

---

**Immobilien-Leasing**

---

Die nachfolgenden Ausführungen betreffend Leasinggeschäfte mit gewerblichen oder industriellen Liegenschaften (Immobilien-Leasing) basieren auf dem Kreisschreiben Nr. 29 der Schweizerischen Steuerkonferenz vom 27. Juni 2007 ([www.steuerkonferenz.ch/d/kreisschreiben](http://www.steuerkonferenz.ch/d/kreisschreiben)), welches die Eidgenössische Steuerverwaltung auch für die direkte Bundessteuer als anwendbar erklärte (Kreisschreiben Nr. 19 vom 6. Februar 2008, [www.estv.admin.ch/direkte Bundessteuer](http://www.estv.admin.ch/direkte_Bundessteuer)). Das Kreisschreiben gilt für alle juristischen Personen und für selbständigerwerbende natürliche Personen. Es ist anwendbar für Geschäftsabschlüsse ab Kalenderjahr 2007.

**1. Allgemeines**

Das Kreisschreiben unterscheidet zwei Kategorien von Leasinggeschäften:

- Leasinggeschäfte Typ "A":

Dieses Leasinggeschäft sieht nur eine Gebrauchsüberlassung vor. Nach Ablauf der Leasingdauer wird das Leasingobjekt dem Leasinggeber zurückgegeben.

- Leasinggeschäfte Typ "B":

Dieses Leasinggeschäft sieht neben der Gebrauchsüberlassung zusätzlich vertraglich bestimmte Rechte und Pflichten in Bezug auf den Kauf des Leasingobjektes durch den Leasingnehmer am Ende der Leasingdauer vor.

Für die steuerliche Qualifikation des Immobilien-Leasinggeschäfts ist es unabdingbar, dass der detaillierte Leasingvertrag eingefordert wird. Diesem können die erforderlichen Informationen, wie die Investitionskosten für das Gebäude und das Grundstück, die Leasingdauer und die berechneten Amortisationen, entnommen werden.

**2. Steuerliche Behandlung des Leasinggeschäfts Typ "A"****Besteuerung des Leasinggebers**

Das Leasingobjekt wird in der Bilanz des Leasinggebers aktiviert. Die Leasingraten und andere auf dem Leasingvertrag basierende Vergütungen gehören zum steuerbaren Ertrag. Als geschäftsmässig begründeter Aufwand gelten die mit dem Leasinggeschäft verbundenen Aufwendungen (namentlich Refinanzierungs- und Verwaltungsaufwand sowie Abschreibungen).

Die Leasingobjekte können zu den für die entsprechende Art von Immobilie geltenden steuerlichen Abschreibungssätzen abgeschrieben werden (StB 41 Nr. 2). Die Abschreibungen müssen dabei nicht mit den in den Leasingraten enthaltenen Amortisationsanteilen übereinstimmen. Erweist sich der definierte Abschreibungssatz als im Einzelfall nicht ausreichend, kann in Absprache mit der zuständigen Steuerbehörde ein individueller Abschreibungssatz angewendet werden. Die Abschreibungsuntergrenze (steuerlicher Endwert) bildet jedoch der voraussichtliche (ungünstigste) Wert der Liegenschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens aus dem Unternehmensvermögen. Grundsätzlich gilt als maximale Abschreibungsuntergrenze der Erwerbspreis des Bodens.

### **Besteuerung des Leasingnehmers**

Die im Zusammenhang mit dem Leasinggeschäft stehenden Aufwendungen des Leasingnehmers (namentlich Leasingzinsen und Gebühren) stellen, unabhängig von der Höhe der in den Leasingraten enthaltenen kalkulatorischen Abschreibungen, geschäftsmässig begründeten Aufwand dar.

### **3. Steuerliche Behandlung des Leasinggeschäfts Typ "B"**

#### **Besteuerung des Leasinggebers**

Wie beim Leasinggeschäft Typ "A", gehören die Leasingraten und andere auf dem Leasingvertrag basierende Vergütungen zum steuerbaren Ertrag. Die mit dem Leasinggeschäft verbundenen Aufwendungen (namentlich Refinanzierungs- und Verwaltungsaufwand sowie Abschreibungen) stellen geschäftsmässig begründeten Aufwand dar. Betreffend Abschreibungen gelten grundsätzlich ebenfalls die gleichen Bestimmungen wie für die Leasinggeschäfte des Typs "A" (Ziff. 2., Besteuerung des Leasinggebers).

Zur Ermittlung der kalkulatorischen Entwertung des Leasingobjektes darf sich der Leasinggeber an dem in der Option oder im Kaufrecht vordefinierten Preis und an der Laufzeit orientieren. Dies bedeutet, dass auf den in Leasingraten enthaltenen Amortisationsanteil abgestellt werden kann. Übersteigen die so ermittelten Abschreibungsanteile die generell steuerlich zulässigen Abschreibungssätze, so dürfen die Zusatzbeiträge steuerlich nur als Wertberichtigungen und nicht als Abschreibungen geltend gemacht werden.

Die Wertberichtigungen müssen über das entsprechende Anlagekonto aufgelöst werden, wenn das Leasingobjekt nach Ablauf der Leasingdauer nicht verkauft wird. Erweisen sich die Wertberichtigungen als übermässig, so ist der nicht anzuerkennende Teil steuerwirksam aufzulösen und als versteuerte stille Reserve in der Steuerbilanz aufzuführen (sog. besteuertes Mehrwert).

#### **Besteuerung des Leasingnehmers**

Analog zum Leasinggeschäft Typ "A" bilden die Aufwendungen des Leasingnehmers geschäftsmässig begründeten Aufwand (Ziff. 2., Besteuerung des Leasingnehmers).

Allerdings wird der in der Leasingrate enthaltene kalkulatorische Abschreibungsanteil dann nicht als geschäftsmässig begründeter Aufwand anerkannt, wenn der kalkulatorische Restwert des Leasingobjektes unter den steuerlichen Endwert fällt. Dieser Teil der Leasingrate ist steuerlich nicht abzugsfähig und stellt eine als Gewinn versteuerte Reserve dar (sog. besteuertes Mehrwert).

Wird die Kaufoption oder das Kaufrecht durch den Leasingnehmer nach Ablauf der Leasingdauer nicht ausgeübt, so kann er die als Gewinn versteuerten stillen Reserven steuerwirksam auflösen. Bei Ausübung der Kaufoption oder des Kaufrechts, stellen die als Gewinn versteuerten stillen Reserven beim Leasingnehmer zusätzliche Anlagekosten der Liegenschaft dar. Der Gewinnsteuerwert der Liegenschaft entspricht in der Folge dem vereinbarten Kaufpreis zuzüglich der als Gewinn versteuerten stillen Reserven.