



# 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

---

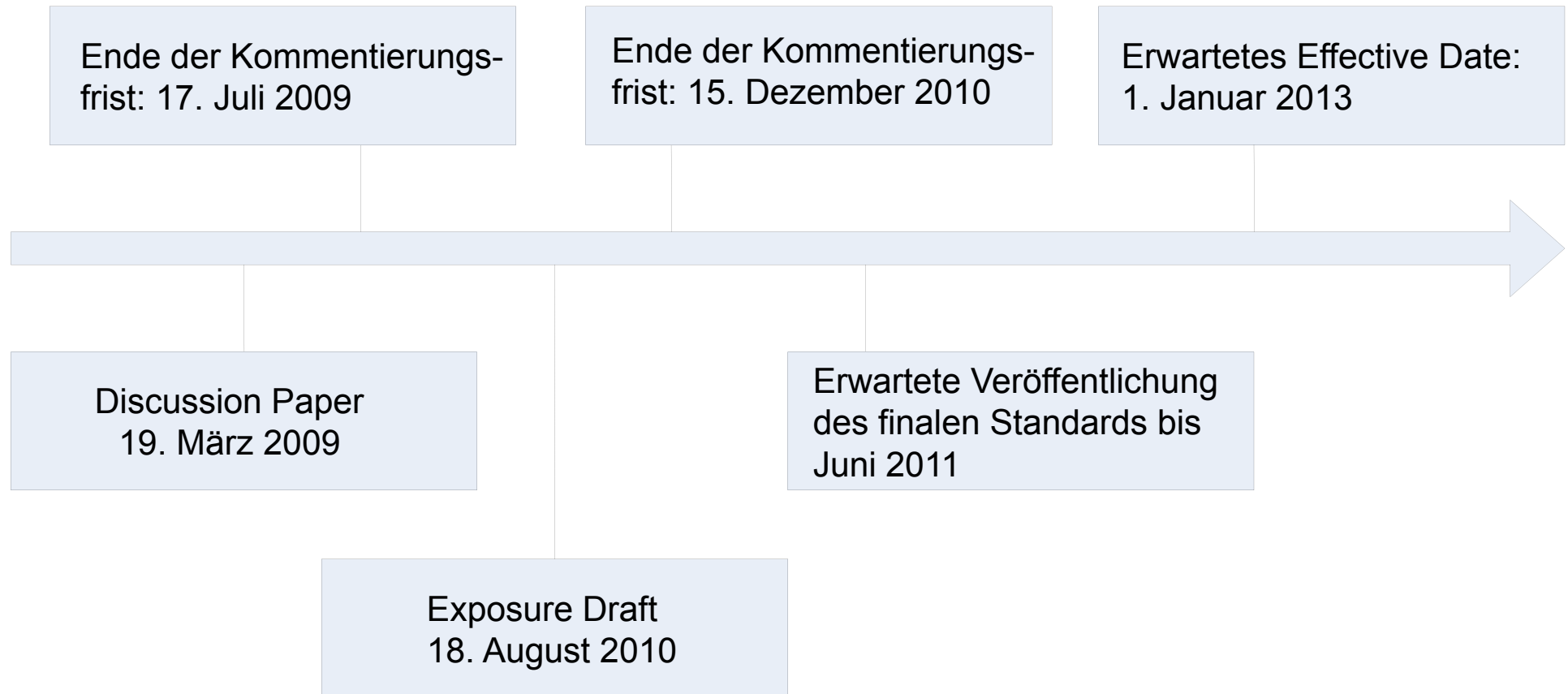
# Projektüberblick und Zeitplan des IASB (Projektüberblick und Status)

---

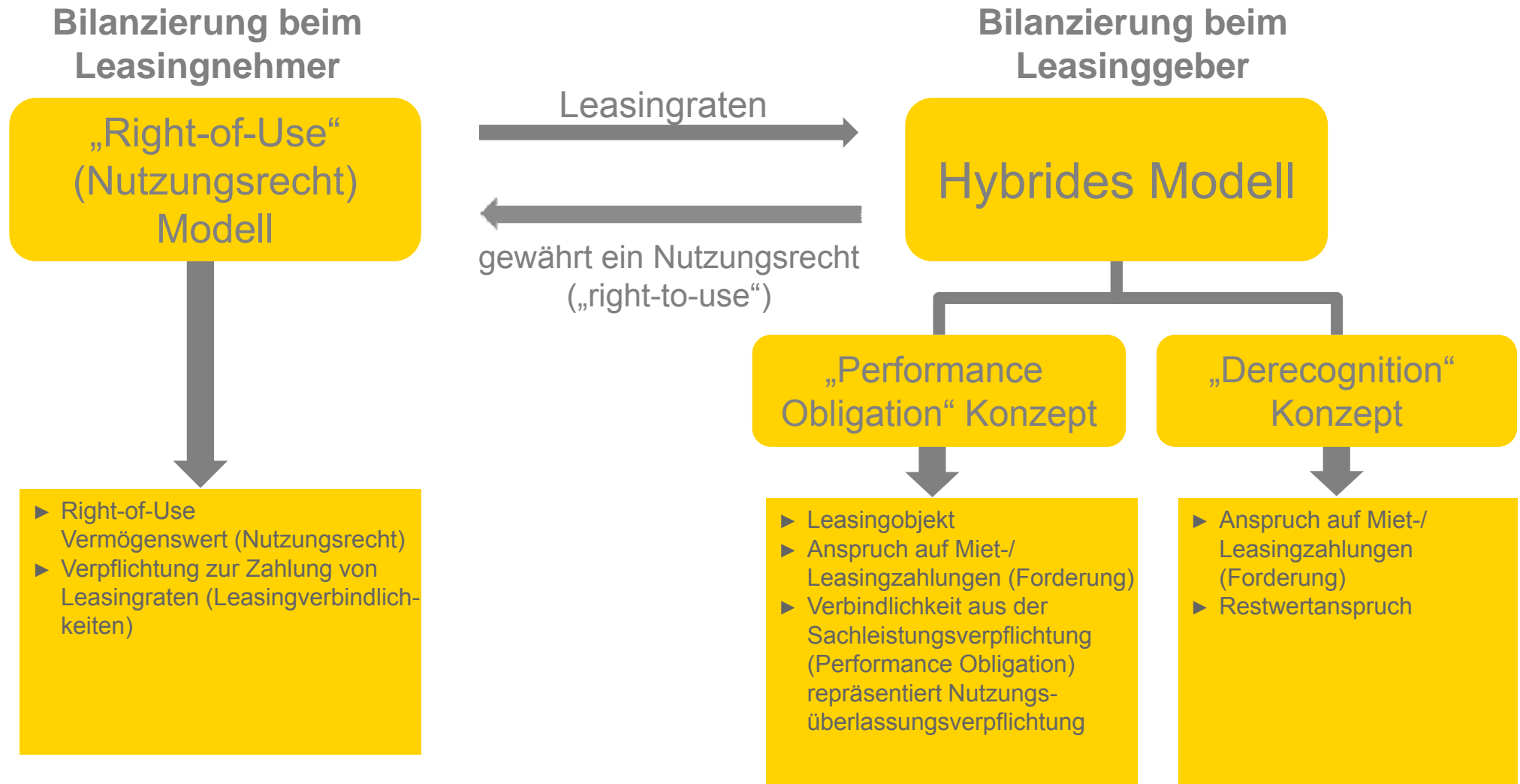
## Auslöser für die Überarbeitung von IAS 17:

- ▶ 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
<b>Summe</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>Summe</b>

Eigenkapitalquote: 100%

## Schlussbilanz

Kasse	15.000	15.000	Eigenkapital
<b>Summe</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>Summe</b>

Eigenkapitalquote: 100%

## Gewinn- und Verlustrechnung:

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

# 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
<b>Summe</b>	<b>170.000</b>	<b>170.000 Summe</b>

Eigenkapitalquote: 5,9%

### Schlussbilanz

Rechte:	128.000	10.311 Eigenkapital
Kasse:	15.000	132.689 Verbindlichkeiten
<b>Summe</b>	<b>143.000</b>	<b>143.000 Summe</b>

Eigenkapitalquote: 7%

### Gewinn- und Verlustrechnung:

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



# 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
<b>Bedingte Mietzahlungen, die in den Leasingzahlungen berücksichtigt werden müssen</b>				<b>CU 2.107.027</b>

# 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			
<b>Zusatzaufwand</b>	<b>Dr.</b>	<b>20.000</b>			
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)

<b><u>Annahmen:</u></b>		
<b>Leasing über eine Maschine</b>		
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
				<b>6,000</b>	<b>1,210</b>	<b>4,790</b>		<b>1,000</b>
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
				<b>6,000</b>		<b>6,000</b>		<b>1,000</b>

---

# 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

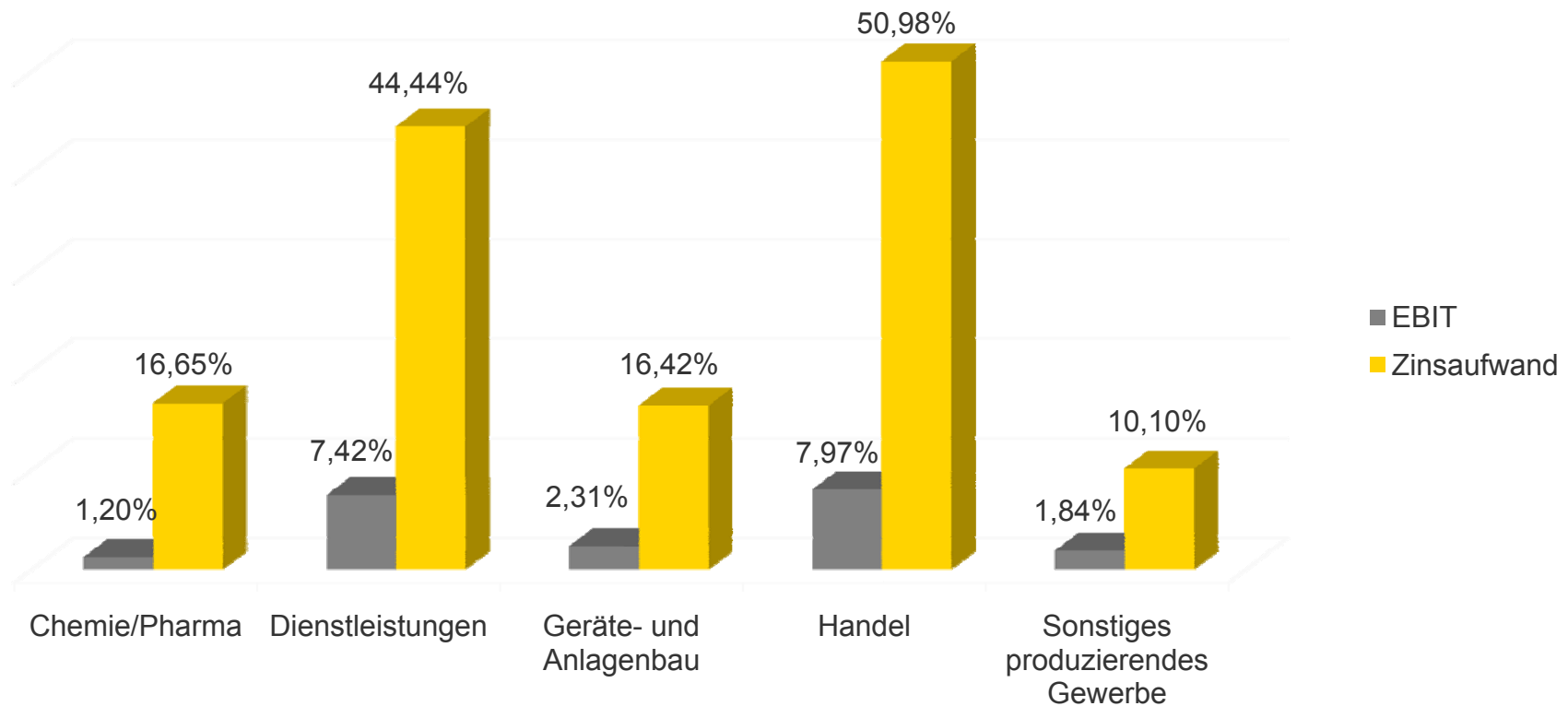
---

- ▶ 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)

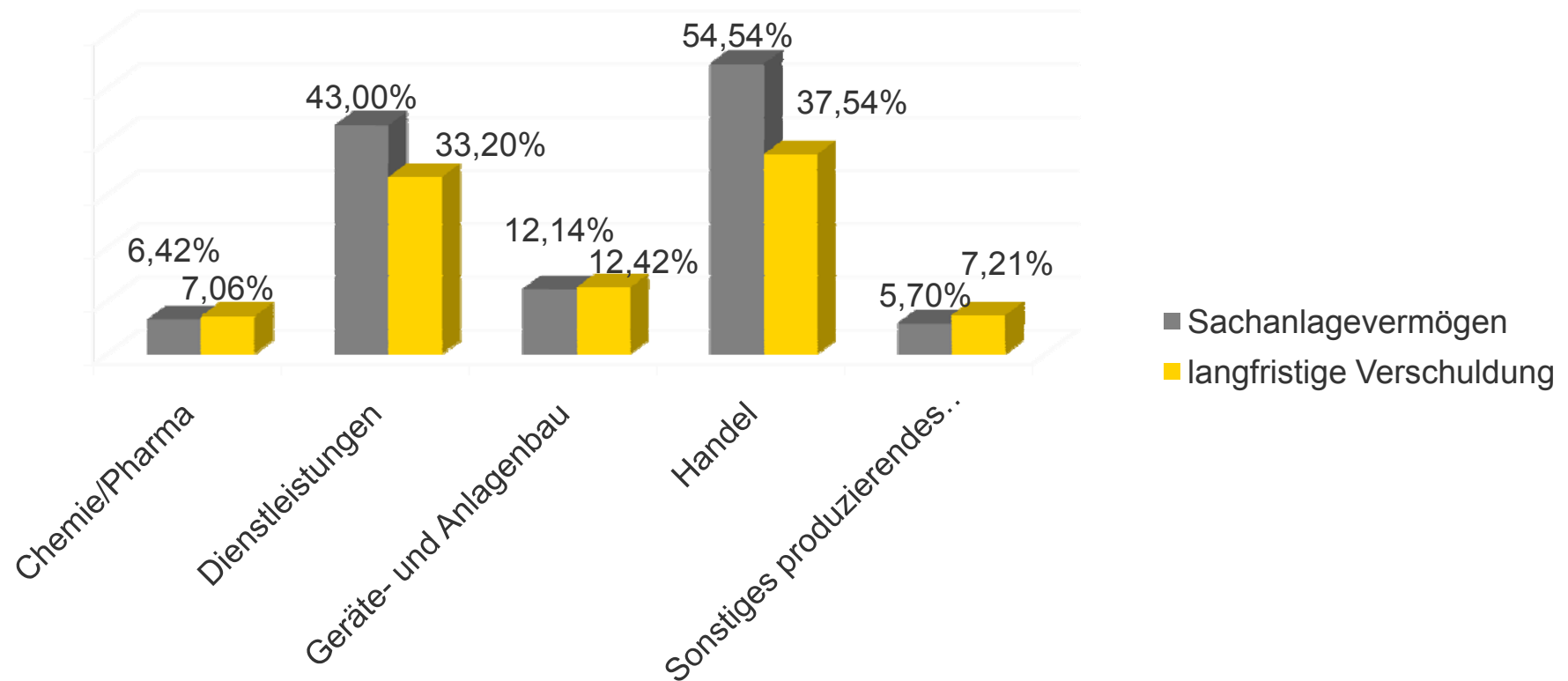
- ▶ Prozentuale mediane Steigerung von EBIT und Zinsaufwand nach Branchen:



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

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

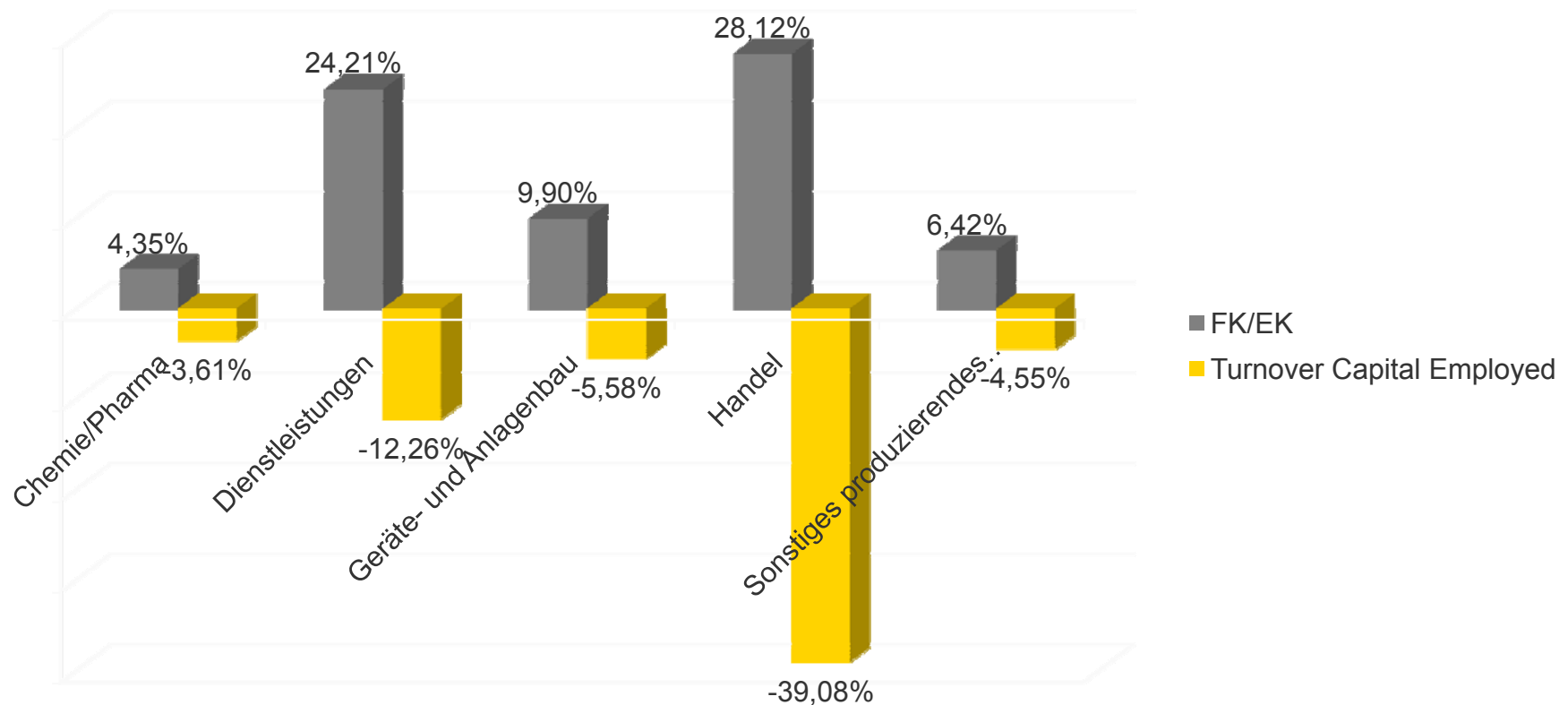
- ▶ Prozentuale mediane Steigerung von Sachanlagevermögen und langfristigen Schulden:



▶ 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

---

