

IFRS – Forum der  
Ruhr-Universität Bochum



Rüdiger Reinke  
Rölfs RP AG  
Wirtschaftsprüfung



## Leasing – Exposure Draft ED/2010/9

Welche Änderungen sind bei der Bilanzierung von Leasingverträgen geplant?

Rüdiger Reinke

Bochum, 16. Dezember 2011

- I. Bisherige Leasing-Bilanzierung (IAS 17)**
- II. Notwendigkeit der Neuregelung der Leasing-Bilanzierung**
- III. Zeitplan: Projekt Leasing**
- IV. Anwendungsbereich**
- V. Leasingnehmer: Bilanzierung**
- VI. Leasinggeber: Bilanzierung**
- VII. Übergangsregelung**

## Bisherige Leasing-Bilanzierung (IAS 17)

### Unterscheidung in „Operating“ und „Finance Lease“

#### Finance Lease

- Vermögenswert und Leasing-Verpflichtung werden in der Bilanz erfasst
- Zinsaufwand und Abschreibungen werden in der GuV erfasst

#### Operating Lease

- Kein Vermögenswert und keine Leasing-Verpflichtung werden in der Bilanz erfasst
- Der Mietaufwand wird in der GuV erfasst
- Zukünftige Verpflichtungen in „Notes“ angeben

#### Abgrenzung

- Nach dem „Risk and reward“- Approach
- Nach h.M. gelten die Schwellenwerte der US-GAAP

## Notwendigkeit der Neuregelung der Leasing-Bilanzierung (1/2)

### **Bedeutung der Leasing-Industrie**

**Im Jahr 2008 wurden Leasingtransaktionen über 640 Mrd. US\$ durchgeführt (World Leasing Yearbook 2010).**

### **Gestaltbare Bilanzierung**

**Leasingverträge werden überwiegend als „operating lease“ gestaltet, d.h. Vermögenswerte und Schulden sind nicht in der Bilanz enthalten.**

### **Zitat: Sir David Tweedie**

**„Ich möchte einmal in meinem Leben in einem Flugzeug sitzen, das tatsächlich von der Fluggesellschaft, welches den Flug durchführt, auch bilanziert wird.“**

## Notwendigkeit der Neuregelung der Leasing-Bilanzierung (2/2)

### Sichtweise der Investoren

Investoren müssen den Einfluss des „operating lease“ auf die Finanzkennzahlen schätzen, um bspw. Eigen- oder Fremdkapitalquoten zu ermitteln.





### Auffassung des IASB

Wirtschaftlich vergleichbare Transaktionen müssen in der Bilanz vergleichbar abgebildet werden, deshalb ist die Unterscheidung von „finance“ und „operating lease“ nicht mehr praktikabel.

### Vorschlag des IASB

Bilanzierung nach dem sog. „right of use“ Ansatz. Ein gleichlaufendes Projekt des FASB stellt die Konvergenz mit den US-GAAP her.

## Zeitplan: Projekt Leasing

- Im **März 2009** wurde ein „**Discussion Paper**“ zum Thema Leasing vom IASB und FASB herausgegeben.  

- Der „**Exposure Draft**“ wurde unter Berücksichtigung der Eingaben am **17. August 2010** veröffentlicht.  

- Der „Exposure Draft“ ist bis **15. Dezember 2010** für die **öffentliche Kommentierung** freigegeben.  

- Aufgrund der hohen Anzahl an Kommentaren soll ein „**Re-Exposure Draft**“ veröffentlicht werden (derzeit für das 1. Halbjahr 2012 geplant)  

- Die Verabschiedung des **finalen Standards** ist für das **2. Halbjahr 2012** vorgesehen.

## Anwendungsbereich

- **Vom Anwendungsbereich u.a. ausgenommen wurden Verträge, die am Ende der Laufzeit „control“ sowie „all risks and benefits“ auf den Vertragspartner übertragen (Rz. 8 ED/2010/9).  
D.h. Verträge, die zwangsläufig Kaufverträge sind, weil am Ende der Laufzeit das Eigentum übertragen wird, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des neuen Standards. Dies (die Übertragung des Eigentums am Ende der Laufzeit) war nach IAS 17 nur ein Indikator zur Abgrenzung zwischen „finance“ und „operating-lease“ (IAS 17.10a).**



## Anwendungsbereich

- **Im Weiteren ausgenommen sind Leasingverhältnisse:**
  - **in Bezug auf biologische (IAS 41) und immaterielle Vermögenswerte (IAS 38)**
  - **zur Entdeckung oder zu Verarbeitung natürlicher Ressourcen (IFRS 6)**
  - **im Rahmen bestimmter Investment Properties (IAS 40)**
  - **Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von bis zu maximal 12 Monaten (neu Re-Exposure Draft)**
  - **Leasingverhältnisse zwischen dem Beginn des Leasingverhältnisses („inception of a lease“) und dem Zeitpunkt, zu dem die Nutzung aus dem Leasingverhältnis beginnt („commencement of a lease“), wenn die Kriterien eines belastenden Vertrages erfüllt sind (IAS 37)**
  - **Leasingverhältnisse mit einer eigenständig abgrenzbaren Servicekomponente (IFRIC 12)**

## Leasingnehmer: Bilanzierung (1/19)

### Leasingverhältnis?

Ein Vertrag, der das

- Nutzungsrecht („right of use“) für einen
- bestimmten Vermögenswert für eine
- bestimmte Zeit gegen eine
- Gegenleistung

enthält.

### Bilanzierung?

Erfolgt nach dem sog. „right-of-use-approach“. Ein „right-of-use-asset“ und eine „liability of lease payments“ sind anzusetzen.

## Leasingnehmer: Bilanzierung (2/19)

### Nutzungsrecht

Das Nutzungsrecht gilt dann als übertragen, wenn der Kunde sowohl die Verwendung des Vermögenswertes als auch den Nutzen aus seiner Verwendung ziehen kann.

### Bestimmter Vermögenswert

Ein spezifischer, abgrenzbarer Vermögenswert, bei dem es sich auch um einen physisch identifizierbaren Teil eines größeren Vermögenswerts handelt. Ein nicht physisch identifizierbarer Teil eines Vermögenswerts wäre nicht als bestimmter Vermögenswert einzuordnen.

## Leasingnehmer: Bilanzierung (3/19)

**„right-of-use-asset“?**

**Stellt das Nutzungsrecht des Leasingnehmers dar, den zugrundeliegenden Vermögenswert eine bestimmte Zeit zu nutzen.**

**„Liability of lease payments“?**

**Korrespondierender Ansatz zum „right-of-use-assets“.**

### Bilanz des Leasingnehmers

**right-of-use-asset**

**liability of lease payments**

## Leasingnehmer: Bilanzierung (4/19)

### Zugangsbewertung

„Liability of lease payments“?

Bewertung erfolgt zum Barwert („present value“) der Leasingzahlungen (Rz. 12).

„right-of-use-asset“?

Korrespondierender Ansatz zur „liability of lease payments“ plus „initial indirect costs“ (Rz. 12).

## Leasingnehmer: Bilanzierung (5/19)

### Folgebewertung

„Liability of lease payments“?

„At amortized cost“ unter Anwendung der Effektivzinsmethode (Rz. 16).

„right-of-use-asset“?

Amortisation über die Vertragslaufzeit oder über die Nutzungsdauer des Vermögenswertes, falls kürzer (Rz. 16, 20). Ggf. Impairment nach IAS 36 (Rz. 24)

## Leasingnehmer: Bilanzierung (6/19)

**Eine AG schließt einen Leasingvertrag für eine Maschine mit folgenden Konditionen ab:**

- **Vertragslaufzeit:** 5 Jahre
- **Nutzungsdauer der Maschine:** 15 Jahre
- **Jährliche Rate:** 1.000
- **Kalkulationszinssatz:** 8 %
- **Anschaffungskosten Maschine:** 15.000
- **Kaufoption:** Keine
- **Rückgabe am Ende der Vertragslaufzeit:** Ja

**Es gilt zu beurteilen, wie der Leasingvertrag nach IAS 17 (alte Regelung) und nach dem ED/2010/9 zu klassifizieren ist.**

## Leasingnehmer: Bilanzierung (7/19)

### IAS 17 (altes Recht)

**Es wird unterstellt, dass kein Spezialleasing vorliegt. Aufgrund der kurzen Vertragslaufzeit im Verhältnis zu Nutzungsdauer und den im Verhältnis geringen Leasingzahlungen im Verhältnis zu den Anschaffungskosten wäre der Vertrag i.d.R. als „operating lease“ zu klassifizieren, da die Maschine nach 5 Jahren zurückgegeben wird. D.h. die jährliche Leasingrate von 1.000 ist als Aufwand zu erfassen.**

### ED/2010/9

**Der Leasingvertrag ist nach dem „right-of-use-approach“ zu bilanzieren.**

**Für die Zugangsbewertung ist zunächst die „liability of lease payments“ und der „right-of-use-asset“ zu berechnen. Dazu sind die Leasingzahlungen über 5 Jahre á 1.000 mit 8 % abzuzinsen:**



## Leasingnehmer: Bilanzierung (8/19)

Jahr	Rate nominal	Abzinsung bei 8%	Barwert
5	1.000	319	681
4	1.000	265	735
3	1.000	206	794
2	1.000	143	857
1	1.000	74	926
			<b>3.993</b>

In der Bilanz des ersten Jahres ist der Leasingvertrag wie folgt abzubilden:  
Bilanz bei Zugangsbewertung

right-of-use-asset	3.993	liability of lease payments	3.993
--------------------	-------	-----------------------------	-------

## Leasingnehmer: Bilanzierung (9/19)

In der Folgebewertung ist das „right-of-use-asset“ über die Vertragslaufzeit von 5 Jahren in Höhe von 799 abzuschreiben ( $3.993/5$ ). Die Leasingrate von 1.000 wird gezahlt. Die Aufzinsung der „liability of lease payments“ führt zu einem Zinsaufwand von 319.

Bilanz bei Folgebewertung				GuV	
right-of-use-asset (3.993-799)	3.194	liability of lease payments (3.993-1.000+319)	3.312	Depreciation	-799
		Liabilities Bank (Payment)	1.000	Interest	-319
		Loss	-1.118	Loss	-1.118
	<u>3.194</u>		<u>3.194</u>		

## Leasingnehmer: Bilanzierung (10/19)

### Weitere Bewertungsgrundsätze:

- **Es ist unter Berücksichtigung des „more-likely-than-not“ Kriteriums von der längstmöglichen Laufzeit des Leasingvertrages auszugehen, wobei ggf. bestehende Optionen zur Mietverlängerung bzw. zur vorzeitigen Kündigung zu berücksichtigen sind (Rz. 13, 14, 51).**
- **Nach IAS 17.4: Mietverlängerungsoptionen werden nur berücksichtigt, falls die Inanspruchnahme hinreichend sicher, d.h. wahrscheinlich ist.**

## Leasingnehmer: Bilanzierung (11/19)

### Beispiel für die Schätzung der Vertragslaufzeit bei Mietverlängerungsoptionen:

Eine AG hat einen Leasingvertrag mit folgenden Bedingungen geschlossen:

- **Unkündbare Laufzeit:** 10 Jahre
- **Verlängerungsoption 1:** 5 Jahre (nach 10 Jahren)
- **Verlängerungsoption 2:** 5 Jahre (nach 15 Jahren)

Die Laufzeit wird durch die AG mit folgenden Wahrscheinlichkeiten gewichtet:

- 40 % für eine 10-jährige Laufzeit
- 30 % für eine 15-jährige Laufzeit
- 30 % für eine 20-jährige Laufzeit

**Wie ist die Laufzeit des Leasingvertrages zu bestimmen?**

## Leasingnehmer: Bilanzierung (12/19)

### Beispiel für die Schätzung der Vertragslaufzeit:

#### Nach IAS 17:

**Die unkündbare Laufzeit beträgt 10 Jahre.**

**Die Mietverlängerungsoptionen sind nur einzubeziehen, falls die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.**

**Die AG hat die Wahrscheinlichkeit, dass die Mietverlängerungsoptionen ausgeübt werden, jeweils mit 30% bewertet und geht deshalb davon aus, dass die Inanspruchnahme nicht hinreichend sicher ist.**

**Die Laufzeit des Leasingverhältnisses beträgt deshalb 10 Jahre.**

## Leasingnehmer: Bilanzierung (13/19)

### Beispiel für die Schätzung der Vertragslaufzeit:

#### Nach ED/2010/9:

Der Leasingnehmer hat die Laufzeit zu bestimmen, die unter Berücksichtigung des „more-likely-than-not“ Kriteriums die längstmögliche Laufzeit des Leasingvertrages ist.

Die Mindestlaufzeit ist 10 Jahre. Die Chance, dass der Vertrag mindestens 15 Jahre oder länger läuft ist 60%, die Chance, dass der Vertrag 20 Jahre läuft ist 30%. D.h. 15 Jahre sind „more-likely-than-not“.

## Leasingnehmer: Bilanzierung (14/19)

### Behandlung von Optionen zur Laufzeitverlängerung (Re-Exposure Draft)

**Im ursprünglichen Entwurf sollte die Verlängerungsoption grundsätzlich mit einer kumulierten Wahrscheinlichkeit von 50% einbezogen werden.**

**Die Änderung sieht folgendes Vorgehen vor:**

**Die Berücksichtigung von Verlängerungsoptionen sollte nur erfolgen, soweit ein erheblicher Anreiz besteht, diese auch wahrzunehmen (z.B. vereinbarte Strafen bei einer Nichtverlängerung). Zur Vereinfachung soll eine Liste mit Indikatoren in den neuen Standard aufgenommen werden.**

**Hierdurch entsteht eine höhere Schwelle für die Berücksichtigung von Verlängerungsoptionen, was sich in kürzeren Leasinglaufzeiten und geringeren Bilanzansätzen niederschlägt.**

## Leasingnehmer: Bilanzierung (15/19)

### Weitere Bewertungsgrundsätze:

- **ED 2010/9: Es ist eine Technik zur Bestimmung des Erwartungswerts („probability-weighted average of cash flows“) bei der Ermittlung der Leasingzahlungen anzuwenden, auch um bedingte Leasingzahlungen, Zahlungen im Falle von Optionen zur Mietverlängerung bzw. zur vorzeitigen Kündigung sowie Restwertgarantien zu berücksichtigen (Rz. 14, 35, 36, 52, 53).  
Die Bestimmung des Erwartungswertes beinhaltet bspw. die Schätzung der Höhe und des Zeitpunkts von bedingten Mietzahlungen oder Wahrscheinlichkeiten über die Ausübung von Mietverlängerungsoptionen.**
- **Nach IAS 17.4 sind beispielweise bedingte Mietzahlungen nicht zu berücksichtigen.**



## Leasingnehmer: Bilanzierung (16/19)

### Behandlung variabler Leasingraten (Re-Exposure Draft)

Leasingraten sollen nicht mehr mit dem Erwartungswert erfasst werden, sondern mit dem Wert, der sich nach bestmöglicher Schätzung ergibt.

Nach dem aktuellen Stand der Diskussion sollen nur noch die folgenden Arten variabler Leasingraten erfasst werden:

- **Indexbasierte variable Leasingraten**
- **Variable Leasingraten, von deren Anfall vernünftigerweise auszugehen ist („reasonably certain“). Die genaue Ausgestaltung des „reasonably certain“ Kriteriums soll zukünftig noch konkretisiert werden.**
- **Restwertgarantien in Höhe des prognostizierten Ausfalls**
- **Versteckte Mindestleasingzahlen**

## Leasingnehmer: Bilanzierung (17/19)

### Weitere Bewertungsgrundsätze:

- **Es hat eine Bewertungsanpassung zu erfolgen, wenn aufgrund von Tatsachen oder Umständen wesentliche Änderungen der Vermögenswerte oder Schulden (bzw. der Leistungsverpflichtung) im Vergleich zur vorherigen Berichtsperiode angezeigt sind (Rz. 17, 39, 56).**
- **Diese Beurteilung ist an jedem Bilanzstichtag vorzunehmen.**
- **Nach IAS 17 war insb. die Vertragslaufzeit nur am Beginn des Leasingverhältnisses zu schätzen.**

## Leasingnehmer: Bilanzierung (18/19)

### Ausweis:

#### Gesondert auszuweisen sind in der Bilanz (Rz. 25):

- „right-of-use-asset“, getrennt von nicht geleasteten Gegenständen im Anlagevermögen
- „liabilities to make lease payments“, getrennt von anderen finanziellen Verbindlichkeiten

#### Gesondert auszuweisen in der Gesamtergebnisrechnung oder im Anhang (Rz. 26)

- Abschreibung des „right-of-use-asset“
- Zinsaufwand

## Leasingnehmer: Bilanzierung (19/19)

### Geplante Differenzierung der Leasingverträge aus Sicht des Leasingnehmers

Aus Gründen der Komplexitätsreduzierung soll eine Unterscheidung in zwei verschiedene Leasingverhältnisse vorgenommen werden. Diese sind „Finance Leases“ und „Other-than-Finance Leases“. Die Kriterien für die Unterteilung in diese Klassen sind indes noch unklar. Auch die genaue Gestaltung des linearen Aufwandsverlaufs ist noch nicht geklärt.

#### Finance Leases

- Degressive Aufwandsverteilung

#### Other-than-Finance Leases

- Lineare Aufwandsverteilung
- Ausweis von Abschreibungs- und Zinsaufwand

Mittlerweile haben die Boards (FASB / IASB) von dieser Überlegung wieder Abstand genommen. Durch die Aufgabe dieser zwei Bewertungsmodelle gewinnt die Abgrenzung von Leasing- und Dienstleistungsverträgen wieder deutlich an Gewicht.

## Leasinggeber: Bilanzierung (1/4)

**Bilanzierung?**

Richtet sich nach der Frage, welche „risks or benefits“ der Leasinggeber trägt

Wurden alle wesentlichen „risks or benefits“ auf den Leasingnehmer übertragen?

JA

„derecognition-approach“

Nein

„performance-obligation-approach“

## Leasinggeber: Bilanzierung (2/4)

**„derecognition-  
approach“?**

- **Ausbuchung der Vermögenswertes**
- **Ertragsrealisierung möglich**
- **Erfassung der Leasing-Forderung („right to receive lease payments“) und des eventuell zurückbehaltenen Restwerts „residual asset“**

### Bilanz des Leasinggebers („derecognition approach“)

Residual asset	
Right to receive lease payments	

### GuV des Leasinggebers

Revenue
Cost of sales
Interest income

## Leasinggeber: Bilanzierung (3/4)

**„performance-obligation-approach“?**

- **Keine Ausbuchung der Vermögenswertes**
- **Erfassung der Leasing-Forderung („right to receive lease payments“) und des Vermögenswertes und einer Leasing-Verbindlichkeit**

### Bilanz des Leasinggebers („performance-obligation-approach“)

**Asset**  
**Right to receive lease payments**  
**(-) Lease Liability**  
**(=) Net lease asset/liability (Rz. 42)**

### GuV des Leasinggebers

**Lease income**  
**Depreciation expense**  
**Interest income**

## Leasinggeber: Bilanzierung (4/4)

Aktuell wird die Einführung eines einzigen Modells, dem „receivable and residual approach“ für den Leasinggeber, diskutiert. Dieses Modell orientiert sich am „derecognition-approach“.

### „receivable and residual approach“

- Ausbuchung des Vermögenswertes
- Ertragsrealisierung möglich, wenn Gewinn ausreichend gesichert ist. Ansonsten ratierliche Gewinnrealisierung über die Laufzeit.
- Erfassung der Leasing-Forderung („right to receive lease payments“)
- Ansatz des Restbuchwert („residual asset“), welcher über die Laufzeit auf den zu erwartenden Wert aufzuzinsen bzw. zuzuschreiben

#### Bilanz des Leasinggebers

Residual asset
Right to receive lease payments

#### GuV des Leasinggebers

Revenue
Cost of sales
Interest income



## Übergangsregelung

- **Grundsatz der retrospektiven Anwendung für alle Leasingverträge („all outstanding contracts“)** (Rz. 88).
- **Allerdings sind vereinfachte Verfahren vorgesehen.**
- **Bsp. ist bei Leasingnehmern die „liability to make lease payments“ auf Basis der noch ausstehenden Leasingzahlungen zu ermitteln.** (Rz. 90)
- **Unternehmen, die bisher in großem Umfang „operating lease contracts“ eingegangen sind, werden erhebliche Umstellungseffekte haben.**
- **Auch Unternehmen, die „finance-lease-contracts“ bilanzieren, werden von den Änderungen betroffen sein, weil u.a. die Abbildung von Verlängerungsoptionen und bedingten Mietzahlungen geändert wird.**

## Ihr Kontakt



Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

**Rüdiger Reinke**

Vorstandsmitglied

**Rölf RP AG**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Grafenberger Allee 159

D-40237 Düsseldorf

Tel.: +49-(0)2 11-69 01-248

Fax: +49-(0)2 11-69 01-444

[ruediger.reinke@roelfspartner.de](mailto:ruediger.reinke@roelfspartner.de)

[www.roelfspartner.de](http://www.roelfspartner.de)