

Umsatzsteuer bei Miet- und Leasingverträgen

20.08.2020, 09:59 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *WW+KN - Steuerberater für den Mittelstand*



Diplom-Kauffrau Kerstin Winkler, Steuerberaterin und Partnerin bei WW+KN

Das Bundesfinanzministerium hat die Kriterien für die umsatzsteuerliche Behandlung eines Miet- oder Leasingvertrags als Lieferung oder sonstige Leistung neu geregelt.

Von der umsatzsteuerlichen Zuordnung eines Miet- oder Leasingvertrags hängt ab, wann die Umsatzsteuer aus dem Vertrag entsteht. „Handelt es sich umsatzsteuerlich um eine Lieferung, fällt die Umsatzsteuer sofort in voller Höhe an, bei einer sonstigen Leistung dagegen sind die einzelnen Raten umsatzsteuerpflichtig, sodass sich die Umsatzsteuer über die Laufzeit verteilt“, erklärt Diplom-Kauffrau Kerstin Winkler, Steuerberaterin und Partnerin bei WW+KN.

Bisher galt für Leasingverträge, dass eine Lieferung dann vorliegt, wenn der Leasingnehmer wie ein Eigentümer über den Gegenstand verfügen kann. Entscheidend dafür war die ertragsteuerliche Zurechnung des Leasinggegenstands, die insbesondere vom Verhältnis der unkündbaren Grundmietzeit zur betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, einer wirtschaftlich sinnvollen Verwendbarkeit nach Ablauf der Mietzeit beim Leasinggeber und dem Verhältnis des Kaufpreises zum Buchwert zum Zeitpunkt des Ablaufs der Mietzeit abhängt.

Bei Mietverträgen mit einer Kaufoption wiederum lag eine Lieferung bisher erst dann vor, wenn beide Vertragsparteien eine entsprechende übereinstimmende Willenserklärung abgeben. Aufgrund eines Urteils des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) von 2017 sind die deutschen Regelungen so jedoch nicht mehr haltbar, denn der EuGH vertritt die Auffassung, dass sich die Frage, ob es sich um eine Lieferung oder sonstige Leistung handelt, im Sinne der Rechtssicherheit bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eindeutig klären lassen muss.

Das Bundesfinanzministerium hat daher ein Schreiben zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Miet- und Leasingverträgen veröffentlicht, mit dem der Umsatzsteueranwendungserlass an die Rechtsprechung des EuGH angepasst wurde. Nun müssen für die Annahme einer Lieferung zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Der Vertrag, aufgrund dessen die Übergabe des Gegenstands erfolgt, muss ausdrücklich eine Klausel zum Übergang des Eigentums an diesem Gegenstand vom Leasinggeber auf den Leasingnehmer enthalten. Diese Voraussetzung sieht der EuGH als erfüllt an, wenn der Vertrag eine Kaufoption für den Leasinggegenstand vorsieht.

2. Daneben muss aus den - zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung objektiv zu beurteilenden - Vertragsbedingungen deutlich hervorgehen, dass das Eigentum am Gegenstand automatisch auf den Leasingnehmer übergehen soll, wenn der Vertrag bis zum Vertragsablauf planmäßig ausgeführt wird.

Enthält der Vertrag eine formal völlig unverbindliche Kaufoption, dann ist die zweite Voraussetzung erfüllt, wenn angesichts der finanziellen Vertragsbedingungen die Optionsausübung als einzig wirtschaftlich rationale Möglichkeit für den Leasingnehmer erscheint. Der Vertrag darf dem Leasingnehmer also keine echte wirtschaftliche Alternative in dem Sinne bieten, dass er zu dem Zeitpunkt, an dem er eine Wahl zu treffen hat, je nach Interessenlage den Gegenstand erwerben, zurückgeben oder weiter mieten kann. Für die Überlassung eines Gegenstands außerhalb eines typischen Leasingverfahrens, beispielsweise bei Mietverträgen mit Recht zum Kauf, gelten die Regelungen sinngemäß.

Die neuen Regelungen für die umsatzsteuerliche Beurteilung sind in allen offenen Fällen anzuwenden. Allerdings wird es für vor dem 18. März 2020 abgeschlossene Leasing- und Mietverträge - auch für Zwecke des Vorsteuerabzugs - nicht beanstandet, wenn die Beteiligten übereinstimmend von den alten Beurteilungsmaßstäben ausgehen.

Portrait

Die Wurzeln unserer Kanzlei reichen bis ins Jahr 1956 zurück. Aber die entscheidenden Fakten entstehen eindeutig jetzt. Seit Jahren freuen wir uns über das Vertrauen einer kontinuierlich steigenden Zahl von Mandanten. WW+KN ist eine auf den Mittelstand fokussierte Steuerkanzlei. In den Büros München und Regensburg arbeiten 14 Steuerberater und insgesamt mehr als 60 Mitarbeiter. WW+KN ist der Steuerberater von Familienunternehmen, mittelständischen Firmen, Handwerkern, Ärzten und Privatpersonen in München und Regensburg. Schwerpunkte der Kanzlei liegen in den Bereichen Unternehmenssteuerrecht, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie internationales Steuerrecht.

News-ID: 1097795 • Views: 560 (Stand: 27.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1097795/Umsatzsteuer-bei-Miet-und-Leasingvertraegen.html>