

Mietkauf

Mit Zahlung der letzten Rate für das Mietobjekt wird der Mietkäufer auch zivilrechtlicher Eigentümer.

Bei Mietkauf werden die Gesamtkosten eines Investitionsobjektes über eine vertragliche Laufzeit verteilt und durch Mieten bezahlt.

Durch eine höhere, abweichende Schlussrate kann der monatliche Liquiditätsaufwand reduziert und somit der Wertminderung des Objektes angepasst werden.

Als Laufzeitgrenze wird i.d.R. die AfA-Zeit angesetzt.

Der Mietkäufer ist von Anfang an wirtschaftlicher Eigentümer. Er aktiviert somit die Gesamt-Erwerbskosten und passiviert ein Darlehn in gleicher Höhe.

Die monatlichen Mietkaufraten bestehen somit aus dem erfolgsneutralen Tilgungsanteil und dem erfolgswirksamen Zins- und Kostenanteil.

Die Mehrwertsteuer wird in voller Höhe (gerechnet auf die Summe aller Mietkaufraten) bei Vertragsbeginn fällig und als Vorsteuer sofort geltend gemacht.

Mietkauf oder Leasing?

Es kommt darauf an, ob **abgeschrieben** werden soll.

Der Mietkäufer ist wirtschaftlicher Eigentümer und kann daher Fördermaßnahmen selbstständig beantragen und sofort nutzen. Dies gilt für Investitionszulagen, Sonder-Abschreibungen und Investitionszuschüsse, etc.

Mietkauf als Vertriebsunterstützung

Die Alternative, wenn **Besitzdenken** im Vordergrund steht.

Ist die letzte Rate bezahlt, wird der Mietkäufer automatisch zivilrechtlicher Eigentümer. Dies vermittelt von Anfang an die Sicherheit, am Ende der Vertragslaufzeit das Eigentum an dem Mietkaufobjekt zu bekommen.

Berechnung einer Mietkaufrate

Genauso einfach wie Leasing

Sofern keine Abschlusszahlung gewünscht wird, können die Konditionen für Vollamortisation zur Berechnung einer Mietkaufrate angewendet werden. Wird eine Abschlusszahlung (Restwert) gewünscht, kann mit den Teilamortisationskonditionen gerechnet werden – wichtig ist hier jedoch, dass die Abschlusszahlung als zusätzliche Rate zu sehen und gemeinsam mit der letzten Mietkaufrate fällig ist.

Beispielrechnung:

Netto-Anschaffungswert	: EUR 50.000,--
Laufzeit	: 48 Monate
Mietfaktor	: 2,429%
Mtl. Rate	: EUR 1.214,50

Da die Mehrwertsteuer zu Beginn fällig wird, wird auf die Rate keine Mehrwertsteuer erhoben!

Vergleich Mietkauf – Leasing

Mietkauf	Leasing
Mietkäufer ist wirtschaftlicher Eigentümer (wichtig bei öffentlichen Förderprogrammen, Investitionszulagen, Sonderabschreibungen etc.)	Leasinggesellschaft ist wirtschaftlicher Eigentümer
Mit Zahlung der letzten Rate erfolgt automatisch zivilrechtlicher Eigentumsübergang	Kein automatischer Eigentumsübergang, sondern Obtionsrecht des Leasingnehmers (VA) oder Andienungsrecht des Leasinggebers bei Vertragsende (TA)
Bei Objektnutzung nach Vertragsende fallen keine weiteren Finanzierungskosten an	Weitere Nutzung nur durch Anschlußmietvertrag bzw. Ausübung der Kaufoption möglich
Das Investitionsobjekt wird beim Mietkäufer aktiviert und abgeschrieben	Das Investitionsobjekt wird beim Leasinggeber aktiviert
Jederzeitige Kündigungsmöglichkeit (mit Abschlußzahlung)	Keine Kündigungsmöglichkeit. Ggf. einvernehmliche Vertragsaufhebung (evtl. steuerschädlich)
Relativ freie Gestaltung der Vertragslaufzeit	Vertragslaufzeit liegt zwischen 40% und 90% der AfA-Dauer