



Neuerungen in der Leasing- bilanzierung

- Exposure Draft „Leases“-

Andreas Muzzu, Partner

 **ERNST & YOUNG**
Quality In Everything We Do

Gliederung

- ▶ Projektüberblick und Zeitplan des IASB
- ▶ Überblick über das vorgeschlagene Konzept zur Abbildung von Miet-/Leasingverhältnissen
- ▶ Leasingnehmerbilanzierung
- ▶ Leasinggeberbilanzierung
- ▶ Übergangsregelungen und Sondersachverhalte
- ▶ Simulation der Auswirkungen auf Bilanzkennzahlen

Projektüberblick und Zeitplan des IASB (Projektüberblick und Status)

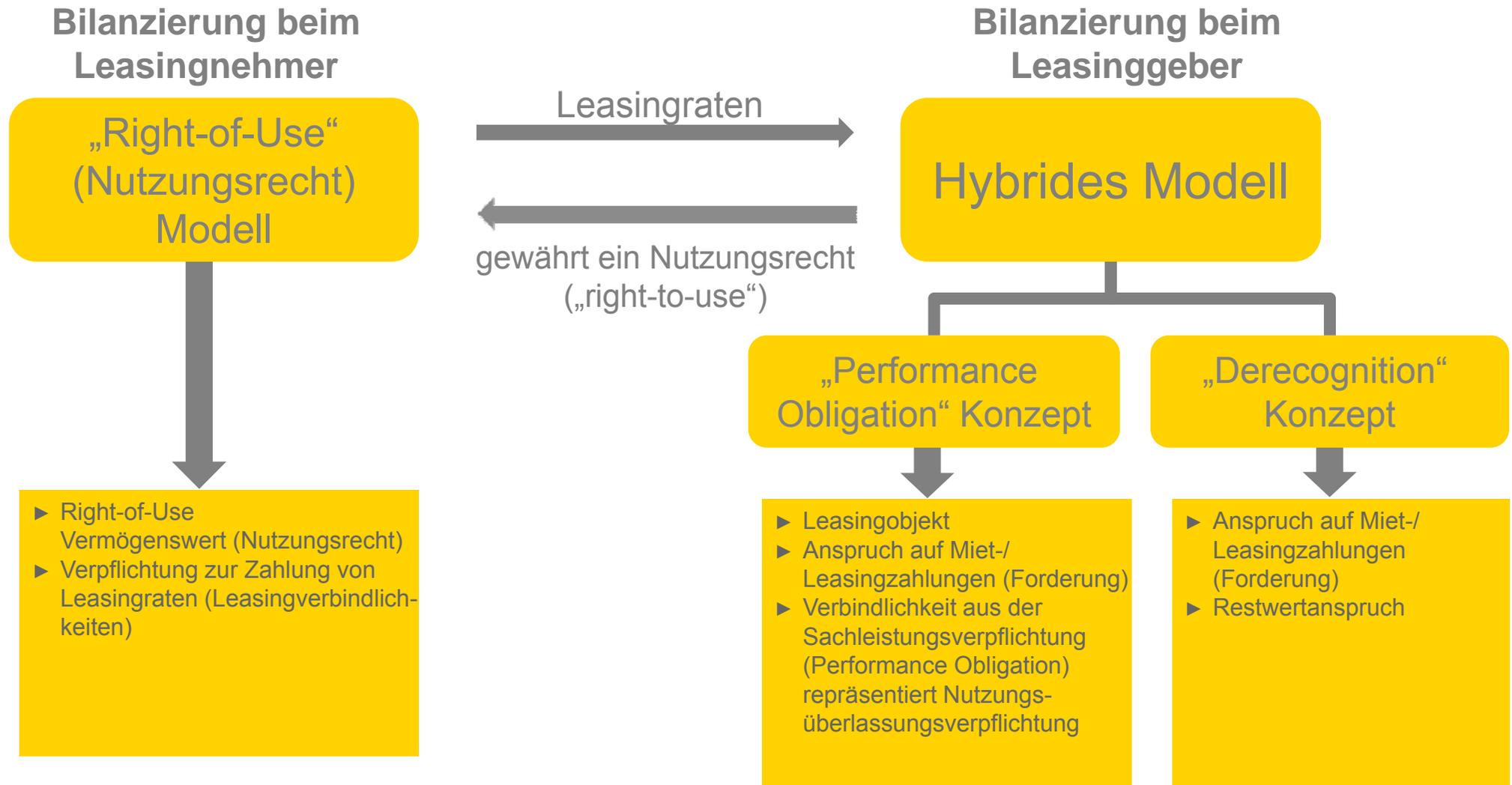
Auslöser für die Überarbeitung von IAS 17:

- ▶ Bereits 1996 Thema eines Diskussionspapiers der G4 + 1 Gruppe.
- ▶ Memorandum of Understanding aus 2002 zwischen dem IASB und dem FASB → Konvergenzbestreben.
- ▶ Basis für Leasingbilanzierung IAS 17 wurde im Rahmen des Improvement Project nur marginal geändert (2003).
- ▶ Zunehmende Kritik am "Risk and Reward" Approach.
- ▶ Zitat Sir David Tweedie: „er möchte einmal in seinem Leben mit einem Flugzeug fliegen, das tatsächlich von der Fluggesellschaft, welches den Flug durchführt, auch bilanziert wird.“
 - ▶ Hiermit wird deutlich: Leasing mit "off-balance-sheet-accounting" verbunden.
 - ▶ Gesamtleasingvolumen weltweit: 760 Mrd. USD (2007).

Projektüberblick und Zeitplan des IASB (Zeitplan)



Überblick über das vorgeschlagene Konzept zur Abbildung von Miet-/Leasingverhältnissen („Right-of-Use“-Konzept des ED/2010/9)



Überblick über das vorgeschlagene Konzept zur Abbildung von Miet-/Leasingverhältnissen (Auswirkungen der Reform – Beispiel)

- ▶ Fluggesellschaft mietet 10 Flugzeuge.
Mietzahlungen pro Jahr 40 Mio. EUR. Vertragslaufzeit 5 Jahre,
Klassifizierung als operatives Leasing.

HEUTE

- ▶ 40 Mio. EUR operativer Aufwand pro Jahr
- ▶ EBITDA voll belastet
- ▶ Keine Auswirkungen auf die Bilanz

ZUKÜNFTIG

- ▶ Nutzungsrecht: 160 Mio. EUR (Barwert Leasingzahlungen)
- ▶ Verbindlichkeit: 160 Mio. EUR
- ▶ Abschreibung: 32 Mio. EUR p.a.
- ▶ Zinsaufwand
- ▶ Verwendeter Zinssatz: 8%

Überblick über das vorgeschlagene Konzept zur Abbildung von Miet-/Leasingverhältnissen (Auswirkungen der Reform – Beispiel)

- ▶ Angenommen, die Fluggesellschaft hat sonstige Aufwendungen von 25 Mio. EUR und Erträge von 70 Mio. EUR.
- ▶ Anwendung IAS 17

Eröffnungsbilanz

Kasse	10.000	10.000	Eigenkapital
Summe	10.000	10.000	Summe

Eigenkapitalquote: 100%

Schlussbilanz

Kasse	15.000	15.000	Eigenkapital
Summe	15.000	15.000	Summe

Eigenkapitalquote: 100%

Gewinn- und Verlustrechnung:

Umsatzerlöse:	70.000
Miete:	-40.000
Sonstige Kosten:	-25.000
EBITDA:	5.000
Abschreibung:	0
EBIT:	5.000
Zinsen:	0
Jahresüberschuss:	5.000

Überblick über das vorgeschlagene Konzept zur Abbildung von Miet-/Leasingverhältnissen (Auswirkungen der Reform – Beispiel)

► Anwendung ED Leasing nach Reform:

Eröffnungsbilanz

Rechte:	160.000	10.000 Eigenkapital
Kasse:	10.000	160.000 Verbindlichkeiten
Summe	170.000	170.000 Summe

Eigenkapitalquote: 5,9%

Schlussbilanz

Rechte:	128.000	10.311 Eigenkapital
Kasse:	15.000	132.689 Verbindlichkeiten
Summe	143.000	143.000 Summe

Eigenkapitalquote: 7%

Gewinn- und Verlustrechnung:

Umsatzerlöse:	70.000
Miete:	0
Sonstige Kosten:	-25.000
EBITDA:	45.000
Abschreibung:	-32.000
EBIT:	13.000
Zinsen:	-12.689
Jahresüberschuss:	311

Überblick über das vorgeschlagene Konzept zur Abbildung von Miet-/Leasingverhältnissen (Auswirkungen der Reform – Beispiel)

► Unterschiede in der Gewinn- und Verlustrechnung:

Jahr	Verbindlichkeit	Zinsen	Afa	Aufwand	Operatives Leasing	Unterschied
1	160.000	12.689	32.000	44.689	40.000	4.689
2	132.689	10.523	32.000	42.523	40.000	2.523
3	103.213	8.186	32.000	40.186	40.000	186
4	71.398	5.662	32.000	37.662	40.000	-2.338
5	37.061	2.939	32.000	34.939	40.000	-5.061

Leasingnehmerbilanzierung (Details zum Konzept)

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

- ▶ Bestimmung der Dauer der Vertragslaufzeit
- ▶ Bestimmung der Höhe der Leasingzahlungen
- ▶ Abzinsungssatz
- ▶ Ansatz eines Vermögenswertes und einer Schuld
- ▶ Verzicht (Wahl) auf Abzinsung bei kurzfristigen Verträgen

Folgebewertung

- ▶ Folgebewertung Nutzungsrecht mit fortgeführten AK
- ▶ Folgebewertung der Verbindlichkeit mit fortgeführten Anschaffungskosten, d. h. gemindert um Tilgungsanteil
- ▶ Überprüfung des Vermögenswertes auf Wertminderung
- ▶ Neubeurteilung der Vertragslaufzeit, der bedingten Mietzahlungen sowie der Restwertverpflichtungen mit Anpassung right of use asset/Liability

Leasingnehmerbilanzierung (Vertragslaufzeit - Beispiel)

- ▶ Unterstellte Vertragslaufzeit soll die längste mögliche Dauer sein, deren Eintritt wahrscheinlicher ist, als deren Nichteintritt (> 50 %)
 - ▶ Leasingnehmer soll alle relevanten Faktoren berücksichtigen, die die Laufzeit bestimmen
 - ▶ Vertragliche Faktoren
 - ▶ Nicht-vertragliche Faktoren
 - ▶ Geschäftsfaktoren
 - ▶ Spezifika des Leasingnehmers (Absichten und Erfahrungen der Vergangenheit)
 - ▶ Leasingnehmer schließt einen Vertrag mit einem unkündbaren Zeitraum von 10 Jahren mit 2 Verlängerungsoptionen a 5 Jahre. Jährliche Leasingzahlungen: CU 2.000.000

Mögliche Laufzeit	Wahrscheinlichkeit	Kumulierte Wahrscheinlichkeit	Längste wahrscheinliche Laufzeit >50%
20 Jahre	45%	45%	x
15 Jahre	35%	80%	√
10 Jahre	20%	100%	x

Leasingnehmerbilanzierung (Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien)

- ▶ Um die Leasingverbindlichkeit kalkulieren zu können, muss man den Barwert der Leasingzahlungen unter Berücksichtigung folgender Faktoren berechnen:
 - ▶ Bedingte Leasingraten
 - ▶ Restwertgarantien
 - ▶ Strafzahlungen
- ▶ Anwendung eines wahrscheinlichkeitsgewichteten Konzepts.
 - ▶ Bei Änderung der Annahmen
 - ▶ Zukünftige Leasingraten: Anpassung der Liability/right of use asset
 - ▶ Vergangene Leasingraten: Zusatzaufwand im jeweiligen Geschäftsjahr
- ▶ Abzinsung der erwarteten Leasingzahlungen mit dem inhärenten Zins des Leasingverhältnisses oder Grenzkapitalzins des Leasingnehmers.
- ▶ Ausübungspreis einer vorliegenden Kaufoption bleibt unberücksichtigt.

Leasingnehmerbilanzierung (Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien)

- ▶ Beispiel:
 - ▶ Einzelhändler hat vier unterschiedliche Szenarien für zukünftige Umsätze: konstant, Erhöhung um 5 % oder 8% pro Jahr, Rückgang um 2 % pro Jahr.
 - ▶ Einzelhändler bestimmt die Wahrscheinlichkeit der erzielbaren Umsatzerlöse für das gemietete Ladengeschäft, unter Zugrundelegung der vier Szenarien, die verschiedene bedingte Mietzahlungen (jeweils 2% der Umsätze) zur Folge haben:

Umsatz total	Bedingte Miete	Wahrscheinlichkeit	Barwert der bedingten Miete	Wahrscheinlichkeitsgewichteter Betrag
CU 150.000.000	CU 3.000.000	40 %	CU 1.711.896	CU 684.758
CU 215.785.636	CU 4.315.713	25 %	CU 2.297.568	CU 574.391
CU 271.521.139	CU 5.430.423	25 %	CU 2.777.778	CU 694.444
CU 130.715.449	CU 2.614.309	10 %	CU 1.534.344	CU 153.434
Bedingte Mietzahlungen, die in den Leasingzahlungen berücksichtigt werden müssen				CU 2.107.027

Leasingnehmerbilanzierung (Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien)

Nutzungsrecht/Leasingverbindlichkeit:

Barwert der bedingten Leasingraten:	CU	2.107.027
Barwert der jährlichen Leasingzahlungen:	CU	<u>17.118.957</u>
Nutzungsrecht/Leasingverbindlichkeit	CU	19.225.984

Jahr 1 (Umsatzerlöse CU 1.000.000 > als erwartet)*

Leasingverbindlichkeit	Dr.	661.921	}	→	2.220.000
Zinsaufwand	Dr.	1.538.079			
Abschreibungen	Dr.	1.281.732			
Zusatzaufwand	Dr.	20.000			
Kasse/Bank				Cr.	
Nutzungsrecht				Cr.	1.281.732

*d.h. zusätzliche bedingte Leasingzahlungen iHv 20.000 CU

Leasingnehmerbilanzierung (Implikationen)

► Implikationen auf Abschlüsse und Finanzkennzahlen

Bilanz

- Bilanzverlängerung
- Erhöhung des Verschuldungsgrades (auch im Vergleich zu Finance Lease)
- Verringerung der Eigenkapitalquote

Ergebnisrechnung

- Statt Mietaufwendungen zukünftig Abschreibungs- und Zinsaufwand
- Belastungsunterschiede wg. höherem Zinsanteil zu Beginn des Vertragsverhältnisses
- Verbesserung der Performance-Kennzahlen EBIT und EBITDA

- Cash-Flows als Cash-Flows aus Finanzierungstätigkeiten vs. operativer Tätigkeit

- Auswirkungen auf
 - Covenants
 - Credit Ratings
 - Budgetierung, Inzentivierungs- und Vergütungssysteme

- Bedarf einer frühzeitigen Kommunikation der quantifizierten Effekte der neuen Leasingbilanzierung an die Banken, Rating Agenturen, Analysten etc.

- Achtung: die ständige Neu-Beurteilung wird die Volatilität von Finanzkennzahlen erhöhen

Leasinggeberbilanzierung (2 Ansätze für Lessor Accounting)

▶ Performance obligation approach

- ▶ Lessor ist noch wesentlichen Benefits und Risiken aus dem Asset ausgesetzt.
- ▶ Underlying Asset (1) wird weiter bilanziert.
- ▶ Forderung aus right-of-use (2) und entsprechende Verbindlichkeit (3) werden zusätzlich bilanziert.
- ▶ Presentation: Saldierung von (1) – (3) als “net lease asset” oder “net lease liability”.

▶ Derecognition approach

- ▶ Lessor ist keinen wesentlichen Benefits und Risiken aus dem Asset mehr ausgesetzt.
- ▶ Underlying Asset wird ausgebucht in anteiliger Höhe des right of use Assets.
= ***Buchwert Leasingobjekt * Fair Value Leasingzahlungen / Fair Value Leasingobjekte***
 - ▶ Es verbleibt: Restvermögenswert (1).
 - ▶ Forderung aus right-of-use (2) wird bilanziert.
 - ▶ Presentation: Getrennte Darstellung von (1) und (2).

Leasinggeberbilanzierung (“Performance Obligation”-Konzept)

Beispiel (IAS17 vs. ED)

<u>Annahmen:</u>		
Leasing über eine Maschine		
Beizulegender Zeitwert	15,000	
Erwartete Nutzungsdauer		15 Jahre
Erwarteter Restwert (ungarantierter Restwert)		0
Start Datum des Leasingvertrages		01/01/2010
Laufzeit des Leasingvertrages		5 Jahre
Leasingraten (nachsüssig)	1,200	
Impliziter Leasingzins		8%

Zu Leasingbeginn bucht der Leasinggeber eine Forderung und eine Verbindlichkeit (Performance Obligation).

Leasing Forderung	CU 4,792	
Leasing Verbindlichkeit		CU 4,792

Annahme: keine Änderungen bezüglich der Schätzungen hinsichtlich Laufzeit des Vertrages, bedingter Leasingzahlungen, Verlängerungsoptionen, Vertragsstrafen oder Restwertgarantien.

Leasinggeberbilanzierung (“Performance Obligation”-Konzept)

Beispiel

„Performance Obligation“ Konzept für Leasinggeber								
	Bilanz				G&V			
	Maschine	Leasing Forderung	Leasing Verbind.	Bank	Zins Ertrag	Leasing Ertrag	Abschreibung	Netto - Ergebnis
01/01/2010	15,000	4,790	4,790-					
31/12/2010	14,000	3,973	3,832-	1,200	383	958	1,000-	341
21/12/2011	13,000	3,091	2,874-	1,200	318	958	1,000-	276
31/12/2012	12,000	2,138	1,916-	1,200	247	958	1,000-	205
31/12/2013	11,000	1,110	958-	1,200	172	958	1,000-	130
31/12/2014	10,000	-	-	1,200	90	958	1,000-	48
				6,000	1,210	4,790		1,000
IAS 17: Operating leasing – derzeitige Bilanzierung beim Leasinggeber								
	Bilanz				G&V			
	Maschine	Leasing Forderung	Leasing Verbind.	Bank	Zins Ertrag	Leasing Ertrag	Abschreibung	Netto - Ergebnis
01/01/2010	15,000							
31/12/2010	14,000	-	-	1,200	-	1,200	1,000-	200
21/12/2011	13,000	-	-	1,200	-	1,200	1,000-	200
31/12/2012	12,000	-	-	1,200	-	1,200	1,000-	200
31/12/2013	11,000	-	-	1,200	-	1,200	1,000-	200
31/12/2014	10,000	-	-	1,200	-	1,200	1,000-	200
				6,000		6,000		1,000

Leasinggeberbilanzierung (Implikationen)

▶ Business-Implikationen

- ▶ Bedarf frühzeitiger Analysen in Bezug auf das Kundenverhalten Entscheidungen für Neuinvestitionen (Kauf vs. Leasing, Nachfrage nach kürzeren Laufzeiten oder Serviceverträgen)

▶ Implikationen auf IT-Systeme

- ▶ In Abhängigkeit vom Umfang der Leasingverhältnisse können zusätzliche Investitionen in IT-Systeme (z. B. Abbildung des hybriden Modells, Berücksichtigung von Optionen, bedingten Mieten, Änderung von Restwerterwartung) notwendig werden, die in ausreichendem Maße dem gestiegenen Datenverarbeitungsbedarf Rechnung tragen

▶ Implikationen auf interne Kontrollen und Prozesse

- ▶ Ständiges Monitoring sämtlicher bestehender Leasingverhältnisse auf Veränderungen der geschätzten Leasingdauer, Impairment von Forderungen bzw. Restwerte sowie sonstige Änderungen in den Eckdaten

Übergangsregelungen und Sondersachverhalte (Leasingnehmer)

- ▶ Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung:
 - ▶ Ansatz einer Leasingverbindlichkeit und eines Nutzungswertes für jedes laufende Leasingverhältnis.
 - ▶ Vereinfachungsregelung: Abzinsungszins ist der Grenzkapitalzins des Leasingnehmers zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des Standards; Nutzungsrecht wird mit dem Wert der Leasingverbindlichkeit angesetzt.
 - ▶ Bei Finance Leases ohne Optionen, bedingte Ratenzahlungen, Strafzahlungen oder Restwertgarantien entspricht der Wert des Nutzungsrechts und der Verbindlichkeit dem Wert, der unter IAS 17 anzusetzen wäre.

Übergangsregelungen und Sondersachverhalte (Leasinggeber)

„Performance Obligation“-Konzept

- ▶ Alle laufenden Vertragsverhältnisse werden zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bewertet, in dem eine vereinfachte Vorgehensweise zugrunde gelegt wird.
- ▶ Die Forderung des Leasinggebers wird zum Barwert der ausstehenden Leasingraten angesetzt. Als Diskontierungssatz wird der ursprüngliche interne Zinssatz zugrunde gelegt.
- ▶ Die Leistungsverbindlichkeit wird zum Wert der Forderung bewertet.
- ▶ Ehemals ausgebuchte Leasingobjekte werden mit dem Restbuchwert angesetzt, als ob sie nie abgegangen wären; jegliche Wertberichtigungen und Zuschreibungen sind zu berücksichtigen.

Übergangsregelungen und Sondersachverhalte (Leasinggeber)

„Derecognition“-Konzept

- ▶ Alle laufenden Vertragsverhältnisse werden zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bewertet, in dem eine vereinfachte Vorgehensweise zugrunde gelegt wird.
- ▶ Die Forderung des Leasinggebers wird zum Barwert der ausstehenden Leasingraten angesetzt. Als Diskontierungssatz wird der ursprüngliche interne Zinssatz zugrunde gelegt.
 - ▶ Vertragslaufzeit und Leasingraten, wie sie zu Beginn des Leasingverhältnisses bestanden, werden berücksichtigt.
 - ▶ Restwert wird zum Marktwert angesetzt.

Übergangsregelungen und Sondersachverhalte (Abgrenzung Leasing und Revenue Recognition)

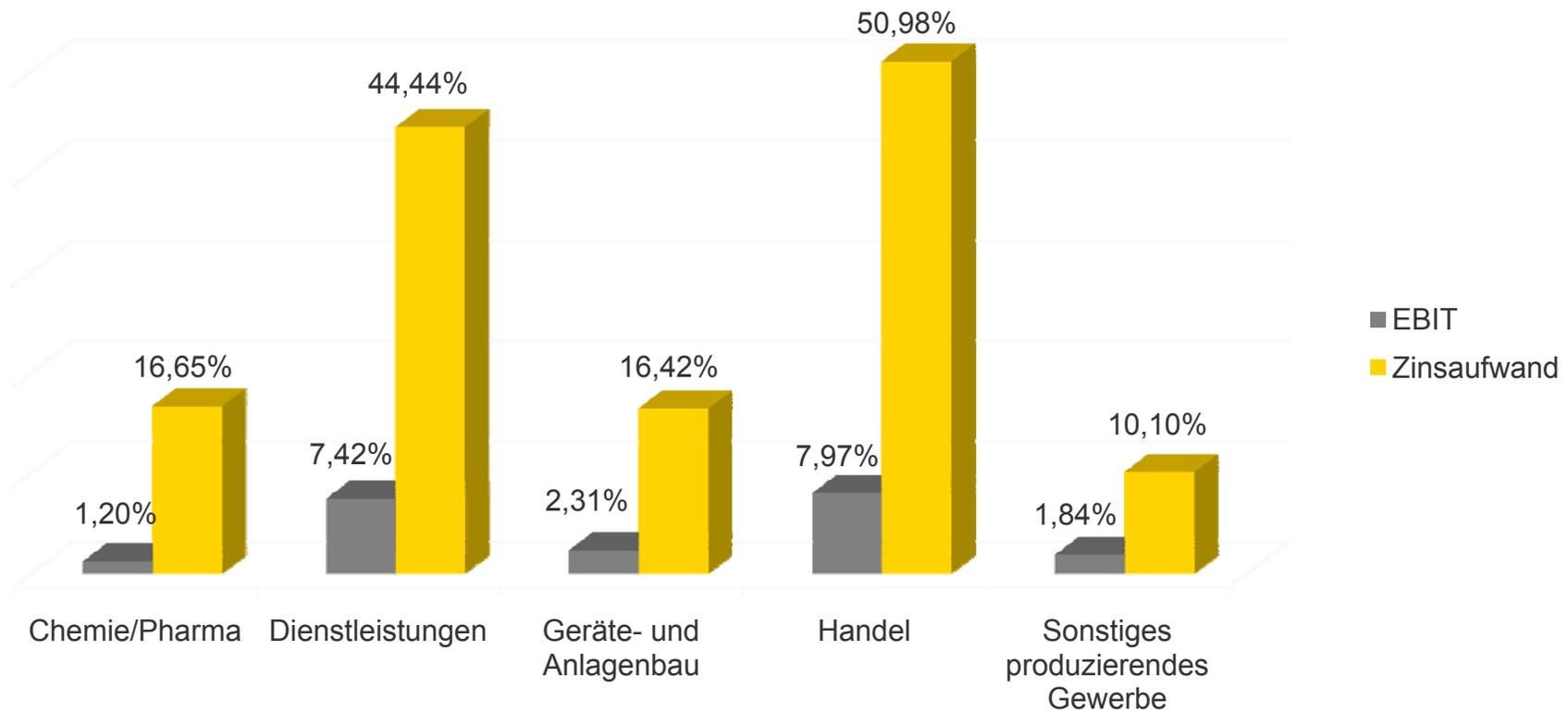
- ▶ Verträge, die als Kaufvertrag umgedeutet werden, sind außerhalb des Scopes.
 - ▶ Ein Vertrag gilt als Kaufvertrag, wenn am Ende der Vertragslaufzeit die eine Vertragspartei Folgendes auf die andere Partei transferiert:
 - ▶ Kontrolle über den zugrunde liegenden Gegenstand und
 - ▶ alle, bis auf einen unwesentlichen Teil der Risiken und Chancen, die mit dem Gegenstand verbunden sind.
 - ▶ Kontrolle wurde in folgenden Situationen im Normalfall transferiert:
 - ▶ Automatischer Eigentumsübergang
 - ▶ Vorliegen einer günstigen Kaufoption
 - ▶ Die Feststellung, ob eine günstige Kaufoption vorliegt, erfolgt ausschließlich bei Abschluss des Vertrages und wird später nicht neu analysiert.
- ▶ Damit sind die neuen Vorschriften für Revenue Recognition „ED Revenue“ zu beachten.
 - ▶ zB. bei Mietkauf

Simulation der Auswirkungen auf Bilanzkennzahlen

- ▶ Auswertung von Anhangangaben von Unternehmen aus Deutschland (DAX 30, MDAX, SDAX), USA (S&P 100) und Frankreich (SBF 120). Nach Bereinigungen: 227 Unternehmen.
- ▶ Basierend auf den Jahresabschlüssen des Jahres 2005 kann simuliert werden, welche Veränderungen eine bereits damals gültige Reform der Leasingbilanzierung gehabt hätte.
- ▶ Quelle: Pferdehirt (2007): Die Leasingbilanzierung nach IFRS, Wiesbaden.

Simulation der Auswirkungen auf Bilanzkennzahlen (Auswirkung auf Zinsaufwand und EBIT)

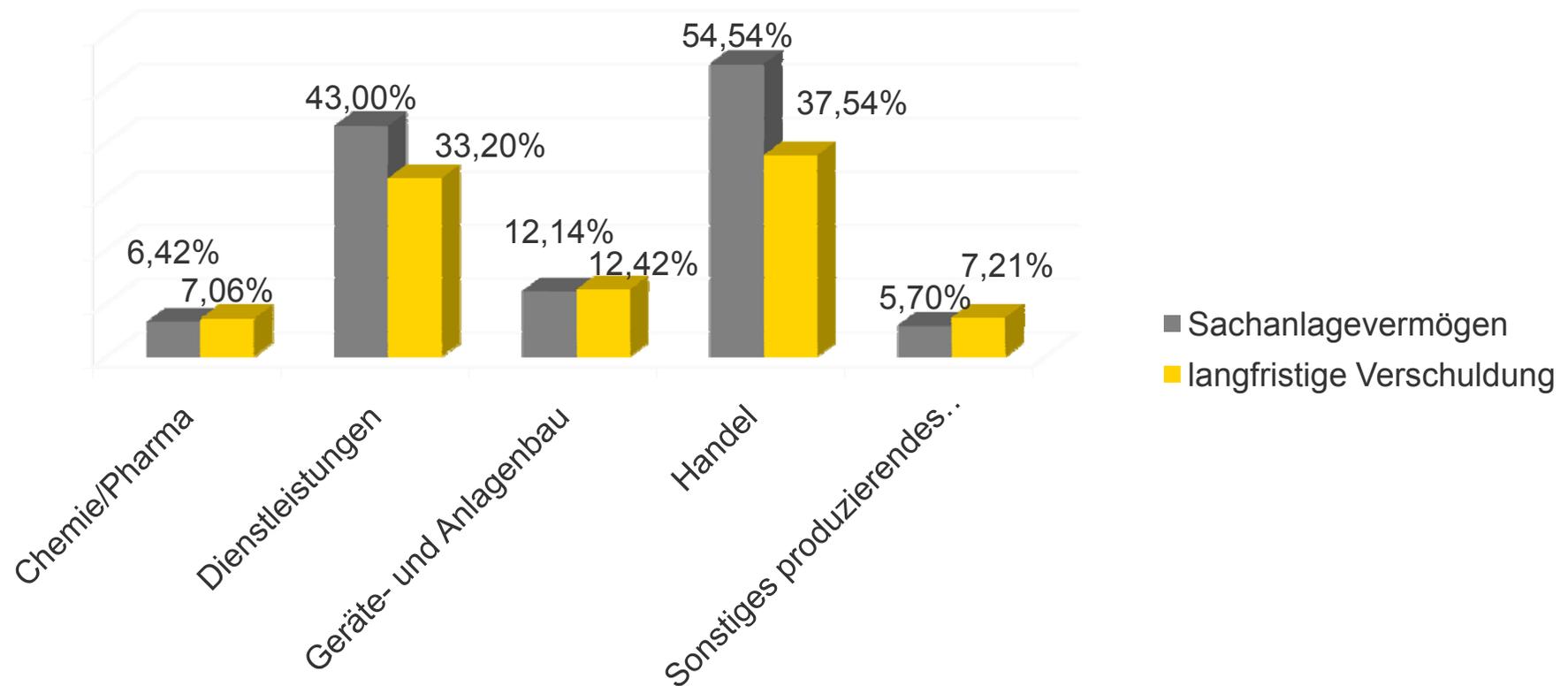
- ▶ Prozentuale mediane Steigerung von EBIT und Zinsaufwand nach Branchen:



▶ Quelle: Pferdehirt (2007): Die Leasingbilanzierung nach IFRS, Wiesbaden.

Simulation der Auswirkungen auf Bilanzkennzahlen (Auswirkung auf Anlagevermögen und langfristige Schulden)

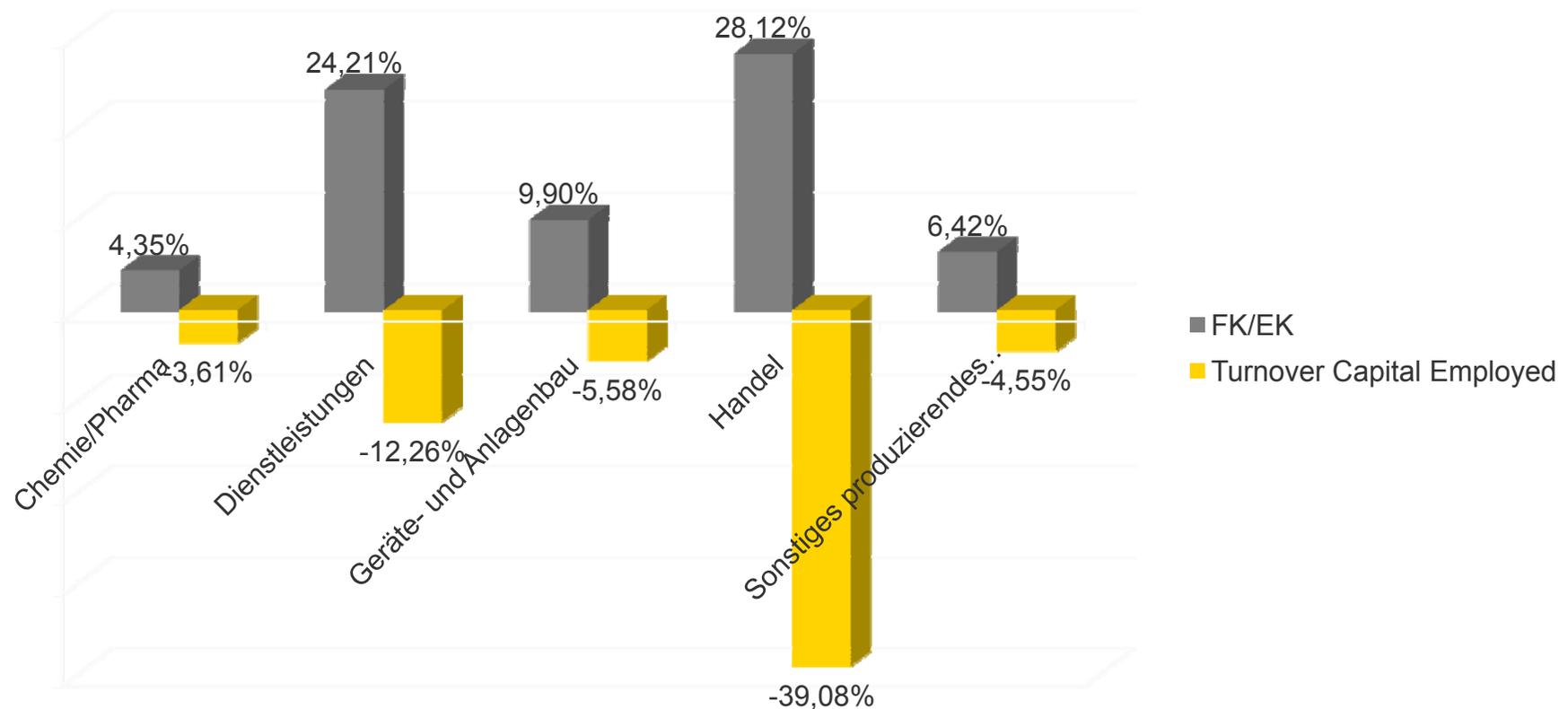
- ▶ Prozentuale mediane Steigerung von Sachanlagevermögen und langfristigen Schulden:



▶ Quelle: Pferdehirt (2007): Die Leasingbilanzierung nach IFRS, Wiesbaden.

Simulation der Auswirkungen auf Bilanzkennzahlen (Auswirkung auf ausgewählte Bilanzkennzahlen)

► Mediane Veränderung von Bilanzkennzahlen in Basispunkten:



► Quelle: Pferdehirt (2007): Die Leasingbilanzierung nach IFRS, Wiesbaden.

Fragen

