Technische Anlagen    | 50  |      |
|                  | BGA                   | 100 |      |
|                  | Firmenfahrzeug        | 50  |      |
|                  | Vorräte (langfristig) | 30  |      |
| kurz-<br>fristig | Vorräte (kurzfristig) | 20  | 12,5 |
|                  | Forderungen L+L       | 20  |      |
|                  | Kasse, Bankguthaben   | 10  |      |
|                  |                       | 400 | 100  |

## Passivseite – Kapitalherkunft

|                  |  | T€  | %    |
|------------------|--|-----|------|
| lang-<br>fristig | Eigenkapital                                     | 50  | 12,5 |
|                  | Langfristige Darlehen<br>(incl. neuer PKW 50 T€) | 300 | 75   |
| kurz-<br>fristig | Verbindlichkeiten L+L                            | 10  | 12,5 |
|                  | Kurzfristige Bankdarlehen                        | 30  |      |
|                  | Sonstige Verbindlichkeiten                       | 10  |      |
|                  |  | 400 | 100  |



# III. Mietkauf

## - betriebswirtschaftliche Aspekte

### Mietkauf ist bilanziell ein Kreditkauf

- Bilanzierung der getätigten Investition „belastet“ im Gegensatz zum Leasing die Bilanz
  - Mietkäufer:
    - Aktivierung des Objektes
    - Passivierung der Darlehensverbindlichkeit (in Höhe der gesamten Rückzahlungsverpflichtung)
  - Vermieter
    - Aktivierung einer Darlehensforderung gegenüber dem Mietkäufer
    - Verbindlichkeiten werden um gezahlte Raten gemindert



# III. Mietkauf

## - betriebswirtschaftliche Aspekte

- Raten sind in Zins- und Tilgungsanteile aufzuteilen (nur Zinsen sind Betriebsausgaben)
- MwSt auf die gesamte Mietkaufforderung ist mit der ersten Rate zu zahlen
- vergleichbar mit Ratenkauf
- Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln
- flexible Laufzeitgestaltung
- Mittel in der Liquiditätsplanung
- Jederzeitige Kündigungsmöglichkeit
- typische Anwendung in der Praxis:
  - Lieferanten verkaufen Gerät (Kaffeemaschinen, Getränkeautomaten) zur Nutzung oder Nutzbarmachung der Ware gegen Zahlung von Mietraten
  - i.d.R. zinslos, wenn Bezugsverpflichtung (z.B. von Kaffee oder Getränken) eingegangen wird





# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## Kaufen oder Leasen – Gestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmensfinanzierung

- Begrüßung
- Vorstellung der Partner des Sassenberger Mittelstandsforums
- Einführung in das Thema
- Darlehen, Leasing, Mietkauf
  - rechtliche Grundlagen
  - steuerliche Grundlagen
  - betriebswirtschaftliche Grundlagen
- Darlehen
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Leasing
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Mietkaufmodell
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- **Vergleichsrechnungen**
- synoptischer Vergleich der Finanzierungsvarianten



# Vergleich

- Darlehen – Leasing – Mietkauf -

## Gegenüberstellung Leasing – klassischer Kredit

### Beispiel\_

- Anschaffung PKW als Firmenfahrzeug
- Voraussetzungen für beide Angebote:
  - keine Anzahlung
  - Leasing- bzw. Finanzierungsdauer 36 Monate
  - danach Rückgabe an den Autohändler
  - Gesamtleistung 90.000 km
  - Durchschnittsteuersatz des Unternehmers: 30 %

➔ Entscheidung, ob Leasing oder Kaufen muss kritisch hinterfragt werden



# Vergleich

## - Darlehen – Leasing – Mietkauf -

### I. Kauf durch Kreditfinanzierung

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Kaufpreis netto              | 42.780,00 € |
| Darlehenbetrag               | 42.780,00 € |
| Monatliche Rate              | 765,19 €    |
| Zinssatz                     | 2,95%       |
| Nutzungsdauer in Jahren      | 6           |
| Verkehrswert nach 36 Monaten | 17.967,91 € |
| Steuersatz %                 | 30%         |

| Kreditkauf                   | t=0               | t=1        | t=2       | t=3              | Gesamt            |
|------------------------------|-------------------|------------|-----------|------------------|-------------------|
| Investition                  | <b>-42.780,00</b> |            |           |                  |                   |
| Tilgung                      |                   | -8.028,24  | -8.268,30 | -8.515,54        | -24.812,09        |
| Kredit                       | 42.780,00         | 34.751,76  | 26.483,46 | 17.967,91        |                   |
| Verkehrswert bei Verkauf     |                   |            |           | <b>17.967,91</b> |                   |
| Buchwert                     |                   | 28.520,00  | 22.816,00 | 17.112,00        |                   |
| Verkaufserlös abzgl Kredit   |                   |            |           | -0,00            |                   |
| Zinsen                       |                   | -1.154,04  | -913,98   | -666,74          | -2.734,75         |
| Afa                          |                   | -14.260,00 | -5.704,00 | -5.704,00        | -25.668,00        |
| Buchgewinn                   |                   |            |           | <b>855,91</b>    |                   |
| steuerliches Ergebnis        |                   | -15.414,04 | -6.617,98 | -5.514,83        | -27.546,84        |
| Steuereffekt                 |                   | 4.624,21   | 1.985,39  | 1.654,45         | 8.264,05          |
| <b>Liquiditätsauswirkung</b> | 0,00              | -4.558,07  | -7.196,89 | -7.527,84        | <b>-19.282,79</b> |



# Vergleich

## - Darlehen – Leasing – Mietkauf -

### II. Leasing

Leasingrate monatlich 641,19 €

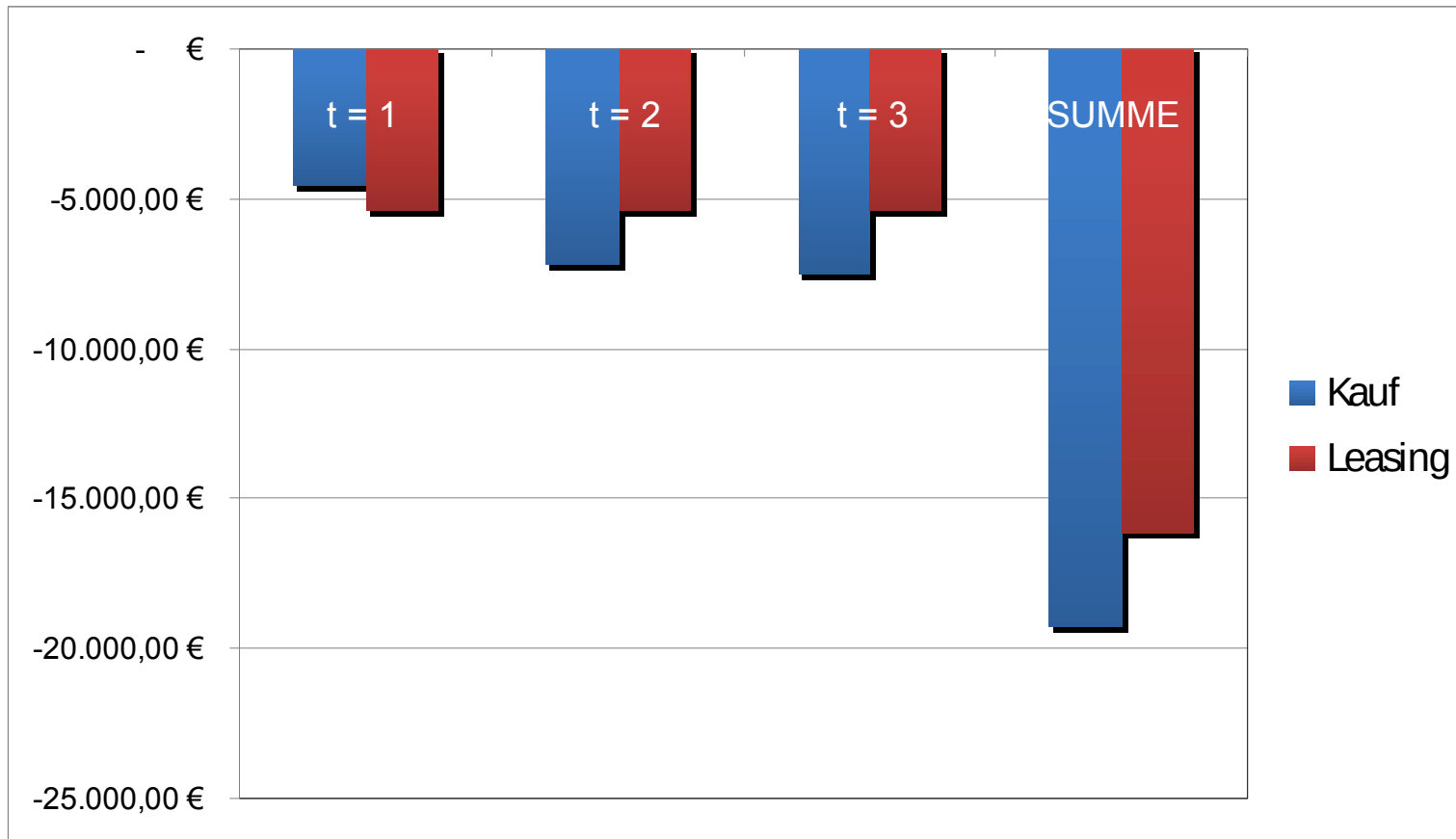
| Leasing                      | t=0  | t=1       | t=2       | t=3       | Gesamt            |
|------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| Leasingraten                 |      | -7.694,28 | -7.694,28 | -7.694,28 | -23.082,84        |
| steuerliches Ergebnis        |      | -7.694,28 | -7.694,28 | -7.694,28 | -23.082,84        |
| Steuereffekt                 |      | 2.308,28  | 2.308,28  | 2.308,28  | 6.924,85          |
| <b>Liquiditätsauswirkung</b> | 0,00 | -5.386,00 | -5.386,00 | -5.386,00 | <b>-16.157,99</b> |

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Liquiditätsauswirkung Kauf        | -19.282,79       |
| Liquiditätsauswirkung Leasing     | -16.157,99       |
| <b>Liquiditätsvorteil Leasing</b> | <b>-3.124,80</b> |



# Vergleich

- Darlehen – Leasing – Mietkauf -





# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

## Kaufen oder Leasen – Gestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmensfinanzierung

- Begrüßung
- Vorstellung der Partner des Sassenberger Mittelstandsforums
- Einführung in das Thema
- Darlehen, Leasing, Mietkauf
  - rechtliche Grundlagen
  - steuerliche Grundlagen
  - betriebswirtschaftliche Grundlagen
- Darlehen
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Leasing
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Mietkaufmodell
  - rechtliche Aspekte
  - steuerliche Aspekte
  - betriebswirtschaftliche Aspekte
- Vergleichsrechnungen
- **synoptischer Vergleich der Finanzierungsvarianten**



# Vergleich

## - Darlehen – Leasing – Mietkauf -

### Wesentliche Vor- und Nachteile der drei Varianten

#### a) Kauf per Darlehen

| Vorteile   | Nachteile  |
|--|--|
| ➤ jederzeitige Veräußerung möglich, da Eigentum                                | ➤ voller Liquiditätsabfluss und ggf. Verringerung der EK-Quote , dadurch schlechteres Rating                 |
| ➤ <u>bei Sondertilgungsmöglichkeit:</u><br>schneller Abbau der Verbindlichkeit | ➤ Risiko der Marktwertentwicklung und Entsorgungskosten  |
| ➤ Nutzung Investitionsabzugs-beträge möglich                                   | ➤ nur Abschreibung über Nutzungsdauer, laufende Kosten und Finanzierungskosten mindern das Betriebsergebnis_ |
| ➤ Zuschuss-u. Fördermittelnutzung  | ➤ Zinsrisiko bei variablem Zins  |



# Vergleich

## - Darlehen – Leasing – Mietkauf -

### b) Normalfall-Leasing

| Vorteile   | Nachteile   |
|--|---|
| ➤ Verbesserung der EK-Quote und dadurch besseres Rating durch Bilanzneutralität  | ➤ unkündbare Grundmietzeit auch bei Nichtnutzung  |
| ➤ schont die Liquidität, schafft Flexibilität für laufende Geschäfte, schont Kreditlinie bei Banken  | ➤ Risiko aus (ungewissen) Mehr- oder Minderwertabrechnung bei Vertragsende  |
| ➤ schnelle Vertragsabwicklung ohne Basel I-III, i.d.R. voller Betriebsausgabenabzug der Raten, sichere Planungsgrundlagen  | ➤ keine Zuschuss- und Fördermittelnutzung   |
| ➤ Rückgabe bei Vertragsende ohne Verwertungsrisiko oder ggf. Übernahme zum vorher festgelegten Restwert mit Realisierung eines mögl. Gewinnes durch höheren Marktwert, ggf. auch Vertragsverlängerung zu reduzierten Raten möglich | ➤ volles Instandhaltungs- und Wartungskostenrisiko und bei unsachgemäßem bzw. fahrlässigem Gebrauch ggf. sofortige Fälligkeit der Restsumme, wenn keine Versicherung eintritt |





# Vergleich

## - Darlehen – Leasing – Mietkauf -

### b) Normalfall-Leasing

| Vorteile  | Nachteile  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ sofortige Realisierung auch bei fehlendem Budget, Nutzung günstigerer Einkaufskonditionen der Leasinggesellschaft</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Kaufoption beim Immobilien-Leasing kann Grunderwerbsteuer ggf. auch für Teile der gezahlten Leasingraten beim späteren Erwerbsvorgang auslösen</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abdeckung eines nur temporär befristeten Einsatzes oder Optimierung der Ausstattung bei neuen Entwicklungen</li></ul>       | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Qualitätsmängel rechtfertigen keine Vertragskündigung</li></ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ kein Zinsrisiko, da feste Monatsraten, spart Verwaltungskosten im Anlagebereich</li></ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Leasingnehmer muss ggf. selbst Gewährleistungsansprüche durchsetzen</li></ul>  |



# Vergleich

## - Darlehen – Leasing – Mietkauf -

### c) echter Mietkauf (ernsthaftes Mietverhältnis)

| Vorteile  | Nachteile   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ reines Mietverhältnis, Rückgabe bei Vertragsende (auch schon vorher) oder käufliche Übernahme (Kaufoption liegt allein im Ermessen des Mieters)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ während der Mietzeit keine Nutzung von Investitionsabzugsbeträgen, erst bei tatsächlichem Kauf</li></ul>                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Mietverlängerung ggf. zu reduzierter Miete möglich</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ bei Ausübung der Kaufoption erfolgt quasi Rückgängigmachung der bis dahin gezahlten Mieten wie Normalfall-Leasing</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Gewährleistungsansprüche muss der Vermieter durchsetzen</li></ul>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ bei Rückgabe i.d.R. keine weiteren Kosten für den Mieter fällig</li></ul>   |   |



# Vergleich

## - Darlehen – Leasing – Mietkauf -

### d) (unechter) Mietkauf (verdeckter Ratenkauf)

| Vorteile  | Nachteile   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Mieter ist von Anfang an wirtschaftlicher Eigentümer. Dadurch Nutzung der Sonderabschreibung und des Investitionsabzugsbetrages möglich</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ gesamte MwSt wird mit der ersten Rate fällig (Problem bei fehlendem oder nur teilweisem Vorsteuerabzug)</li></ul>             |
|   | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ im Gegensatz zum wirtschaftlichen Eigentum geht das zivilrechtliche Eigentum erst mit Zahlung der letzten Rate über</li></ul> |



# Vergleich

## - Darlehen – Leasing – Mietkauf -

### e) sale-and-lease-back-Verfahren (Rückmietkauf)

| Vorteile  | Nachteile   |
|---|---|
| ➤ Hebung stiller Reserven, Zuführung von Liquidität und dadurch besseres Rating | ➤ i.d.R. wie beim Normalfall-Leasing (vgl. Tz. b) |
| ➤ weiterhin Nutzung durch bisherigen Eigentümer                                 |   |

Da teilweise Verträge im Umlauf sind, deren Inhalte nicht mit dem Vertragstitel übereinstimmen, muss stets genaueste Vertragsprüfung und Einordnung erfolgen, um Schaden zu vermeiden.



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

**Fragen ?**



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung



# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung





# Sassenberger Mittelstandsforum

Eine Initiative der steuer-, rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe aus Sassenberg, Füchtorf und Umgebung