



IFRS Forum der RUB

Aktuelle Entwicklungen in der IFRS- Leasingbilanzierung

Andreas Muzzu, Partner

Bochum, 30. November 2012



Das neue Leasingkonzept des IASB

1. Abkehr von IAS 17
2. Was wird sich voraussichtlich durch den ED ändern?
3. Zukünftig vorgeschlagene Bilanzierung

Das neue Leasingkonzept des IASB

1. Abkehr von IAS 17
2. Was wird sich voraussichtlich durch den ED ändern?
3. Zukünftig vorgeschlagene Bilanzierung

Das neue Leasingkonzept des IASB

Wesentliche Finanzierungsquelle „Leasing“:

Bilanzadressaten soll ein komplettes und verständliches Bild über die Leasingverhältnisse eines Unternehmens gegeben werden



IAS 17 basierte auf wirtschaftlicher Betrachtungsweise („Risks- and-Rewards-Ansatz“):

Nahezu identische Fallkonstellationen wurden sowohl als Finance als auch Operating Leasingverhältnis bilanziert



Mangelnde Vergleichbarkeit von Abschlüssen:

Ausnutzung der starren Grenzziehung (auch mit Rückgriff auf US-GAAP) zur Erreichung einer Off-Balance-Sheet-Bilanzierung beim Leasingnehmer



Manuelle Korrekturen in Abschlüssen durch Bilanzadressaten:

Versuch, die Darstellung von Operating Leasing-Verhältnissen an die von Finance Leasing-Verhältnissen anzugleichen

Das neue Leasingkonzept des IASB

Zitat von Hans Hoogervorst, Chairman of the IASB (6.11.2012)

Today, we have a similar battle with leasing. The vast majority of lease contracts are not recorded on the balance sheet, even though they usually contain a heavy element of financing. For many companies, such as airlines and railway companies, the off-balance sheet financing numbers can be quite substantial.

What's more, the companies providing the financing are more often than not banks or subsidiaries of banks. If this financing were in the form of a loan to purchase an asset, then it would be recorded. Call it a lease and miraculously it does not show up in your books. In my book, if it looks like a duck, swims like a duck, and quacks like a duck, then it probably is a duck. So is the case with debt – leasing or otherwise.

Right now, most analysts take an educated guess on what the real but hidden leverage of leasing is by using the basic information that is disclosed and by applying a rule-of-thumb multiple. It seems odd to expect an analyst to guess the liabilities associated with leases when management already has this information at its fingertips. That is why it is urgent the IASB creates a new standard on leasing and that is exactly what we are doing, in close cooperation with the FASB.

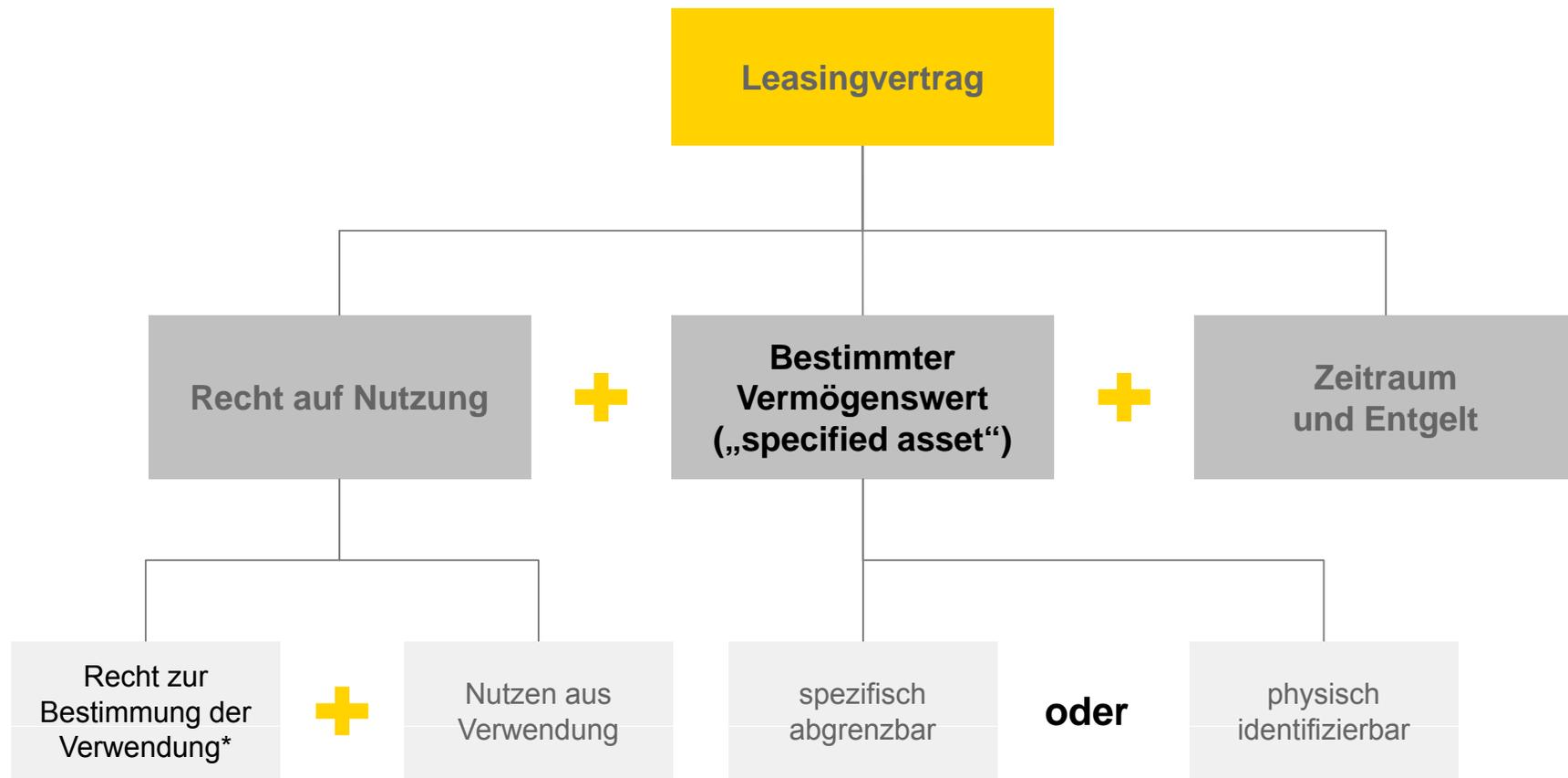
Das neue Leasingkonzept des IASB

1. Abkehr von IAS 17
- 2. Was wird sich voraussichtlich durch den ED ändern?**
3. Zukünftig vorgeschlagene Bilanzierung

Das neue Leasingkonzept des IASB



Das neue Leasingkonzept des IASB



* Durch Wegfall der Regelung des IFRIC 4.9 (c) wird es in vielen Fällen zu einer anderen Zuordnung kommen als dies heute der Fall ist

Das neue Leasingkonzept des IASB

Right-of-Use	„Right-of-Use“ - Konzept ersetzt „Risks-and-Rewards“ - Konzept
Differenzierung	Unterscheidung zwischen Verträgen mit „Finanzierungscharakter“ und Verträgen mit „Nutzungscharakter“ darstellen
Bilanzwirksamkeit	Sämtliche Verträge werden in der Bilanz erfasst Sonderfall: kurzfristige Leasingverhältnisse (≤ 12 Monate)
Altverträge	Neue Leasingbilanzierung ist auch auf Altverträge anzuwenden
Status Quo & Timing	Revidierter Exposure Draft für erstes Quartal 2013 angekündigt, Zeitpunkt finaler Standard noch unklar

Das neue Leasingkonzept des IASB

1. Abkehr von IAS 17
2. Was wird sich voraussichtlich durch den ED ändern?
- 3. Zukünftig vorgeschlagene Bilanzierung**

Das neue Leasingkonzept des IASB

Ansatz und Bewertung: Grundsatz

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

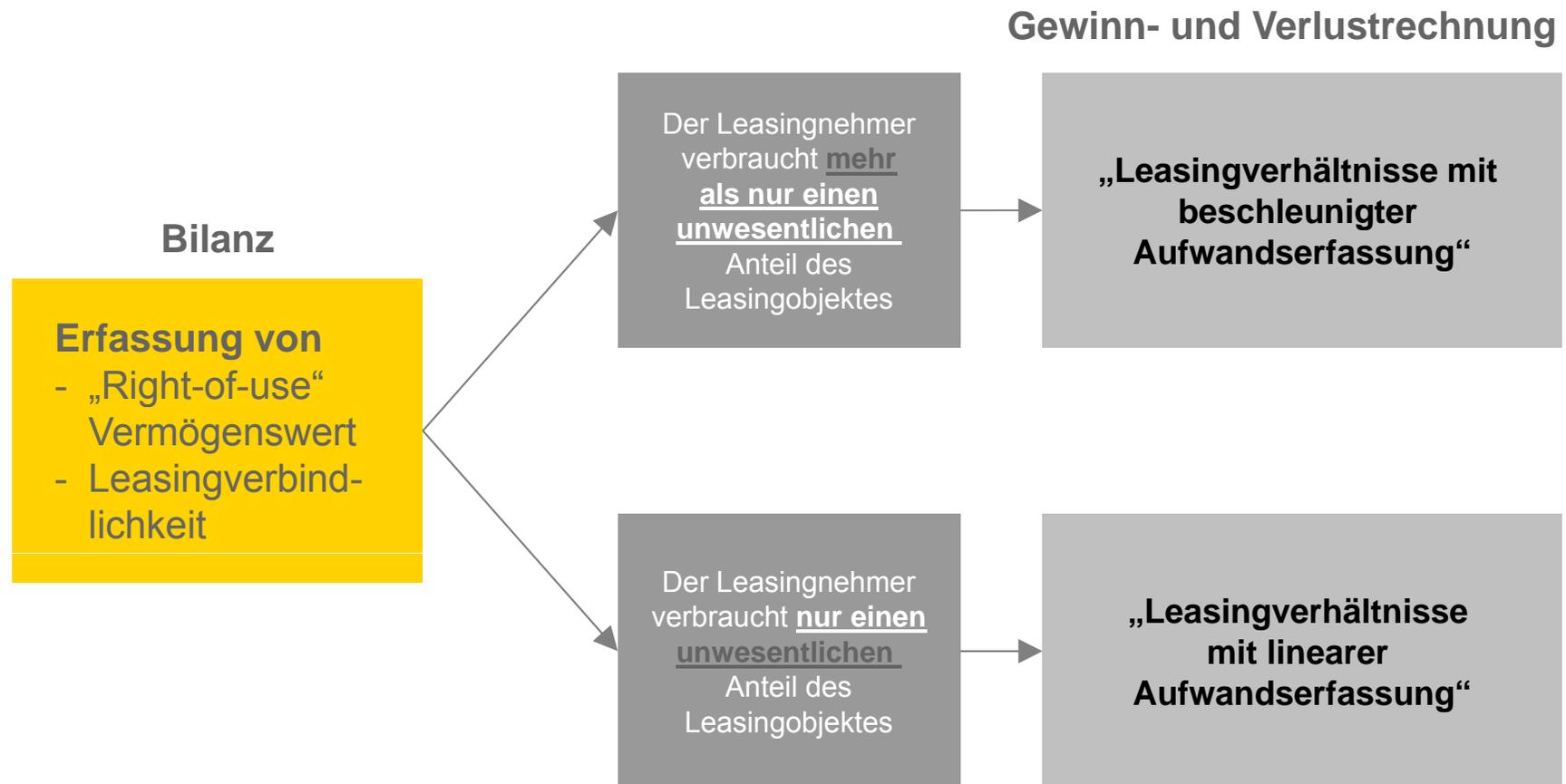
- ▶ Ansatz zu Beginn der Vertragslaufzeit (d.h. per Vertragsbeginn **und nicht** Vertragsabschluss)
- ▶ Bestimmung der Vertragslaufzeit (z.B. Verlängerungsoptionen)
- ▶ Bestimmung der Leasingzahlungen (z.B. indexbasierte Leasingzahlungen)
- ▶ Abzinsungssatz

Folgebewertung

- ▶ Folgebewertung des Nutzungsrechts zu fortgeführten Anschaffungskosten (Abschreibung linear oder Variante, die bestmöglich den Wertverlust widerspiegelt ⇔ betrifft nur „Leasingverträge mit beschleunigter Aufwandserfassung“)
- ▶ Folgebewertung der Verbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten, d.h. gemindert um Tilgungsanteil (annuitätisch)
- ▶ Überprüfung des Vermögenswertes auf Wertminderung (auf CGU Ebene)
- ▶ u.U. Neubeurteilung der Vertragslaufzeit, der bedingten Mietzahlungen sowie der Restwertverpflichtungen

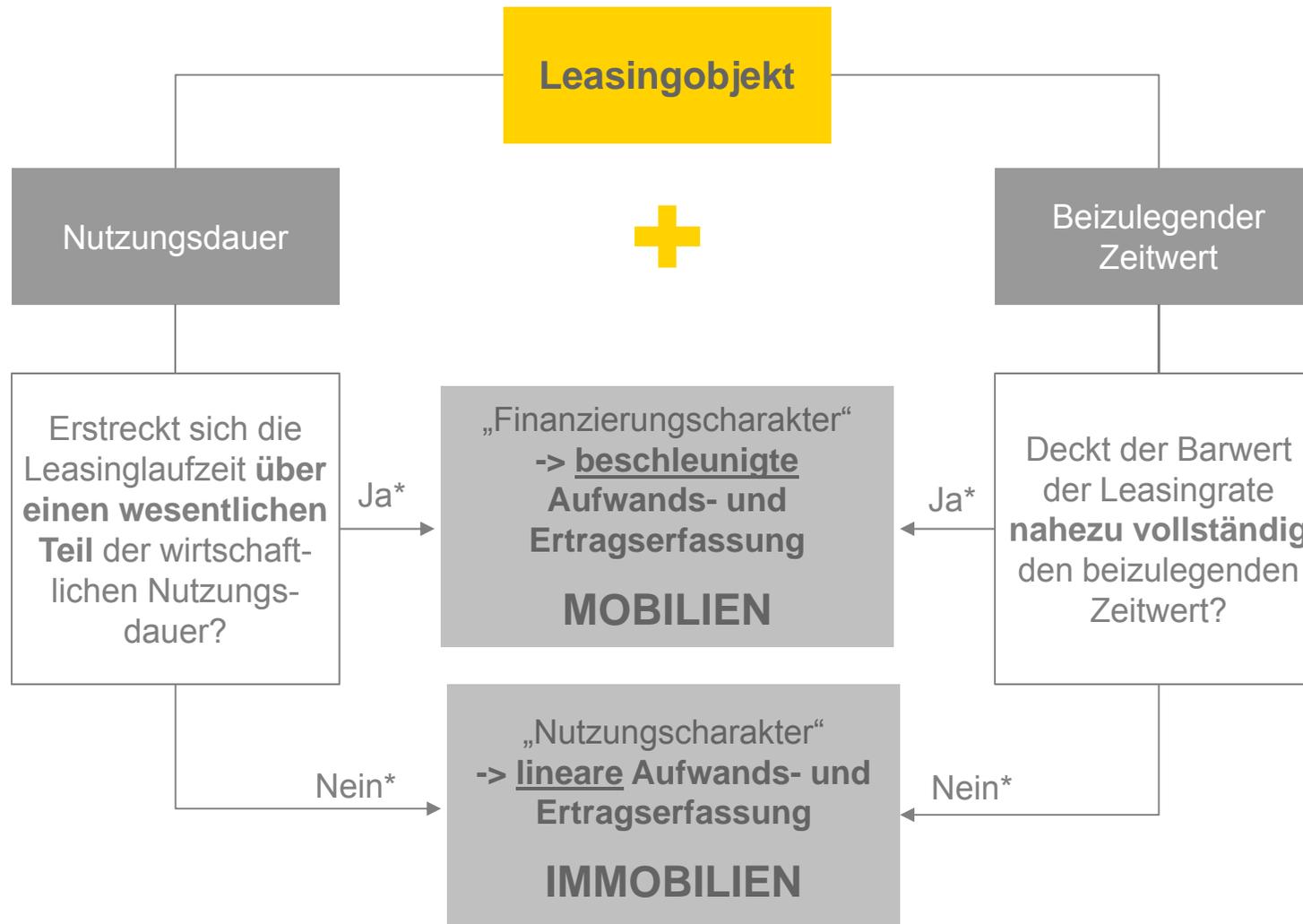
Das neue Leasingkonzept des IASB

Aufwandserfassung



Das neue Leasingkonzept des IASB

Aufwandserfassung



*Kriterien für die Klassifizierung (Widerlegbare Annahme der Klassifizierung)

Das neue Leasingkonzept des IASB

Aufwandserfassung

Informationen

- ▶ Leasingnehmer schließt einen Leasingvertrag über drei Jahre ab
- ▶ Der Leasingvertrag sieht folgende, nachschüssig zu leistende Zahlungen vor: € 10.000 (Jahr 1), € 12.000 (Jahr 2) und € 14.000 (Jahr 3)
- ▶ Nutzungsrecht am Leasinggegenstand und die Verbindlichkeit für zu leistende Leasingzahlungen wurden beim erstmaligen Ansatz mit €33.000 bewertet
- ▶ Abzinsungssatz von ca. 4,24% wird zugrunde gelegt

Beispiel:

1) Beschleunigte Aufwands- erfassung

- ▶ Wenn es sich bei dem Leasingobjekt um ein Kraftfahrzeug handelt, würde der Leasingvertrag wahrscheinlich als „**Leasingverhältnis mit beschleunigter Aufwandserfassung**“ klassifiziert werden.

2) Lineare Aufwands- erfassung

- ▶ Wenn es sich bei dem Leasingobjekt um Bürofläche handelt, würde der Leasingvertrag wahrscheinlich als „**Leasingverhältnis mit linearer Aufwandserfassung**“ klassifiziert werden.

Das neue Leasingkonzept des IASB

Aufwandserfassung

	Beide Leasingarten	Beispiel 1: Leasingverhältnis mit beschleunigter Aufwandserfassung				Beispiel 2: Leasingverhältnis mit linearer Aufwandserfassung		
Zeitpunkt	Leasingverbindlichkeit	Zinsaufwand	Abschreibungs- aufwand	Gesamter Leasingaufwand	Nutzungsrecht	Leasing-aufwand ¹	Änderung im Nutzungsrecht ²	Nutzungs- recht ³
Erstmaliger Ansatz	€ 33.000				€ 33.000			€ 33.000
Jahr 1	€ 24.398	€ 1.398	€ 11.000	€ 12.398	€ 22.000	€ 12.000	€ 10.602	€ 22.398
Jahr 2	€ 13.431	€ 1.033	€ 11.000	€ 12.033	€ 11.000	€ 12.000	€ 10.967	€ 11.431
Jahr 3	€ ---	€ 569	€ 11.000	€ 11.569	€ ---	€ 12.000	€ 11.431	€ ---
	Summe	€3.000	€33.000	€36.000		€36.000	€33.000	

Hinweis:

- Der linear zu erfassende Aufwand beträgt € 12.000 p.a. $[(10.000+12.000+14.000)/3]$.
- Berechnung durch Subtraktion des Aufzinsungsbetrags für die Leasingverbindlichkeit (d.h. des für die beschleunigte Aufwandserfassung ermittelten Zinsaufwands) von dem errechneten jährlichen Leasingaufwand (d.h. dem errechneten linear zu erfassenden Aufwand).
- Die Folgebewertung des Nutzungsrechts ergibt sich aus der Subtraktion der Differenz von dem in der Berichtsperiode gebuchten Aufzinsungsbetrag der Verbindlichkeit sowie dem linear zu erfassenden gesamten Leasingaufwand von dem Buchwert des „Right-of-use“ Vermögenswertes aus der Vorperiode.

Das neue Leasingkonzept des IASB

Schätzung der Laufzeit

Übersicht



¹ sofern wesentlicher wirtschaftlicher Anreiz zur Verlängerung

Das neue Leasingkonzept des IASB

Schätzung der Laufzeit

▶ Gebäudemietvertrag Bürogebäude

- ▶ Mietvertrag über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerung
- ▶ Mieter beteiligt sich wesentlich an den Umbaukosten (keine Erstattung im Falle der Nichtverlängerung)
- ▶ Bei Nichtverlängerung ist Strafzahlung von TEUR 500 fällig

- ▶ Verlängerung hat wesentlichen wirtschaftlichen Anreiz
- ▶ **Anzusetzende Mietdauer: 10 Jahre**

▶ Gebäudemietvertrag Ladenfläche

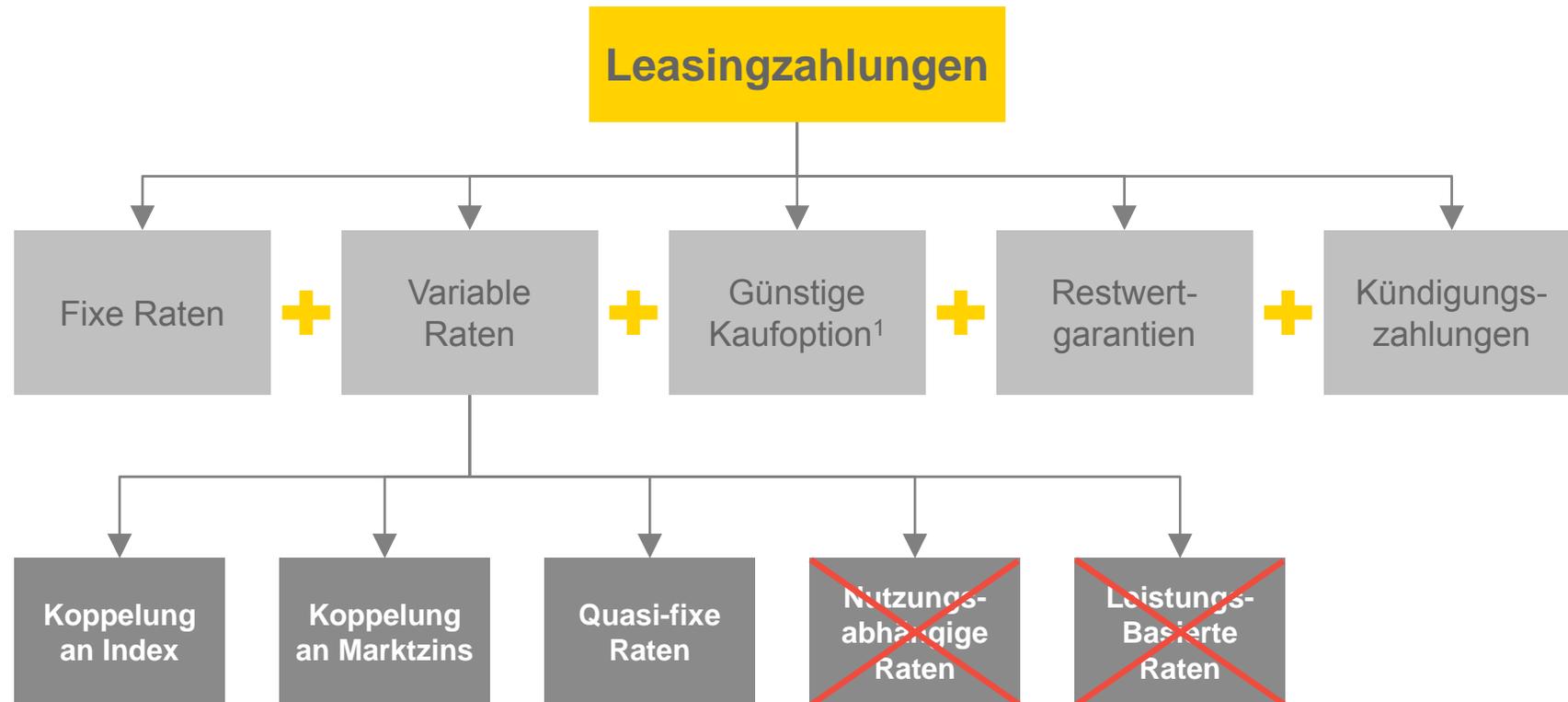
- ▶ Mietvertrag über 10 Jahre plus 2 Optionen über jeweils 5 Jahre Verlängerung
- ▶ Keine wesentlichen Mietereinbauten mit ND >10 Jahre
- ▶ Verlängerung ist abhängig von wirtschaftlicher Entwicklung in der Zukunft

- ▶ Verlängerung hat keinen wesentlichen wirtschaftlichen Anreiz
- ▶ **Anzusetzende Mietdauer: 10 Jahre**

Das neue Leasingkonzept des IASB

Variable Leasingzahlungen

Übersicht



¹ siehe auch Laufzeitkriterium

Das neue Leasingkonzept des IASB

Variable Leasingzahlungen

▶ Indexabhängige Leasingzahlungen

Mietvertrag Laufzeit	5 Jahre
Rate 1. Jahr	€10.000
Steigerung	pro Jahr auf Basis des 12-M-Euribor
12-M-Euribor bei Beginn	3%

Index ist zu berücksichtigen auf Basis aktueller Stand

(Achtung: regelmäßige Anpassung)

Rate 2. Jahr	€□10.300 (10.000 + 3% Steigerung)
Rate 3. Jahr	€□10.609 (10.300 + 3% Steigerung)
Rate 4. Jahr	€□10.927 (10.609 + 3% Steigerung)
Rate 5. Jahr	€□11.255 (10.927 + 3% Steigerung)

▶ Fixe Rate aus Mindestnutzung

Leasingvertrag für einen Kopierer über 5 Jahre (ohne Kosten für Wartung, Papier und Toner)	
Monatliche Rate (fix)	€200
Variable Rate	€0,01 je Kopie
Mindestabnahme	2.000 Kopien je Monat

Wie hoch ist die zu berücksichtigende monatliche Rate?

Anzusetzende Leasingrate: €220

Ermittlung:

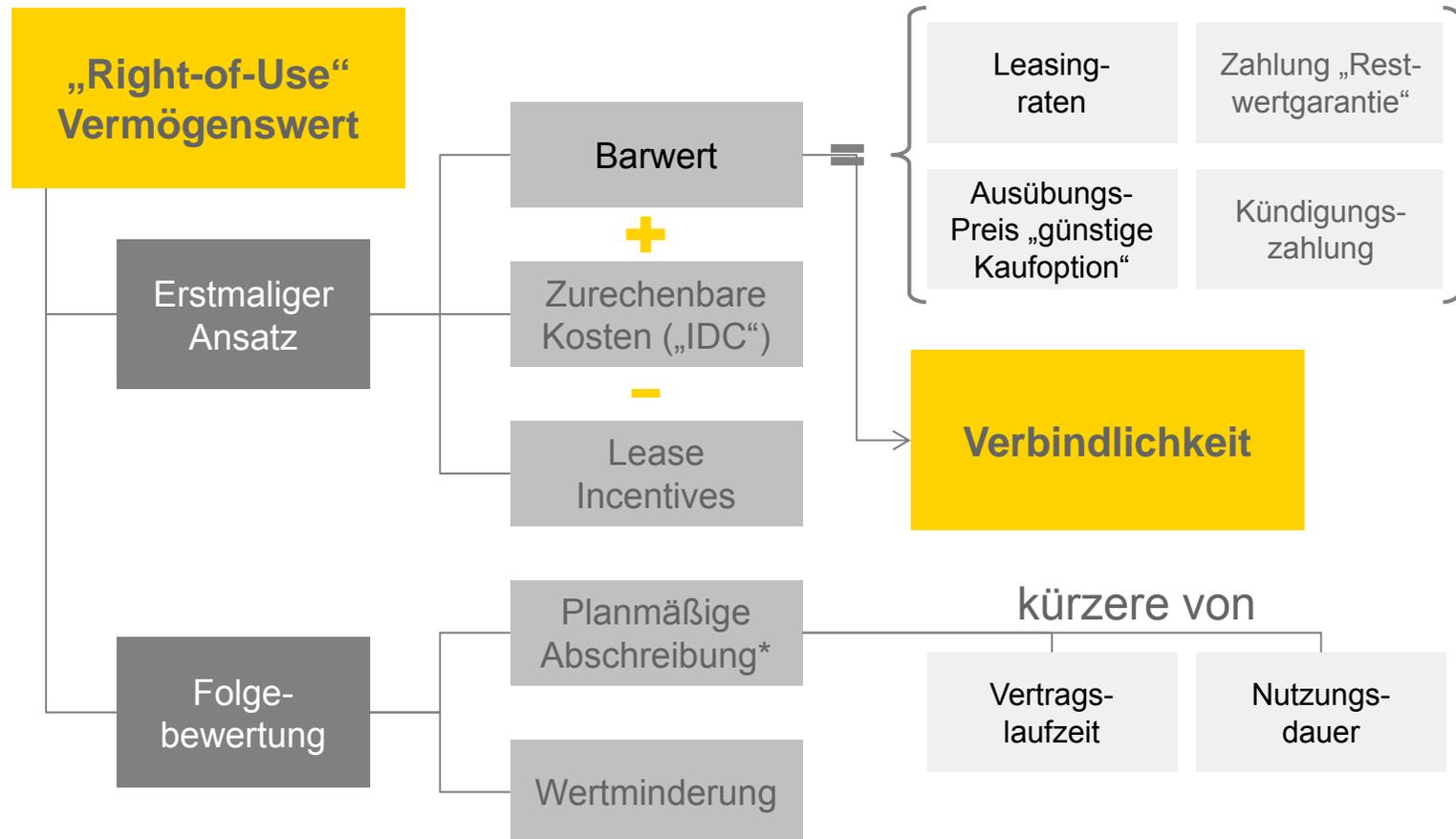
€220 (Rate) = €200 (fixe rate) + €20 (fixe rate aus mindestnutzung)

€ 20 (fixe rate aus mindestnutzung) = 2.000 Kopien x €0,01

Das neue Leasingkonzept des IASB

Ansatz und Bewertung „Right of use“ - Zusammenfassung

Vorgehensweise und Wertbestimmung



* Linear oder Variante, die bestmöglich den Wertverlust widerspiegelt

Das neue Leasingkonzept des IASB

Redeliberations: News

▶ Sale and leaseback Transaktionen

- ▶ IASB und FASB haben im September 2012 Folgendes beraten:
 - ▶ Der Verkauf im Rahmen von SLB Transaktionen wird **grundsätzlich** nach dem neuen Rev Rec Standard beurteilt, somit wird idR ein Verkauf unterstellt

- ▶ Aber:
 - ▶ Falls der LN die Möglichkeit hat, die Nutzung des Vermögenswertes zu bestimmen und annähernd sämtliche verbleibende „Benefits“ aus dem Vermögenswert zu erlangen, handelt es sich bei dem „Sale“ nicht um einen Verkauf, sondern um einen **Finanzierungsvorgang**
 - ▶ Wann handelt es sich um Finanzierung?
 - ▶ Leasingdauer umfasst den überwiegenden Teil der Nutzungsdauer
 - ▶ Barwert der Mindestleasingzahlungen entspricht annähernd dem Marktwert des Assets („substantially all of the fair value“)

Das neue Leasingkonzept des IASB

Bilanzierung beim Leasinggeber



Das neue Leasingkonzept des IASB

Bilanzierung beim Leasinggeber („Revenue and Residual Konzept“)

- ▶ **Zu Beginn des Leasingverhältnisses:**
 - ▶ Einbuchung einer Leasingforderung (Recht zum Erhalt von Leasingzahlungen über die Laufzeit) zum Barwert der Raten (Ermittlung analog Leasingnehmer ⇔ nur definitiv: „interner Zinssatz“ zur Diskontierung)
 - ▶ Aufteilung des Buchwerts des Leasinggegenstandes in zwei Teile:
 - ▶ ein Teil, der sich auf das überlassene Nutzungsrecht bezieht (und entsprechend abgeht; Barwert der Leasingraten),
und
 - ▶ ein Teil, der den Restwert (siehe Formel) repräsentiert
- ▶ **Die Ermittlung des Restwertes erfolgt mittels folgender Formel:**

$$\text{Restwert} = \text{Buchwert} - \left[\text{Buchwert} \times \frac{\text{Leasingforderung (Barwert)}}{\text{Fair Value des Gegenstandes}} \right]$$

Das neue Leasingkonzept des IASB

Fazit

Leasingnehmer

- ▶ Bilanzverlängerung
 - ▶ Erhöhung des Verschuldungsgrades
 - ▶ Verringerung der Eigenkapitalquote sowie der Gesamtkapitalrentabilität
- ▶ Statt Mietaufwendungen zukünftig Abschreibungs- und Zinsaufwand („beschleunigte Aufwandserfassung“)
 - ▶ Verbesserung der Performance-Kennzahlen EBIT und EBITDA
 - ▶ Belastungsunterschiede wg. höherem Zinsanteil zu Beginn des Vertragsverhältnisses
- ▶ „Lineare Aufwandserfassung“ konzeptionell erklärungsbedürftig
- ▶ Weiterhin hoher Anteil an „Management Judgement“
- ▶ Auswirkungen auf Covenants, Credit Ratings, Budgetierung, Incentivierungs- und Vergütungssysteme

Leasinggeber

- ▶ „Revenue and Residual“ — Konzept
 - ▶ Aufteilung des Ergebnisses in Zinsergebnis und Zuschreibung des Restvermögenswertes
 - ▶ Im Zeitablauf bei Gewinnrealisierung sinkender Netto-Ergebniseffekt wegen Effektivzinsmethode
 - ▶ Bei fehlender Gewinnrealisierung linearisierte Erträge im Zeitablauf über Vereinnahmung Leasingraten (aber u.U. Wertminderungsaufwand)

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

Das neue Leasingkonzept des IASB

FRAGEN?