

## Leasing vs. Mietkauf vs. Kredit vs. Contracting

### **Was ist Leasing?**

Leasing ermöglicht Ihnen die uneingeschränkte Nutzung eines Wirtschaftsgutes. Durch diese Nutzung erwirtschaften Sie Ihren Ertrag, und aus diesem Ertrag zahlen Sie die Leasingraten.

Ein Leasingvertrag ist dem Mietvertrag weitaus ähnlicher als einem Ratenkaufvertrag. Denn ein Leasingvertrag begründet zunächst keinerlei Anspruch auf den Kauf des geleasteten Wirtschaftsgutes am Ende der Vertragslaufzeit. Aus diesem Grund können Sie als Unternehmer/n Ihre Leasingraten komplett als Kosten in der Gewinn- und Verlustrechnung buchen – wie bei einem Mietvertrag. Weil Sie nicht den gesamten Kaufpreis sofort zahlen müssen, belasten Sie nicht Ihre Liquidität und Ihre Kreditlinien und halten Ihre Bilanz frei von Dauerschulden. Denn Leasingverbindlichkeiten sind nicht in Ihrer Bilanz zu passivieren. Diese oft gewünschte Unabhängigkeit von den üblichen Geldgebern (Inhaber, Gesellschafter oder Banken) ist meistens das entscheidende Leasingmotiv. Leasing ist grundsätzlich möglich zwischen 40 und 90 % der Abschreibungszeit (betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer). Ein kurz laufender Leasingvertrag ermöglicht quasi eine deutlich schnellere Abschreibung des Wirtschaftsgutes als beim Kauf und kann entsprechend gewünschte Steuerwirkungen generieren.

### **Wie sind die Kosten?**

Kostenmäßig basieren Leasingkonditionen ebenso wie Kreditzinsen auf den herrschenden Kapitalmarktbedingungen und ändern sich entsprechend den Schwankungen. Einmal vertraglich festgelegte Leasingkonditionen jedoch sind unveränderlich über die gesamte Laufzeit. Dass Leasingraten höher sind als Kreditzinsen trifft grundsätzlich nicht zu. Natürlich kann man den Gesamtaufwand eines Leasingvertrages mit einem hohen Restwert (z. B. bei Fahrzeugen) nicht so einfach mit einer Finanzierung vergleichen, die über die gleiche Laufzeit komplett getilgt wird. Die Leasingkalkulation muss zwangsläufig einen höheren Zinsaufwand beinhalten, weil für den Restwert (dieser bleibt ja bis zum Ende des Vertrages unangetastet) über die gesamte Laufzeit Zinsen anfallen. Bei der Finanzierung hingegen erfolgt in der gleichen Zeit eine Kompletttilgung. Trotzdem entscheiden sich sehr viele Kunden für Leasingverträge mit Restwerten, die den zu erwartenden Marktwerten der Leasingobjekte bei Vertragsende entsprechen, weil die mtl. Raten geringer sind. Sie zahlen also eigentlich nur das, was Sie (ab)nutzen, denn das Leasingobjekt wird ja am Ende oft weiterverkauft oder zurückgegeben.

### **Für wen lohnt sich Leasing?**

Leasing über uns lohnt sich für alle Wirtschaftsgüter, die für eine fest vereinbarte Zeit genutzt und anschließend übernommen oder zurückgegeben werden sollen (z.

B. Fahrzeuge, Maschinen, EDV, Einrichtungen usw.) und dort, wo ein Eigen- oder Fremdkapitaleinsatz nicht gewünscht sind.

Seit Jahren hören wir immer wieder von Fällen, wo ein Kunde bei Leasingvertragsende gern kaufen wollte und die Leasinggesellschaft entweder einen zum Teil erheblich über dem Restwert liegenden Preis verlangte oder bei sog. Vollamortisations-Leasingverträgen (also ohne Restwert) einen relativ hohen Kaufpreis forderte. Dies ist rechtlich nicht zu "bekämpfen", moralisch jedoch nicht in Ordnung. Etwas allerdings muss der Kunde bezahlen, sonst ist ein Eigentumsübergang weder rechtlich noch steuerlich möglich. Deshalb haben wir hinsichtlich der Abwicklung bei Leasingvertragsende feste Vereinbarungen mit unseren Partnern getroffen, die Ihre wirtschaftlichen Interessenten berücksichtigen.

## Was ist Mietkauf?

Der Mietkaufvertrag ist - genauso wie das Leasinggeschäft - als 100%-Finanzierung konzipiert und wird alternativ von Leasinggesellschaften angeboten. Leasing- und Mietkaufkonditionen sind bei unseren Partnern identisch. Anders als beim Leasing werden Sie jedoch nach ordnungsgemäßer Erfüllung aller Ratenzahlungen automatisch Eigentümer des Wirtschaftsgutes. Zusätzliche Zahlungen, Vertragsverlängerungen etc. finden also nicht statt. Dieser automatische Eigentumsübergang und die sich daraus ergebende Weiternutzungsmöglichkeit des zunächst finanzierten Wirtschaftsgutes ist das Hauptmotiv für Mietkauf. Bekommen Sie Investitionszuschüsse oder Fördermittel, sollten Sie vor der Wahl des Finanzierungsproduktes die „Förderverträglichkeit“ klären, damit Ihnen diese nicht verloren gehen.

## Wo liegt der Unterschied zwischen Mietkauf und Leasing?

**Steuerlich - vor allem hinsichtlich der MwSt.-Behandlung - unterscheidet sich Mietkauf vom Leasing wie folgt: Das Mietkaufobjekt aktivieren Sie in Ihrer Bilanz und schreiben es selbst ab. Die gesamte MwSt. auf alle Mietkaufraten wird zu Beginn fällig, und die monatlichen Mietkaufraten leisten Sie dann nur noch netto/netto. Diese MwSt.-Zahlung können Sie natürlich sofort als Vorsteuer geltend machen (wenn Sie vorsteuerabzugsberechtigt sind). Bei einem Leasingvertrag ist das wirtschaftliche Eigentum und damit die Abschreibung bei der Leasinggesellschaft. Ihre Leasingraten dagegen buchen Sie komplett als Aufwand in Ihrer G + V. Lediglich auf die monatlichen Leasingraten wird die jeweilige MwSt. fällig.**

## Fazit:

Weil der Mietkaufvertrag Ihnen einerseits eine 100%-Finanzierung ermöglicht und andererseits den Eigentumsübergang bei Vertragsende sicherstellt, eignet sich diese Finanzierungsform besonders, wenn Sie mit anderen Leasinggesellschaften

schlechte Erfahrungen gemacht haben. Sollten Sie einen staatlichen Zuschuß erhalten, funktioniert dies oft nur bei Mietkauf. Sparen Sie mit dem finanzierten Wirtschaftsgut Kosten ein, bezahlt sich dieses „quasi von selbst“. Hinzu kommt, dass bei Wirtschaftsgütern, die ganz offensichtlich nach Finanzierungsende in Ihr Eigentum (Leasingnehmer bzw. Mietkäufers) übergehen sollen, die Finanzverwaltungen eine Kaufabsicht von Anfang an unterstellen könnten. Unangenehme Überraschungen bei Betriebsprüfungen werden durch Mietkauf vermieden. Wenn Sie jedoch nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind, empfiehlt sich ein Leasingvertrag, weil Sie bei Mietkauf durch die Zahlung der gesamten MwSt. zu Beginn einen unverhältnismäßig hohen Liquiditätsaufwand hätten.

## **Was ist ein Kredit?**

Per Kredit bekommen Sie einen Geldbetrag zur Verfügung gestellt, um damit das erworbene Wirtschaftsgut zu bezahlen. Die Rückzahlung des Kredites erfolgt über den vereinbarten Zeitraum meistens in monatlich gleich hohen Raten zuzüglich der vereinbarten Zinsen. Bis zur vollständigen Rückzahlung des Kredites inklusiv der Zinsen müssen Sie dem Kreditgeber oft ein Pfandrecht an den finanzierten Wirtschaftsgütern als Sicherheit eingeräumen. Nach vollständiger Rückzahlung ist der Kreditvertrag erfüllt, das Pfandrecht erlischt, und Sie können über das Wirtschaftsgut alleine verfügen.

Kreditfinanzierungen und das angeschaffte Wirtschaftsgut sind in Ihrer Bilanz als Verbindlichkeiten auszuweisen, wenn Sie Unternehmer sind. Die Laufzeit eines Kreditvertrages ist unabhängig von der Abschreibungszeit. Steuerlich können Sie die jährliche Abschreibung zuzüglich der Zinsen als Kosten geltend machen, jedoch nicht die Tilgungszahlungen. Wenn Sie mehr tilgen als abschreiben, können sich ungünstige steuerliche Wirkungen ergeben.

## **Unsere Privatfinanzierung**

Über uns bekommen Sie den sog. Bausparkredit als Privatfinanzierung. Hiermit finanzieren Sie private Investitionen in Ihre eigene Immobilie. Die Bausparkasse stellt Ihnen einen Sofortkredit zur Verfügung, mit dem Sie die nötigen Investitionen bezahlen. Gleichzeitig wird ein anderer Teil des Kredites in einen zeitgleich abzuschließenden Bausparvertrag eingebracht. Ein solcher Kredit ist zu vergleichsweise günstigen Zinssätzen zu bekommen, weil Bausparkassen aufgrund ihres Geschäftsmodells günstiger kalkulieren können als herkömmliche Banken. Nach etwa fünf Jahren wird dieser Sofortkredit durch die Auszahlung des Bausparvertrages abgelöst und es gilt für Sie nur noch der geringere Bausparzins. Dadurch entstehen quasi als Mix insgesamt sehr attraktive Darlehenskonditionen bei vergleichsweise langen Vertragslaufzeiten. Entsprechend gering sind Ihre monatlichen Belastungen.

Hinzu kommt, dass Sie nach der Zuteilung des Bausparvertrages jederzeit vorzeitig auch in Teilbeträgen tilgen und so Ihre Darlehenslaufzeit und -kosten insgesamt reduzieren können. Erst ab einem Kreditbetrag von 30.000 € ist eine grundbuchliche Eintragung erforderlich. Dies macht die Kreditzusage und -abwicklung leichter und schneller.

## **Was ist Contracting?**

Contracting ist die Übertragung von bisher eigenen Aufgaben auf ein Dienstleistungsunternehmen (Contractor). Vom Contractor werden sowohl die technischen Anlagen zur Herstellung von z. B. Wärme, Kälte, Strom, Dampf oder Druckluft als auch die dafür nötigen Betriebsstoffe geliefert. Sie vermieten die Betriebsräume an den Contractor, in denen dieser die Energietechnik installiert. Für die Leistungen bezahlen Sie eine monatlich gleichbleibende Grundvergütung und zusätzlich die tatsächlich abgenommene Energieleistung. Mit der Grundvergütung wird das Investment des Contractors abgedeckt. Die Bezahlung der gelieferten Energie basiert u. a. auf den Energiebeschaffungspreisen am Markt zuzüglich der Betriebs- und Wartungskosten. Diese Preise ändern sich in Abhängigkeit von den Marktbedingungen. Contractinglösungen gibt es in unterschiedlichen Ausprägungen und Varianten. Sie sind so zu gestalten, wie es für das jeweilige Projekt am besten geeignet ist. Informationen erhalten Sie z. B. beim VfW Verband für Wärmelieferung e. V. in Hannover - <http://www.energiecontracting.de/>.

Contractingprojekte sind über uns (re)finanzierbar. Hierfür stehen je nach Anforderungsprofil verschiedene Finanzierungs- und Leasingvertragsformen zur Verfügung, die im Einzelfall entsprechend angepasst werden.

**Wenn Sie wissen möchten, wie das für Sie funktionieren kann, rufen Sie uns einfach an: 041 937 5678 70. Wir sind gern jederzeit für Sie da - Ihr Team von green-advisor.**