

Sie wollen die Maschine besitzen, aber nicht auf einmal bezahlen, oder Geld aus Anlagen holen, die Sie schon haben?

Mietkauf verteilt eine Anschaffung auf feste Raten, mit der letzten Rate gehört Ihnen die Maschine. Sale-and-lease-back macht den Wert bezahlter Maschinen oder Immobilien flüssig, während Sie sie weiter nutzen. Von Rheinberg und Moers aus vermitteln wir beides für Unternehmen am Niederrhein und in NRW.

Stand 20.09.2026 ·

Wann Mietkauf oder Sale-and-lease-back passt und wann nicht

Beide Wege finanzieren über einen Leasinggeber oder Mietkaufgeber statt über einen klassischen Kredit. Beim **Mietkauf** zahlen Sie eine neue Anschaffung in Raten ab und werden mit der letzten Rate Eigentümer. Beim **Sale-and-lease-back** verkaufen Sie eine Maschine oder Immobilie, die Sie schon besitzen, und mieten sie zurück. Ein Mindestvolumen setzen wir für beide Wege nicht voraus. Von Rheinberg aus sprechen wir Leasinggesellschaften und Banken an, die Objekte am Niederrhein und in ganz NRW finanzieren.

PASST

Sie wollen Eigentümer werden: Die Maschine soll Ihnen am Ende gehören und länger laufen als die Finanzierung. Mietkauf bringt das Eigentum ohne Restwertverhandlung.

Förderung und Abschreibung: Sie wollen die Investition selbst abschreiben oder ein Programm nutzen, das Leasing ausschließt, Mietkauf aber zulässt. Ist Ihnen der Gegenstand steuerlich zuzurechnen, aktivieren Sie ihn beim Mietkauf von Anfang an.

Liquidität aus dem Bestand: Ihr Maschinenpark oder Ihre Halle ist bezahlt, aber Sie brauchen Geld für Wachstum, einen Auftrag oder eine Übernahme. Sale-and-lease-back macht den gebundenen Wert flüssig, ohne dass der Betrieb auf die Anlage verzichtet.

Umschuldung: Kurzfristige Verbindlichkeiten sollen durch eine Finanzierung ersetzt werden, die zur Nutzungsdauer der Anlage passt.

PASST EHER NICHT

Sanierungsfall: Sale-and-lease-back bringt einmal Geld, danach laufen Raten. Schreibt der Betrieb Verluste, verschiebt es das Problem nur. Der Leasinggeber wird prüfen wollen, ob die Raten aus dem laufenden Geschäft tragbar sind.

Kein Zweitmarkt für das Objekt: Sonderanfertigungen, fest verbaute Anlagen oder Spezialimmobilien lassen sich im Ernstfall schwer verwerten. Das erschwert das Geschäft.

Bilanz soll schlank bleiben: Wenn Sie den Gegenstand gar nicht aktivieren möchten, ist klassisches [Leasing](#) der passendere Vergleich.

Kurzfristiger Engpass: Für Lager und Saisonspitzen ist ein [Betriebsmittelkredit](#) der richtige Weg.

So funktionieren Mietkauf und Sale-and-lease-back

Mietkauf: Eigentümer mit der letzten Rate

1. Sie wählen die Maschine beim Hersteller oder Händler aus und verhandeln den Preis.

2. Der Mietkaufgeber, etwa eine Leasinggesellschaft, kauft den Gegenstand und überlässt ihn Ihnen gegen feste Raten.
3. Der Mietkaufgeber bleibt bis zur letzten Rate rechtlicher Eigentümer.
4. Mit der letzten Rate geht das rechtliche Eigentum vereinbarungsgemäß auf Sie über, ohne weitere Verhandlung.

Steuerlich ist ein Wirtschaftsgut nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO demjenigen zuzurechnen, der den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer wirtschaftlich von der Einwirkung ausschließen kann. Handelsrechtlich weist nach § 246 Abs. 1 HGB derjenige den Gegenstand aus, dem er wirtschaftlich zuzurechnen ist. Ist das beim Mietkauf von Anfang an der Fall, aktivieren Sie den Gegenstand und schreiben ihn ab. Für bewegliche Wirtschaftsgüter, die nach dem 30. Juni 2025 und vor dem 1. Januar 2028 angeschafft werden, lässt § 7 Abs. 2 EStG eine degressive Abschreibung von höchstens dem Dreifachen des linearen Satzes und höchstens 30 Prozent zu. Für Leasingverträge mit Zurechnung beim Nutzer teilt die Finanzverwaltung die Raten in einen Zins- und Kostenanteil, der sofort abzugsfähige Betriebsausgabe ist, und einen Tilgungsanteil. Wie Ihr Vertrag einzuordnen ist und wie die Raten zu buchen sind, klärt Ihr Steuerberater.

Umsatzsteuer auf das gesamte Entgelt zu Beginn

Nach Abschnitt 3.5 Abs. 5 des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses ist die Übergabe nur dann eine Lieferung, wenn der Vertrag ausdrücklich eine Klausel zum Übergang des Eigentums enthält und aus den Vertragsbedingungen deutlich hervorgeht, dass das Eigentum bei planmäßiger Ausführung automatisch übergehen soll. Für Mietverträge mit Recht zum Kauf gilt das sinngemäß. Weil der Mietkauf umsatzsteuerlich als Lieferung gilt, ist die Leistung schon zu Beginn ausgeführt: Die Umsatzsteuer entsteht auf das gesamte Entgelt und nicht Rate für Rate (§ 13 UStG). Der Mietkaufgeber stellt sie Ihnen zu Beginn in Rechnung. Sind Sie zum Vorsteuerabzug berechtigt, holen Sie sie mit dieser Rechnung zurück (§ 15 UStG). Bis dahin müssen Sie den Betrag vorfinanzieren.

	Mietkauf	Klassisches Leasing
Bilanz	bei Ihnen, wenn Ihnen der Gegenstand wirtschaftlich zuzurechnen ist	beim Leasinggeber, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der Leasingerlasse erfüllt
Eigentum am Ende	geht vereinbarungsgemäß mit der letzten Rate auf Sie über	Rückgabe, Verlängerung oder Kauf nach Vereinbarung
Umsatzsteuer	auf das gesamte Entgelt zu Beginn	mit jeder Rate, solange das Leasing umsatzsteuerlich keine Lieferung ist
Förderprogramme	je nach Programm, teils auch wo Leasing ausgeschlossen ist; maßgeblich ist das Merkblatt	nur, wo das Programm Leasing zulässt

Sale-and-lease-back: Liquidität aus dem Bestand

1. Der Wert des Objekts wird ermittelt, bei Maschinen nach Zustand und Gebrauchtmart, bei Immobilien nach Lage und Drittverwendbarkeit, etwa durch ein Gutachten.
2. Die Leasinggesellschaft kauft Ihnen das Objekt zu einem Preis auf Basis dieses Werts ab. Der Kaufpreis fließt Ihnen zu oder löst bestehende Kredite ab.
3. Gleichzeitig mieten oder leasen Sie das Objekt zurück. Im Betrieb ändert sich nichts.
4. Am Ende der Laufzeit steht je nach Vertrag Rückkauf, Verlängerung oder Rückgabe.

Liegt der Kaufpreis nach Abzug der Veräußerungskosten über dem Buchwert, decken Sie stille Reserven auf. Der Unterschied wird als Gewinn versteuert. Beim Verkauf von Grund und Boden oder Gebäuden erlaubt § 6b EStG, den Gewinn von den Kosten bestimmter Reinvestitionen abzuziehen oder eine Rücklage zu bilden. Voraussetzung ist unter anderem, dass das veräußerte Wirtschaftsgut mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört hat und Sie den Gewinn nach § 4 Abs. 1 oder § 5 EStG ermitteln. Die Rücklage kann auf

Reinvestitionen der folgenden vier Wirtschaftsjahre übertragen werden, bei neu hergestellten Gebäuden unter Voraussetzungen sechs Jahre; wird sie ohne Übertragung aufgelöst, erhöht sich der Gewinn um einen Zuschlag. Maschinen nennt § 6b EStG nicht. Die steuerliche Wirkung klären Sie vorab mit Ihrem Steuerberater.

Umsatzsteuerlich prüft die Finanzverwaltung nach Abschnitt 3.5 Abs. 7 UStAE, ob Verkauf und Rückmiete eine Hin- und Rücklieferung sind oder ob der Eigentumsübertragung eine bloße Sicherungs- und Finanzierungsfunktion zukommt, so dass insgesamt eine Kreditgewährung vorliegt. Bei einer Rückmiete als Mietkauf nimmt der Umsatzsteuer-Anwendungserlass ausdrücklich ein Finanzierungsgeschäft an. Der Kaufvertrag über eine Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG), ein späterer Rückkauf kann sie erneut auslösen. Steuerschuldner sind nach § 13 GrEStG regelmäßig beide Vertragsteile.

Woraus sich die Kosten zusammensetzen

In den Raten stecken Tilgung und Zinsanteil. Wie hoch sie ausfallen, hängt von Ihrer wirtschaftlichen Lage, dem Objekt und der Laufzeit ab.

- **Zinsanteil in den Raten** für die Dauer der Laufzeit.
- **Anzahlung oder Schlussrate:** Eine höhere Anzahlung senkt die Raten, eine Schlussrate verschiebt einen Teil ans Ende.
- **Vorfinanzierung der Umsatzsteuer** beim Mietkauf bis zur Erstattung durch das Finanzamt.
- **Versicherung** des Objekts, soweit der Vertrag sie vorsieht.
- **Bei Sale-and-lease-back:** je nach Objekt ein Gutachten, bei Immobilien die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags (§ 311b BGB), Grundbuch und Grunderwerbsteuer, dazu die Steuer auf aufgedeckte stille Reserven.

Stellschraube	Was sie bewegt	Welche Unterlage sie bewegt
Wirtschaftliche Lage	Einstufung durch den Leasinggeber, Höhe des Zinsanteils	Jahresabschlüsse, aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste
Verwertbarkeit des Objekts	Risiko des Leasinggebers, Kaufpreis beim Sale-and-lease-back	Rechnung oder Angebot, technische Daten, Wartungsnachweise, Gutachten
Laufzeit	Rate und Gesamtkosten	Einsatzplanung, Nutzungsdauer laut AfA-Tabelle
Belastung aus bestehenden Verträgen	Wie viel zusätzliche Rate tragbar ist	Übersicht bestehender Kredite und Leasingverträge

Was Sie für die Anfrage vorbereiten

Für die Aufbereitung Ihrer Anfrage fragen wir diese Unterlagen an. Welche Unterlagen ein Leasing- oder Mietkaufgeber zusätzlich verlangt, legt er selbst fest.

Für alle Rechtsformen:

- Die letzten Jahresabschlüsse oder Einnahmenüberschussrechnungen
- Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste
- Übersicht bestehender Kredite, Leasing- und Mietkaufverträge
- Beim Mietkauf: Angebot des Herstellers oder Händlers mit technischen Daten
- Beim Sale-and-lease-back mit Maschinen: Anlagenverzeichnis mit Buchwerten, Kaufrechnungen, Wartungsnachweise, Nachweis, dass die Objekte frei von Rechten Dritter sind oder welche Sicherungsübereignungen bestehen
- Beim Sale-and-lease-back mit Immobilien: Grundbuchauszug, Pläne, Flächenaufstellung, bestehende Mietverträge, Energieausweis
- Kurze Begründung, wofür die Liquidität eingesetzt wird

Je nach Rechtsform zusätzlich:

- **Einzelunternehmen und Freiberufler:** Einkommensteuerbescheide, Vermögens- und Schuldenübersicht des Inhabers
- **Personengesellschaften:** Gesellschaftsvertrag, Vermögensübersichten der persönlich haftenden Gesellschafter
- **GmbH und GmbH & Co. KG:** Handelsregistrauszug, Gesellschaftsvertrag, Gesellschafterliste

Mit dem [Unterlagen-Check](#) sehen Sie vorab, was noch fehlt.

In fünf Schritten zu Mietkauf oder Sale-and-lease-back

01 Anfrage und Ersteinschätzung

Sie schildern das Vorhaben über das Formular: welches Objekt, Neuanschaffung oder Bestand, gewünschter Betrag. Binnen eines Werktags erhalten Sie eine erste Einschätzung per E-Mail mit einem Link zum Erstgespräch (Video, 45 Minuten, kostenlos).

Ersteinschätzung binnen eines Werktags

02 Unterlagen

Sie erhalten eine genaue Liste und stellen die Unterlagen zusammen. Wir bereiten die Anfrage so auf, dass ein Leasing- oder Mietkaufgeber entscheiden kann, beim Sale-and-lease-back einschließlich der Angaben für das Gutachten.

03 Gezielte Auswahl der Häuser

Wir wählen die Leasinggesellschaften und Banken, die strukturell zum Objekt passen, und stellen eine vorbereitete Anfrage. Auf Wunsch beziehen wir Anbieter ein, mit denen Sie bereits zusammenarbeiten.

04 Verhandlung und Begleitung

Wir führen die Gespräche, koordinieren Gutachter und Hersteller, beantworten Rückfragen und erläutern Ihnen die Angebote. Sie entscheiden.

05 Abschluss und Auszahlung

Wir begleiten Sie bis zur Übergabe der Maschine oder bis der Kaufpreis gezahlt ist, auch nach der Zusage, etwa bei der Ablösung bestehender Sicherungsübereignungen.

Häufige Fragen zu Mietkauf und Sale-and-lease-back

Was ist der Unterschied zwischen Mietkauf und Leasing?



Beim Mietkauf ist vereinbart, dass das Eigentum mit der letzten Rate automatisch auf Sie übergeht. Steuerlich kann Ihnen der Gegenstand nach § 39 AO schon vorher zuzurechnen sein, wenn Sie den Mietkaufgeber im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer wirtschaftlich ausschließen; dann aktivieren Sie ihn und schreiben ihn ab. Beim klassischen Leasing ist der Gegenstand nach den Leasingerlassen der Finanzverwaltung dem Leasinggeber zuzurechnen, wenn der Vertrag deren Voraussetzungen erfüllt; am Ende geben Sie ihn zurück, verlängern oder kaufen nach Vereinbarung. Wie Ihr Vertrag einzuordnen ist, klärt Ihr Steuerberater.

Warum muss ich beim Mietkauf die ganze Umsatzsteuer auf einmal zahlen?



Weil der Mietkauf umsatzsteuerlich als Lieferung gilt, ist die Leistung schon zu Beginn ausgeführt: Die Umsatzsteuer entsteht auf das gesamte Entgelt und nicht Rate für Rate (§ 13 UStG). Der Mietkaufgeber stellt sie Ihnen deshalb zu Beginn in Rechnung. Sind Sie vorsteuerabzugsberechtigt, holen Sie sie mit dieser Rechnung über die Voranmeldung zurück (§ 15 UStG). Planen Sie die Zeit bis zur Erstattung in Ihrer Liquidität ein.

Kann ich Förderprogramme mit Mietkauf kombinieren?



Das hängt vom Programm ab. Manche Programme schließen Leasing aus, ob sie Mietkauf zulassen, steht im jeweiligen Merkblatt. Das KfW-Programm 295 etwa schließt Vorhaben, die über Mietkauf, Leasing oder Sale-and-lease-back finanziert werden, ausdrücklich von der Förderung aus. Das prüfen wir vor der Bestellung.

Welche Objekte eignen sich für Sale-and-lease-back?



Objekte mit einem Markt über Ihren Betrieb hinaus: Standardmaschinen, Fahrzeuge, Baumaschinen, Gewerbeimmobilien in gängiger Lage und Nutzung. Schwierig sind Sonderanfertigungen und Spezialimmobilien, die nur Ihr Betrieb nutzen kann, weil sie sich schwer verwerten lassen.

Muss ich den Gewinn aus dem Verkauf versteuern?



Liegt der Kaufpreis nach Abzug der Veräußerungskosten über dem Buchwert, entsteht ein Gewinn. Beim Verkauf von Grund und Boden oder Gebäuden erlaubt § 6b EStG, ihn von den Kosten bestimmter Reinvestitionen abzuziehen oder in eine Rücklage zu stellen, wenn unter anderem das Objekt mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört hat. Maschinen nennt § 6b EStG nicht. Die Wirkung in Ihrem Fall berechnet Ihr Steuerberater.

Hilft Sale-and-lease-back in einer Krise?



Nur, wenn der Betrieb die Raten aus dem laufenden Geschäft tragen kann. Der Verkauf bringt einmal Geld, die Raten laufen danach über Jahre. Ist das Ergebnis dauerhaft negativ, ersetzt ein Sale-and-lease-back keine Sanierung.

Quellen und Stand

Alle Angaben geprüft am 20.09.2026. Rechtsgrundlagen und Programmbedingungen im Wortlaut der jeweiligen Quelle.

1. [Bundesministerium der Finanzen, Umsatzsteuer-Handausgabe 2024, Abschnitt 3.5 UStAE \(Miet- und Leasingverträge, sale-and-lease-back\)](#) , abgerufen am 20.09.2026
2. [Bundesministerium der Finanzen, Umsatzsteuer-Handausgabe 2024, Abschnitt 3.11 UStAE \(Kreditgewährung im Zusammenhang mit anderen Umsätzen\)](#) , abgerufen am 20.09.2026
3. [Bundesministerium der Finanzen, Umsatzsteuer-Handausgabe 2024, Abschnitt 13.1 UStAE \(Leasingraten als Teilleistungen\)](#) , abgerufen am 20.09.2026
4. [Bundesministerium der Finanzen, Umsatzsteuer-Anwendungserlass, konsolidierte Fassung Stand 2. Juni 2026](#) , abgerufen am 20.09.2026
5. [Amtliches Einkommensteuer-Handbuch 2025, Anhang 21I, BMF vom 19.04.1971, Ertragsteuerliche Behandlung von Leasing-Verträgen über bewegliche Wirtschaftsgüter](#) , abgerufen am 20.09.2026
6. [§ 13 UStG \(Entstehung der Steuer\),.gesetze-im-internet.de](#) , abgerufen am 20.09.2026
7. [§ 15 UStG \(Vorsteuerabzug\),.gesetze-im-internet.de](#) , abgerufen am 20.09.2026
8. [§ 39 AO \(Zurechnung\),.gesetze-im-internet.de](#) , abgerufen am 20.09.2026
9. [§ 246 HGB \(Vollständigkeit, wirtschaftliche Zurechnung\),.gesetze-im-internet.de](#) , abgerufen am 20.09.2026
10. [§ 6b EStG \(Übertragung stiller Reserven\),.gesetze-im-internet.de](#) , abgerufen am 20.09.2026
11. [§ 7 EStG \(Absetzung für Abnutzung\), Abs. 2,.gesetze-im-internet.de](#) , abgerufen am 20.09.2026
12. [§ 1 GrEStG \(Erwerbsvorgänge\),.gesetze-im-internet.de](#) , abgerufen am 20.09.2026
13. [§ 13 GrEStG \(Steuerschuldner\),.gesetze-im-internet.de](#) , abgerufen am 20.09.2026
14. [KfW, Merkblatt Bundesförderung für Energie- und Ressourceneffizienz in der Wirtschaft, Kredit \(295\), Stand 12/2025, Abschnitt 2.7 Förderausschlüsse](#) , abgerufen am 20.09.2026
15. [§ 311b BGB \(Verträge über Grundstücke\),.gesetze-im-internet.de](#) , abgerufen am 20.09.2026

Keine Rechts- oder Steuerberatung. Steuerliche und bilanzielle Wirkungen sind zur Einordnung beschrieben, verbindlich beurteilt sie Ihr Steuerberater. Konditionen nennen wir nicht, weil sie der Finanzierungsgeber im Einzelfall festlegt.