Leasing oder Kauf: Welcher Weg passt zu Ihrer Investition?

Ob Sie eine Maschine, ein Fahrzeug oder IT leasen, kaufen oder im Mietkauf erwerben, entscheidet sich an wenigen Kriterien. Diese Übersicht erklärt die Mechanik für Unternehmen, ohne Konditionen und ohne Rechenbeispiele.

Stand 17.11.2026 · Sperling Baufinanzierung, Rheinberg ·

DIE KURZE ANTWORT

Leasing passt, wenn Sie ein Objekt nach einigen Jahren ersetzen wollen und Ihre Kreditlinien freihalten möchten. Kauf mit Darlehen oder aus Eigenmitteln passt, wenn Sie das Objekt lange nutzen und Eigentümer sein wollen. Der Mietkauf verbindet Ratenzahlung mit Eigentum; geht das Eigentum mit der letzten Rate automatisch auf Sie über, gilt er umsatzsteuerlich als Lieferung. Die Umsatzsteuer auf das gesamte Entgelt entsteht dann nicht Rate für Rate. Sie entsteht mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, in dem die Lieferung ausgeführt wird.

Drei Wege zum selben Objekt

Ob Maschine, Fahrzeug oder IT: Sie können das Objekt kaufen, es leasen oder es im Mietkauf erwerben. Beim **Kauf** werden Sie sofort Eigentümer und zahlen den Preis aus Eigenmitteln oder mit einem Darlehen. Beim **Leasing** erwirbt die Leasinggesellschaft das Objekt und überlässt es Ihnen gegen Raten; am Ende geben Sie es zurück, kaufen oder verlängern, je nach Vertrag. Der **Mietkauf** liegt dazwischen: Sie zahlen Raten. Das Eigentum geht nach dem Vertrag mit der letzten Rate auf Sie über. Wem das Objekt steuerlich zuzurechnen ist, hängt bei Leasing und Mietkauf von der Gestaltung Ihres Vertrags ab. Alle Wege für Ihre Maschine im Überblick zeigt die Seite Maschinenfinanzierung.

Die Kriterien, an denen sich die Entscheidung festmacht

Bilanz

Nach § 246 HGB nimmt der Eigentümer einen Vermögensgegenstand in seine Bilanz auf, es sei denn, er ist einem anderen wirtschaftlich zuzurechnen. Beim Kauf steht das Objekt deshalb in Ihrer Bilanz, beim Darlehenskauf zusätzlich die Verbindlichkeit; beim Mietkauf gilt das, wenn Ihnen das Objekt zuzurechnen ist. Beim Leasing bilanziert die Leasinggesellschaft das Objekt, wenn es ihr auch wirtschaftlich zuzurechnen ist; Ihre Bilanz bleibt dann unberührt. Kapitalgesellschaften, die einen Anhang aufstellen, geben solche nicht in der Bilanz enthaltenen finanziellen Verpflichtungen aber dort an, soweit die Angabe für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung ist; Kleinstkapitalgesellschaften ohne Anhang sind ausgenommen. Wer nach IFRS bilanziert, erfasst nach IFRS 16 für Geschäftsjahre ab 2019 grundsätzlich für jedes Leasingverhältnis ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit; bei kurzfristigen Leasingverhältnissen bis zwölf Monate und bei Vermögenswerten von geringem Wert kann darauf verzichtet werden.

Liquidität und Kreditrahmen

Der Kauf aus Eigenmitteln bindet Liquidität auf einen Schlag, dafür fallen keine Finanzierungskosten an. Beim Darlehen und beim Leasing verteilen Sie die Belastung über die Laufzeit. Das Darlehen nimmt Ihren Kreditrahmen bei der Bank unmittelbar in Anspruch. Beim Leasing schließen Sie den Vertrag mit der Leasinggesellschaft und nehmen in aller Regel keine Kreditlinie Ihrer Bank in Anspruch. Wie eine Bank bestehende Leasingverpflichtungen bei ihrer eigenen Kreditentscheidung berücksichtigt, entscheidet sie selbst.

Steuer

Ist das Leasingobjekt steuerlich der Leasinggesellschaft zuzurechnen, sind die Leasingraten nach dem Leasingerlass bei Ihnen Betriebsausgaben. Ist es Ihnen zuzurechnen, aktivieren Sie es, schreiben es ab und behandeln nur den Zins- und Kostenanteil der Raten als Betriebsausgabe. Beim Kauf schreiben Sie das Objekt über seine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer ab, beim Mietkauf ebenso, wenn Ihnen das Objekt zuzurechnen ist. Darlehenszinsen sind zusätzlich Betriebsausgaben. Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die nach dem 30. Juni 2025 und vor dem 1. Januar 2028 angeschafft oder hergestellt werden, ist statt der linearen auch die degressive Abschreibung zulässig, höchstens mit dem Dreifachen des linearen Satzes und nicht mehr als 30 Prozent. Ist das Objekt Ihnen zuzurechnen, können Sie außerdem den Investitionsabzugsbetrag und die Sonderabschreibung nach § 7g EStG nutzen, sofern Ihr Betrieb die Voraussetzungen erfüllt; für Elektrofahrzeuge, die nach dem 30. Juni 2025 und vor dem 1. Januar 2028 angeschafft werden, gibt es eine eigene Abschreibungsstaffel nach § 7 Abs. 2a EStG. Bei der Gewerbesteuer werden

Darlehen und Leasing anteilig hinzugerechnet, der Kauf aus Eigenmitteln nicht: Schuldzinsen voll, Leasingraten für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens zu einem Fünftel (bei Elektrofahrzeugen und Fahrrädern aus Verträgen ab 2020 bis einschließlich Erhebungszeitraum 2030 zur Hälfte davon), jeweils in eine gemeinsame Summe, von der ein Viertel hinzugerechnet wird, soweit sie 200.000 Euro übersteigt. Was davon für Ihren Betrieb gilt, klärt Ihr Steuerberater.

Ein Unterschied liegt in der Umsatzsteuer. Leasing ist umsatzsteuerlich eine sonstige Leistung, solange der Vertrag nicht ausdrücklich den Übergang des Eigentums auf Sie vorsieht; die Umsatzsteuer fällt dann mit den einzelnen Raten an. Enthält der Vertrag eine Kaufoption, deren Ausübung für Sie die einzig wirtschaftlich rationale Möglichkeit ist, kann auch Leasing eine Lieferung sein. Geht beim Mietkauf das Eigentum nach dem Vertrag mit der letzten Rate automatisch auf Sie über, gilt er umsatzsteuerlich als Lieferung: Die Umsatzsteuer auf das gesamte Entgelt entsteht dann nicht Rate für Rate. Sie entsteht mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, in dem Sie den Gegenstand übernehmen (§ 13 UStG). Der Mietkaufgeber stellt sie Ihnen deshalb in der Regel zu Beginn in Rechnung. Sind Sie zum Vorsteuerabzug berechtigt, können Sie sie als Vorsteuer geltend machen; bis zur Verrechnung mit dem Finanzamt bindet der Betrag Liquidität. Welche Wirkung das in Ihrem Fall hat, klärt Ihr Steuerberater.

Nutzungsdauer und technische Veralterung

Steuerlich ist ein bewegliches Leasingobjekt nach dem Leasingerlass regelmäßig nur dann der Leasinggesellschaft zuzurechnen, wenn die Grundmietzeit mindestens 40 und höchstens 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer laut AfA-Tabelle beträgt und weder eine günstige Kauf- oder Verlängerungsoption noch ein Spezial-Leasing die Zurechnung zu Ihnen bewirkt. Für Gebäude gelten eigene Leasingerlasse mit abweichenden Kriterien. Leasing endet also, bevor die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Objekts abgelaufen ist. Das passt zu Objekten, die Sie nach einigen Jahren ohnehin ersetzen wollen, etwa IT oder Fahrzeuge. Wollen Sie eine Maschine deutlich länger nutzen als die Grundmietzeit, sprechen Kauf oder Mietkauf für sich, weil Ihnen die späten, ratenfreien Nutzungsjahre dann selbst zugutekommen.

Eigentum und Bindung

Wer Eigentümer sein will, um das Objekt umzubauen, zu verpfänden oder frei zu verkaufen, kauft oder mietkauft. Beim Leasing gelten die Regeln des Leasingvertrags. In der Grundmietzeit kann der Vertrag bei vertragsgemäßer Erfüllung nicht gekündigt werden. Beim

Vertragsmodell mit Andienungsrecht sind Sie zudem auf Verlangen der Leasinggesellschaft verpflichtet, das Objekt am Ende zu einem bei Vertragsabschluss fest vereinbarten Preis zu kaufen.

Förderung

Ob ein Förderprogramm Leasing, Mietkauf oder nur den Kauf fördert, regeln die Bedingungen des jeweiligen Programms. Prüfen Sie diese, bevor Sie sich festlegen.

Entscheidungstabelle

Kriterium	Kauf mit Eigenmitteln	Kauf mit Darlehen	Mietkauf	Leasing
Eigentum	sofort	sofort, bei Sicherungsübereignung an die Bank steuerlich weiter Ihnen zugerechnet	rechtlich mit der letzten Rate, steuerliche Zurechnung nach Vertrag	bleibt bei der Leasinggesell
Bilanz nach HGB	Objekt aktiviert	Objekt und Verbindlichkeit	Objekt und Verbindlichkeit, wenn Ihnen zuzurechnen	nicht bei Ihne wenn der Leasinggesell zuzurechnen
Liquidität	voller Preis sofort	über die Laufzeit verteilt	über die Laufzeit verteilt, Umsatzsteuer auf das gesamte Entgelt, nicht Rate für Rate	über die Lauf verteilt
Kreditrahmen der Bank	nicht berührt	unmittelbar genutzt	abhängig davon, mit wem Sie den Vertrag schließen	in aller Regel Kreditlinie in Anspruch genommen
Ertragsteuer	Abschreibung	Abschreibung und Zinsen	Abschreibung, wenn Ihnen zuzurechnen	Raten als Betriebsausg wenn der Leasinggesell zuzurechnen
Passt, wenn	Liquidität reichlich, lange Nutzung	lange Nutzung, Förderdarlehen prüfen	Eigentum gewünscht, Förderprogramm schließt Leasing aus	Austausch na einigen Jahre Linien sollen bleiben

Die Tabelle ersetzt keine Rechnung. Vergleichen Sie für Ihr Objekt konkrete Angebote über die gesamte Nutzungszeit, einschließlich Restwert und Kosten am Vertragsende. Wie ein Leasingvertrag aufgebaut ist und was Sie für die Anfrage vorbereiten, lesen Sie auf der Seite Leasing für Unternehmen.

Häufige Fragen

Ist Leasing teurer als ein Kauf mit Darlehen?

Das lässt sich nicht allgemein sagen. Die Leasingrate deckt neben Kapital und Zinsen die Marge der Leasinggesellschaft; je nach Vertrag sind Serviceleistungen enthalten. Vergleichbar werden die Wege erst, wenn Sie konkrete Angebote über die gesamte Nutzungszeit nebeneinanderlegen.

Wem wird das Objekt beim Mietkauf steuerlich zugerechnet?

Das hängt von der Gestaltung Ihres Vertrags ab. Nach § 39 der Abgabenordnung ist ein Wirtschaftsgut dem zuzurechnen, der den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung wirtschaftlich ausschließen kann. Ist Ihnen das Objekt zuzurechnen, bilanzieren Sie es und schreiben es ab; das rechtliche Eigentum geht nach dem Vertrag mit der letzten Rate auf Sie über. Die Einordnung Ihres Vertrags prüft Ihr Steuerberater.

Kann ich ein Leasingobjekt am Ende kaufen?

Wenn der Vertrag eine Kaufoption vorsieht, ja. Damit das Objekt steuerlich bei der Leasinggesellschaft bleibt, muss die Grundmietzeit nach dem Leasingerlass mindestens 40 und höchstens 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer betragen. Der Kaufpreis darf nicht niedriger sein als der Buchwert bei linearer AfA nach der amtlichen AfA-Tabelle oder der niedrigere gemeine Wert im Zeitpunkt der Veräußerung. Die Details prüft Ihr Steuerberater.

Was ändert IFRS 16 an der Entscheidung?

Wer nach IFRS bilanziert, erfasst für ein Leasingverhältnis grundsätzlich ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit in der eigenen Bilanz; ausgenommen werden können kurzfristige Leasingverhältnisse bis zwölf Monate und Vermögenswerte von geringem Wert. Der Vorteil, dass Leasing die Bilanz nicht verlängert, gilt dann nicht. Für Unternehmen, die nur nach HGB bilanzieren, entscheidet nach § 246 HGB, wem das Objekt wirtschaftlich zuzurechnen ist.

QUELLEN UND STAND 17.11.2026 –

- BMF-Schreiben vom 19.04.1971, IV B/2-S 2170-31/71, Leasing-Verträge über bewegliche Wirtschaftsgüter (Amtliches Einkommensteuer-Handbuch 2025, Anhang 21 I)
- BMF-Schreiben vom 21.03.1972, F/IV B 2-S 2170-11/72, Finanzierungs-Leasing-Verträge über unbewegliche Wirtschaftsgüter (Amtliches Einkommensteuer-Handbuch 2025, Anhang 21 II)
- BMF-Schreiben vom 22.12.1975, IV B 2-S 2170-161/75, Teilamortisationserlass (Amtliches Einkommensteuer-Handbuch 2025, Anhang 21 III)
- BMF-Schreiben vom 23.12.1991, IV B 2-S 2170-115/91, Teilamortisations-Leasing-Verträge über unbewegliche Wirtschaftsgüter (Amtliches Einkommensteuer-Handbuch 2025, Anhang 21 IV)
- Abgabenordnung, § 39 Zurechnung
- Einkommensteuergesetz, § 7 Abs. 1, 2 und 2a Absetzung für Abnutzung
- Einkommensteuergesetz, § 7g Investitionsabzugsbeträge und Sonderabschreibungen
- Gewerbesteuergesetz, § 8 Nr. 1 Hinzurechnungen
- Gewerbesteuergesetz, § 36 Abs. 4 Zeitlicher Anwendungsbereich
- Umsatzsteuergesetz, § 13 Entstehung der Steuer
- Umsatzsteuer-Anwendungserlass, Abschnitt 3.5 Abs. 5 Miet- und Leasingverträge (Amtliche Umsatzsteuer-Handausgabe 2024)
- Handelsgesetzbuch, § 246 Abs. 1 Vollständigkeit
- Handelsgesetzbuch, § 264 Abs. 1 Anhang, Kleinstkapitalgesellschaften
- Handelsgesetzbuch, § 285 Nr. 3a Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- Verordnung (EU) 2017/1986 der Kommission vom 31.10.2017 zur Übernahme von IFRS 16 Leasingverhältnisse

Keine Rechts- oder Steuerberatung.

DIE PASSENDE FINANZIERUNGSART

Leasing

Fahrzeuge, Maschinen, IT leasen: wie Voll- und Teilamortisation funktionieren, woraus sich die Rate ergibt und was Sie vorbereiten. Bundesweite Vermittlung.