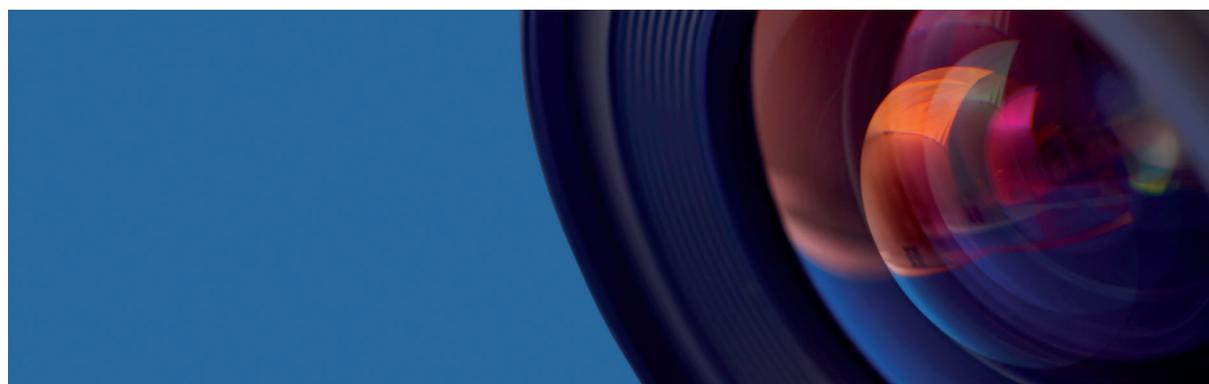


IFRS fokussiert Ausgewählte Anwendungsfragen zur neuen Leasingbilanzierung



Einleitung

Am 16. Mai 2013 hat der International Accounting Standards Board (IASB) einen zweiten Anlauf zur Reform der Leasingbilanzierung genommen und seine Vorschläge in einem erneuten Standardentwurf ED/2013/6 Leases veröffentlicht. Die Vorschläge sehen deutliche Änderungen bei der Konzeption der bilanziellen Erfassung von Leasingverhältnissen sowohl beim Leasingnehmer als auch beim Leasinggeber vor. Da diese Änderungen nicht spiegelbildlich erfolgen, ergeben sich ganz unterschiedliche Konsequenzen für die bilanzielle Erfassung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer und beim Leasinggeber im Vergleich zum gegenwärtigen Vorgehen. Die Neuregelungen sollen rückwirkend anzuwenden sein; von daher wären auch alle bestehenden Leasingverträge von den Änderungen betroffen.

Die für den Leasingnehmer vorgesehene Bilanzierung nach dem sog. Nutzungsrechtsansatz führt dazu, dass zukünftig praktisch sämtliche Leasingverhältnisse bilanzwirksam zu erfassen sind, während es bislang nur in wenigen Fällen zum Bilanzausweis kam, da es sich bei ca. 90% der Leasingverträge hierzulande um Mietleasingverhältnisse handelt. Die zwingende Bilanzwirksamkeit von Leasingverhältnissen lässt folglich Veränderungen in der Bilanzstruktur (z.B. Eigenkapitalquote, Verschuldungsgrad) und damit bei Steuerungskenn-

zahlen bei allen Unternehmen ungeachtet der Branche erwarten, deren Ausmaß mit dem Umfang der Leasingtransaktionen steigt.

Leasinggeber hingegen sind auf andere Art und Weise von den Neuvorschlägen betroffen, die jedoch nicht minder gravierend sind. Das vorgeschlagene Modell für Leasinggeber ähnelt der gegenwärtigen Leasingbilanzierung, führt aber aufgrund geänderter Klassifizierungsregeln zu einer Verschiebung in der bilanziellen Erfassung. Die neuen Klassifizierungsregeln richten sich nach der Art des zugrunde liegenden Vermögenswerts (Mobilien = Typ-A-Verträge, Immobilien = Typ-B-Verträge). Mobilien sind zukünftig beim Leasinggeber nach einem modifizierten „Finanzierungsleasingmodell“ zu bilanzieren, Immobilien hingegen identisch dem gegenwärtigen Vorgehen beim Mietleasing und damit regelmäßig nach IAS 40 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*. Während gegenwärtig der Großteil der Leasingverhältnisse als Mietleasingverhältnisse bilanziert werden, wird das zukünftig nur in vermindertem Umfang der Fall sein, da der Anteil des Immobilienleasings im Vergleich zum Leasing von Mobilien (Pkw, Lkw, Schienenfahrzeuge, Flugzeuge, Büro- und Geschäftsausstattung, medizinische Geräte etc.) eher gering ist. Für viele Leasinggeber heißt das in der Konsequenz, dass ein Großteil der bestehenden Leasingverhältnisse von einer

Mietleasing- in eine „Finanzierungsleasingbilanzierung“ überführt werden muss und für viele neue Leasingverhältnisse keine Mietleasingbilanzierung mehr infrage kommt. Auch dies wird – neben einem hohen organisatorischen Aufwand – merkliche Auswirkungen auf die Struktur der Bilanz des Leasinggebers haben, da es zu einer Erhöhung von Leasingforderungen und korrespondierend in der Regel zu einer Abnahme von Sachanlagen kommt.

Die wesentlichen Inhalte des Standardentwurfs sowie jene Aspekte, bei denen sich Änderungen gegenüber der bisherigen Handhabung nach IAS 17 *Leasingverhältnisse* oder den ursprünglichen Vorschlägen aus dem ersten Entwurf ergeben, sind bereits in unserem im Juni 2013 erschienenen Newsletter „IFRS fokussiert – Leasingverhältnisse zur Wiedervorlage“ vorgestellt worden. Neben massiven Bedenken an der konzeptionellen Schlüssigkeit, etwa dem fraglichen Bilanzierungsobjekt (Nutzungsrecht vs. Nutzungsobjekt) oder Bewertungsvorschriften, die konträr zu gegenwärtigen Abschreibungsregeln sind, oder Regelungen, die bislang nur für finanzielle Vermögenswerte galten, wirft der Standardentwurf eine Reihe von Anwendungsfragen auf. Mit dem vorliegenden Newsletter werden ausgewählte Einzelregelungen aus dem Standardentwurf aufgegriffen und jeweils an Beispielen veranschaulicht. Konkret beleuchtet werden:

- Abgrenzung kurzfristiger Leasingverhältnisse
- Berücksichtigung variabler Zahlungen
- Neubeurteilungen von Leasingverträgen während ihrer Laufzeit
- Restwertgarantien beim Leasinggeber

Den Abschluss des Newsletters bilden jeweils ein umfassendes Buchungsbeispiel zu einem Typ-A- und zu einem Typ-B-Vertrag.

Kurzfristige Leasingverhältnisse

Für kurzfristige Nutzungsüberlassungen sind im Standardentwurf wahlweise Vereinfachungen vorgesehen. Sie können von beiden Vertragsparteien so behandelt werden, wie das gegenwärtig bei Mietleasingverhältnissen der Fall ist. Beim Immobilienleasing dürfte diese Frage für den Leasinggeber von nachrangiger Bedeutung sein, da er solche Verträge ohnehin zumeist als Typ B nach den Regelungen für Mietleasingverhältnisse zu bilanzieren hat; klären muss er sie aber dennoch, da hieraus jeweils unterschiedliche Anhangangaben resultieren. Für den Leasingnehmer generell sowie im Falle des Leasings von Mobilien beim Leasinggeber gewinnt die Frage des Vorliegens eines kurzfristigen Leasingver-

hältnisses aufgrund der merklichen Vereinfachung an Bedeutung. Von daher dürfte es von Interesse sein, Vertragsgestaltungen mit Kündigungs- oder Verlängerungsoptionen genauer unter die Lupe zu nehmen.

Eine Nutzungsüberlassung gilt als kurzfristig, wenn die maximal mögliche Gesamtlaufzeit einschließlich sämtlicher Verlängerungsoptionen nicht mehr als zwölf Monate beträgt – ungeachtet der Wahrscheinlichkeit ihrer Ausübung. Hier hat der IASB im Hinblick auf missbräuchliche Gestaltungen bewusst davon abgesehen, bei der Definition von kurzfristigen Leasingverhältnissen die gleichen Maßstäbe anzusetzen wie bei der Definition der Laufzeit eines Leasingverhältnisses, bei der die Ausübungswahrscheinlichkeit sehr wohl eine Rolle spielt. Gleichermäßen relevant für die Laufzeitbeurteilung ist zudem, dass es sich um durchsetzbare Rechte handelt, die bewirken, dass der Leasingnehmer das Leasingobjekt über einen gewissen Zeitraum nutzen kann.

Aus den Materialien des IASB lassen sich in gewissem Umfang Konkretisierungen entnehmen (vgl. ED.BC 107 ff.). Wenn beispielsweise vereinbart ist, dass nur eine Vertragspartei ein Kündigungsrecht hat oder der Leasingnehmer ohne Zustimmung des Leasinggebers den Vertrag verlängern kann, ist von durchsetzbaren Rechten auszugehen, sodass die damit zusammenhängenden optionalen Zeiträume bei der Beurteilung der Laufzeit bzgl. der Kurzfristigkeit miteinzubeziehen sind. Die Berücksichtigung der optionalen Zeiträume erfolgt auch dann, wenn es sich um Verträge mit beidseitigen Kündigungsrechten handelt; sie dürften nach diesem Verständnis als kurzfristig gelten, wenn deren unkündbare Laufzeit zzgl. Kündigungsfrist zwölf Monate nicht überschreitet.

Anders verhält es sich mit Verträgen, bei denen die Inanspruchnahme einer Vertragsverlängerung an die Zustimmung des Leasinggebers gebunden ist, sodass der Leasingnehmer kein Recht hat, das Leasingobjekt über den unkündbaren Zeitraum hinaus zu nutzen. Ein kurzfristiges Leasingverhältnis liegt in einem solchen Fall nur dann vor, wenn der unkündbare Zeitraum zusammen mit dem Verlängerungszeitraum nicht mehr als zwölf Monate beträgt. Hier könnte man aufgrund des Zustimmungserfordernisses geneigt sein, nur auf den unkündbaren Zeitraum abzustellen, da für Zeiträume danach keine durchsetzbaren Rechte beim Leasingnehmer bestehen. Da jedoch – entsprechend der Definition – optionale Zeiträume aufgrund von Verlängerungsoptionen ungeachtet ihrer Ausübungswahrscheinlichkeit mit zu berücksichtigen sind, wäre dies zu kurz gedacht. Mit der Einbeziehung des unkündbaren Zeitraumes zzgl.

optionalen Zeiträume wird erreicht, dass nur bestimmte Vertragsgestaltungen die Anforderungen als „kurzfristig“ erfüllen und folglich die Inanspruchnahme der Bilanzierungsvereinfachung erlauben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Vertragsverlängerungsoptionen für Laufzeit- und Bewertungsfragen einer unterschiedlichen Würdigung unterzogen werden: Geht es um die Frage der Klassifizierung als kurzfristiges Leasingverhältnis, ist sie stets als ausgeübt zu berücksichtigen; geht es dagegen um die Ermittlung der Höhe des anzusetzen-

den Nutzungsrechts und der korrespondierenden Verbindlichkeit außerhalb des Anwendungsbereichs eines kurzfristigen Leasingverhältnisses, ist das nicht zwingend der Fall. Hier wäre nämlich auf die Wahrscheinlichkeit der Verlängerung abzustellen, d.h., es ist zu prüfen, ob der Leasingnehmer einen bedeutenden wirtschaftlichen Anreiz zur Verlängerung hat. Ist dies nicht der Fall, kann es dazu kommen, dass Leasingzahlungen über einen Zeitraum von weniger als zwölf Monaten Grundlage der Bewertung sind, obgleich das Leasingverhältnis solches nicht als kurzfristig eingestuft werden konnte.

	Sachverhalt	Laufzeit	Durchsetzbare Rechte	Kurzfristiges LV
Kündigungsrechte				
1	Ein Leasingnehmer schließt im April 2013 einen Vertrag zur Anmietung von Büroräumen zum 1. Mai 2013 ab. Der Vertrag hat eine unbestimmte Laufzeit und ist mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Halbjahrs durch den Leasingnehmer einseitig kündbar.	Unkündbare Grundlaufzeit von acht Monaten	+	✗
2	Ein Leasingnehmer schließt im April 2013 einen Vertrag zur Anmietung von Büroräumen zum 1. Mai 2013 ab. Der Vertrag hat eine unbestimmte Laufzeit und ist mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Halbjahrs beidseitig kündbar.	Unkündbare Grundlaufzeit von acht Monaten	-	✓
3	Ein Leasingnehmer schließt im April 2013 einen Vertrag zur Anmietung von Büroräumen zum 1. Mai 2013 ab. Der Vertrag hat eine Grundlaufzeit von zwölf Monaten mit automatischer Verlängerung um jeweils zwölf Monate, sofern der Leasingnehmer nicht drei Monate vor Ablauf der zwölf Monate kündigt.	Grundlaufzeit von zwölf Monaten	+	✗
4	Ein Leasingnehmer schließt im April 2013 einen Vertrag zur Anmietung von Büroräumen zum 1. Mai 2013 ab. Der Vertrag hat eine Grundlaufzeit von zwölf Monaten mit automatischer Verlängerung um jeweils zwölf Monate, sofern Leasingnehmer oder Leasinggeber nicht drei Monate vor Ablauf der zwölf Monate kündigen.	Grundlaufzeit von zwölf Monaten	-	✓
Verlängerungsoptionen				
5	Ein Leasingnehmer schließt im April 2013 einen Vertrag zur Anmietung von Büroräumen zum 1. Mai 2013 ab. Der Vertrag hat eine unkündbare Grundlaufzeit von sechs Monaten mit einmaliger Möglichkeit zur Verlängerung von weiteren sechs Monaten seitens des Leasingnehmers.	Zwölf Monate	+	✓
6	Ein Leasingnehmer schließt im April 2013 einen Vertrag zur Anmietung von Büroräumen zum 1. Mai 2013 ab. Der Vertrag hat eine unkündbare Grundlaufzeit von sechs Monaten mit zweimaliger Möglichkeit zur Verlängerung von jeweils weiteren sechs Monaten seitens des Leasingnehmers.	18 Monate	+	✗

Praxishinweis

Für Immobiliengesellschaften, die Wohnungen an Privatpersonen vermieten, dürfte es nach den oben dargestellten Regelungen nicht möglich sein, die Vereinfachungen für kurzfristige Leasingverhältnisse zu nutzen. Mietverträge mit Privatpersonen sind überwiegend mit unbestimmter Laufzeit abgeschlossen und sehen eine Kündigung mit einer Frist von drei Monaten vor. Die Kündigungsmöglichkeit liegt, abgesehen von außergewöhnlichen Umständen, lediglich beim Mieter. Der Vermieter hat aufgrund gesetzlicher Regelungen i.d.R. nicht die Möglichkeit, dem Mieter zu kündigen. Da somit durchsetzbare Rechte aufseiten des Mieters vorliegen, ist die Verlängerungsmöglichkeit aufgrund der unbestimmten Laufzeit für die Beurteilung des Vorliegens eines kurzfristigen Leasingverhältnisses zu berücksichtigen, sodass kein kurzfristiges Leasingverhältnis vorliegt.

Variable Zahlungen

Die Vereinbarung variabler Zahlungen im Rahmen von Nutzungsentgelten – sei es in Abhängigkeit von späteren Umsätzen, Maschinenstunden, Kilometerleistungen, Zinssätzen oder sonstigen Indizes – ist keine Seltenheit bei Leasingverträgen. Die Berücksichtigung variabler Zahlungen bei der Bestimmung der Zahlungsverpflichtung des Leasingnehmers sowie der Leasingforderung des Leasinggebers ist gemäß Standardentwurf nur in eingeschränktem Umfang vorgesehen.

Variable Zahlungen sind nur insoweit mit einzubeziehen, wie sie dem Grunde nach fest sind oder von einem Index (z.B. Verbraucherpreisindex) oder Zinssatz (z.B. Libor oder Euribor) abhängen. Begründet wird dies damit, dass man sich derartigen Zahlungen nicht mehr entziehen kann, sodass eine gegenwärtige Verpflichtung besteht. Von daher ist das Bestehen der Verpflichtung dem Grunde nach nicht fraglich; die mit solchen Zahlungen im Zusammenhang stehende Unsicherheit bezieht sich lediglich auf die Höhe.

Was ist bei der Zugangsbewertung zu beachten? Index- oder zinsabhängige Zahlungen sind zunächst mit dem Indexstand oder Zinssatz zu bewerten, wie er zu Beginn der Laufzeit der Leasingvereinbarung vorliegt. Hier hat der IASB in Abwägung von Kosten-Nutzen-Überlegungen und der oftmals mangelnden Verlässlichkeit der Informationen davon abgesehen, eine Prognose zukünftiger Index- oder Zinsentwicklungen bei der Bewertung zu verlangen. Im Anschluss daran sind jedoch zu jedem Stichtag nachfolgende Änderungen des Index oder des

Zinssatzes im Rahmen der Neubeurteilung der verbleibenden Leasingforderung bzw. -verbindlichkeit wertmäßig zu erfassen. Dies erfolgt dann mit dem zum jeweiligen Stichtag gültigen Indexstand oder Zinssatz.

Beispiel 1

Sachverhalt

Der Leasingnehmer schließt einen zehnjährigen Mietvertrag über eine Immobilie mit einer jährlichen Vorschussmietzahlung von 100.000 € ab. Im Vertrag ist vereinbart, dass sich die jährliche Mietzahlung auf Basis der Erhöhung des Verbraucherpreisindex der letzten zwölf Monate erhöht. Zu Beginn der Laufzeit der Leasingvereinbarung beträgt dieser 125. Des Weiteren sind jährlich variable Leasingzahlungen vereinbart, die 2% der mit der Immobilie erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen sollen. Anfängliche direkte Kosten sind nicht angefallen. Es ist davon auszugehen, dass es sich um einen Typ-B-Vertrag handelt, womit ein gleichbleibend hoher Leasingaufwand je Periode verbunden ist. Mangels Kenntnis des Zinssatzes, den der Leasinggeber dem Leasingnehmer in Rechnung stellt, wird der Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers herangezogen, welcher 8% betrage. Der Abschluss wird jährlich erstellt.

Beurteilung

Zu Beginn der Laufzeit der Leasingvereinbarung leistet der Leasingnehmer seine Leasingrate für das erste Jahr und bewertet seine Leasingverbindlichkeit mit 624.689 € (Barwert der verbleibenden neun Zahlungen von je 100.000 € diskontiert mit 8%).

Die variable Leasingrate in Abhängigkeit von den Umsatzerlösen geht nicht in die Bewertung des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit mit ein.

Die Zugangsbuchung sieht wie folgt aus:

Nutzungsrecht	724.689 €
an Leasingverbindlichkeit	624.689 €
an Kasse	100.000 €

Die Kosten der Leasingvereinbarung betragen 1.000.000 € (Leasingzahlungen über die Laufzeit). Der jährlich zu erfassende Leasingaufwand beträgt 100.000 € (1.000.000 €/10). Während des ersten Jahres werden Umsatzerlöse i.H.v. 1.200.000 € mit der Immobilie erwirtschaftet, infolgedessen entsteht zusätzlicher Leasingaufwand i.H.v. 24.000 € (2% x 1.200.000 €).

Leasingaufwand	124.000 €
	(100.000 € + 24.000 €)
an Leasingverbindlichkeit	49.975 €
	(8% x 624.689 €)
an Nutzungsrecht	50.025 €
	(100.000 € - 49.975 €)
an Kasse	24.000 €

Am Ende des ersten Jahres beträgt der Verbraucherpreisindex 128. Auf Basis dessen berechnet der Leasingnehmer die Leasingrate für das zweite Jahr i.H.v. 102.400 € (100.000 € x 128/125).

Da diese variable Zahlung von einem Index abhängt, ist die Leasingverbindlichkeit am Ende der Berichtsperiode anzupassen, sodass sie jährliche Zahlungen von 102.400 € widerspiegelt. Der Zinssatz hingegen ist nicht anzupassen. Die Anpassungshöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Barwert der angepassten und der ursprünglichen Leasingrate, d.h. neun Vorschusszahlungen von 2.400 € diskontiert mit 8% (= 16.192 €). Da sich sämtliche Neubewertungen auf zukünftige Perioden beziehen, sind das Nutzungsrecht und die Leasingverbindlichkeit wie folgt anzupassen:

Nutzungsrecht	16.192 €
an Leasingverbindlichkeit	16.192 €

Eine Anpassung des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit aufgrund der erwarteten Umsatzerlöse erfolgt nicht. Diese variablen Zahlungen sind jeweils Leasingaufwand der Periode.

Zu Beginn des zweiten Jahres leistet der Leasingnehmer folgende Zahlung:

Leasingverbindlichkeit	102.400 €
an Kasse	102.400 €

Der Leasinggeber bilanziert im Rahmen eines Typ-B-Leasingverhältnisses die Immobilie als Renditeimmobilie und erfasst die Leasingerträge bei ihrem Anfall.

Praxishinweis

Aus Kosten-Nutzen-Erwägungen hat der IASB zwar auf die Prognose von künftigen Index- oder Zinsänderungen verzichtet. Der Aufwand aus der laufenden Anpassung des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit beim Leasingnehmer bzw. der Leasingforderung beim Leasinggeber ist jedoch nicht zu unterschätzen. Bei Verwendung von Software zur Verwaltung der Leasingverträge können Anpassungen der Systeme erforderlich sein, um die laufenden Neubewertungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten abzubilden. Bei manueller Verwaltung der Verträge steigt der Arbeitsaufwand entsprechend an.

Zu den variablen Zahlungen, die dem Grunde nach fest sind, gehören z.B. vereinbarte Mindestbeträge bei ansonsten variablen Zahlungen in Abhängigkeit von einer unternehmerischen Leistungsgröße (z.B. Umsatzerlöse) oder Nutzungsentgelterhöhungen aufgrund eines festen (Mindest-)Prozentsatzes.

Beispiel 2

Sachverhalt

Der Leasingnehmer schließt einen Mietvertrag für die Anmietung einer Immobilie über sechs Jahre ab. Die anfängliche Leasingrate soll 50.000 € betragen und sich in den nachfolgenden Jahren jeweils um den höheren Betrag aus dem Anstieg des Verbraucherpreisindex der letzten zwölf Monate oder 2% erhöhen.

Beurteilung

Zu Beginn der Laufzeit der Leasingvereinbarung ergeben sich folgende feste Zahlungen: 50.000 € im ersten Jahr, 51.000 € im zweiten, 52.020 € im dritten, 53.060 € im vierten, 54.122 € in fünften und 55.204 € im sechsten Jahr. Dies sind die Zahlungen, die der Leasingnehmer unabhängig von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex mindestens zu leisten hat. Sie gelten dem Grunde nach als fest und sind bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit maßgeblich. Sollte es sich ergeben, dass sich im Nutzungsjahr der Verbraucherpreisindex um einen größeren Betrag als die bisher eingerechneten 2% erhöht, ist der Differenzbetrag (zwischen dem Anstieg des Verbraucherpreisindex und den erfassten 2%) als Aufwand der Periode zu erfassen, ohne dass sich die Leasingverbindlichkeit ändert. Entsprechendes gilt für eine Leasingforderung des Leasinggebers im Rahmen von Typ-A-Leasingverhältnissen.

Anders verhält es sich mit variablen Vergütungen allein nach Maßgabe der zukünftigen Leistung des Unternehmens (Umsatzerlöse) oder von Nutzungsintensitäten (Kilometerleistung oder Maschinenstunden). Da diese von zukünftigen Ereignissen abhängen und mit diesen schwanken, gelten sie folglich nicht als dem Grunde nach fest, was als Voraussetzung für die Erfassung als Leasingzahlung vorgeschlagen ist.

Bei variablen Vergütungen nach Maßgabe von Nutzungsintensitäten könnte auch argumentiert werden, dass dies wirtschaftlich der Ausübung einer Erneuerungsoption gleichkommt, indem ein weiterer Teil des Nutzensvorrats des zugrunde liegenden Vermögenswerts verbraucht wird. Insoweit zahlt der Leasingnehmer für ein zusätzliches Nutzungsrecht, anstatt einen höheren Betrag für das ursprüngliche (unveränderte) Nutzungsrecht zu zahlen, sodass ihre Nichtberücksichtigung bei der Bewertung der Zahlungsverpflichtung begründbar scheint.

Bei variablen Vergütungen nach Maßgabe der zukünftigen Leistung des Unternehmens (Umsatzerlöse) könnte man konzeptionell Gründe für eine (wahrscheinlichkeitsgewichtete) Berücksichtigung finden, um die Zahlungsverpflichtung des Leasingnehmers sachgerecht abzubilden. Da die bilanzielle Behandlung solcher Vergütungsbestandteile auch bei anderen Bilanzierungsthemata relevant ist und es bislang an einer übergeordneten Lösung fehlt, scheint es nicht unangemessen zu sein, abzuwarten, wie sich der IASB positionieren wird.

Beispiel 3

Sachverhalt

Der Leasingnehmer least einen Pkw für drei Jahre. Die jährliche Leasingrate soll 8.000 € betragen bei einer maximalen Kilometerleistung von 30.000 km pro Jahr. Bei Überschreiten der Kilometergrenze werden in Abhängigkeit von den gefahrenen Kilometern weitere Nutzungsentgelte bis maximal 5.000 € fällig.

Beurteilung

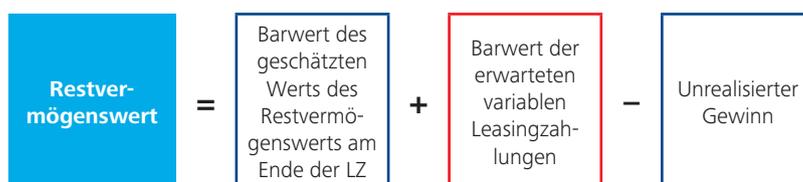
Zu Beginn der Laufzeit der Leasingvereinbarung bewertet der Leasingnehmer seine Leasingverbindlichkeit auf Basis der festen Zahlungen von 8.000 € für die vereinbarte Laufzeit. Die zusätzlichen Zahlungen (variablen Leasingraten) in Abhängigkeit von der Kilometerleistung über 30.000 km hinaus gelten nicht als dem Grunde nach fest und werden insoweit nicht passiviert. Sie werden im Jahr des Anfallens als Aufwand erfasst. Entsprechendes gilt für den Leasinggeber.

Praxishinweis

Bei der Vereinbarung variabler Leasingzahlungen für Immobilien (z.B. Ladenlokale in Einkaufszentren oder Flughäfen) werden diese in der Praxis oft auf der Basis der Umsatzerlöse des Leasingnehmers, die er i.Z.m. der Immobilie erzielt, festgelegt. Diese werden dabei häufig so vereinbart, dass auf der Grundlage vergangener Umsätze erwartungsgemäß in jedem Fall eine variable Leasingzahlung durch den Leasingnehmer zu leisten sein wird.

Hierbei handelt es sich nicht um variable Leasingzahlungen, die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit des Leasingnehmers bzw. der Leasingforderung des Leasinggebers einzubeziehen sind, weil weder Zahlungen auf Basis eines Index oder Zinssatzes noch Zahlungen vorliegen, die dem Grunde nach fest sind. Selbst wenn auf Basis vergangener Umsätze davon auszugehen ist, dass aller Voraussicht nach variable Zahlungen zu leisten sind, ist dies lediglich eine Erwartung der Vertragsparteien. Für den Leasinggeber verbleibt das Risiko, dass künftig das Umsatzniveau der Vergangenheit nicht erreicht wird und variable Leasingzahlungen ausbleiben. Für die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung variabler Leasingzahlungen kommt es also maßgeblich auf die konkrete Vertragsgestaltung an.

Im Rahmen von Typ-A-Leasingverhältnissen (Leasing von Mobilien) hat der Leasinggeber jedoch solche erwarteten variablen Leasingzahlungen bei der Erstbewertung des Restvermögenswerts mit ihrem Barwert einzubeziehen, die er bei der Bestimmung des Zinssatzes, den er dem Leasingnehmer berechnet, berücksichtigt hat, aufgrund der oben dargestellten Regelungen allerdings nicht in die Leasingforderung einbeziehen musste.



Im Rahmen der Folgebilanzierung hat der Leasinggeber dann einen Teil des Buchwerts des Restvermögenswerts, der aus der Berücksichtigung variabler Leasingzahlungen resultiert, erfolgswirksam aufzulösen. Auch sind die Schätzungen der variablen Leasingraten zu jedem Stichtag zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Neubeurteilungen

Erheblicher Aufwand dürfte auf Leasingnehmer und Leasinggeber im Rahmen der Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit und der Leasingforderung zu kommen, da sie Leasingverhältnisse an den nachfolgenden Bilanzstichtagen neu zu beurteilen haben, um Änderungen in der Leasingrate oder des Diskontierungszinssatzes abzubilden.

Änderungen der Leasingrate können aus einer Änderung der Vertragslaufzeit, veränderten Annahmen über die Ausübung einer Kaufoption, Schätzungsänderungen bzgl. der erwarteten Zahlungen aufgrund von Restwertgarantien sowie, wie oben beschrieben, der Änderung des Index oder des Zinses, mit dem variable Zahlungen bewertet wurden, resultieren. Restwertgarantien haben beim Leasinggeber allerdings keinen Einfluss auf die Neubeurteilung der Leasingforderung, da diese – anders als beim Leasingnehmer – nur dann Bestandteil der Leasingrate sind, wenn sie faktisch feste Zahlungen darstellen. Sie fließen ggf. mit dem festen Wert und nicht mit einem Erwartungs- bzw. Schätzwert in die Forderungsbewertung mit ein, sodass es sich erübrigt, spätere Anpassungen aufgrund von Schätzungsänderungen vorzunehmen.

Aus Vereinfachungsgründen ist zudem geregelt, dass eine Neubeurteilung infolge einer geänderten Annahme über die Ausübung einer Kaufoption nicht vorzunehmen ist, wenn die Änderung allein aus veränderten Marktbedingungen resultiert (z.B. ob die Option im oder aus dem Geld ist). Hier sollen die Häufigkeit der Vornahme von Neubeurteilungen verringert und eine übermäßige Komplexität und Kostenverursachung vermieden werden.

Eine Anpassung des Diskontierungszinssatzes dürfte die Ausnahme sein. Sie ist nur dann vorzunehmen, wenn die Möglichkeit der Änderung nicht bereits bei der Bestimmung des Diskontierungszinssatzes zu Beginn der Laufzeit der Leasingvereinbarung berücksichtigt wurde. Falls also bei der Berechnung des Diskontierungszinssatzes bereits Veränderungen eines Referenzzinssatzes oder Erwartungen über die Kaufoption berücksichtigt wurden, ist keine Anpassung vorzunehmen. Ist dies aber nicht der Fall, kann eine Anpassung erforderlich werden, wenn sich bspw. die Laufzeit oder Erwartungen über die Ausübung einer Kaufoption ändern. Wenn bislang etwa von einem fünfjährigen Leasingverhältnis auszugehen war und sich die Laufzeit nun auf zehn Jahre erhöht, ist im Zuge der Anpassung der Leasingforderung und -verbindlichkeit aus Konsistenzgründen auch der Diskon-

tierungszinssatz an diesen Zeithorizont anzupassen. In einem solchen Fall hat sich der wirtschaftliche Gehalt der Leasingvereinbarung maßgeblich geändert. Es wäre also nicht sinnvoll, eine Zahlungsreihe über zehn Jahre mit einem auf fünf Jahre bezogenen Zinssatz zu bewerten.

Für die Erfassung der Änderungen ist im Standardentwurf Folgendes vorgesehen: Änderungen der Leasingverbindlichkeit hat der Leasingnehmer grds. gegen das Nutzungsrecht zu erfassen. Damit soll zum einen der Umfang am Recht, den zugrunde liegenden Vermögenswert nutzen zu können, angemessen widerspiegelt (z.B. Änderung der Laufzeit und der Ausübung der Kaufoption) und zum anderen eine sachgerechte Bestimmung der Anschaffungskosten des Nutzungsrechts erreicht werden (z.B. Änderungen des Index oder des Zinssatzes bzgl. zukünftiger Perioden). Der Buchwert des Nutzungsrechts wird allerdings dann nicht angepasst, wenn die Änderungen i.Z.m. einem Index oder Zinssatz stehen, die sich auf die aktuelle Berichtsperiode beziehen. In dem Fall ist der Betrag im Ergebnis dieser Periode zu erfassen.

Der Leasinggeber erfasst die Änderungen im Zuge der Neubeurteilung der Leasingforderung im Periodenergebnis. Zudem nimmt er eine Anpassung des Buchwerts des Restvermögenswerts vor, wenn die Änderungen i.Z.m. der Laufzeit der Leasingvereinbarung oder der Ausübung einer Kaufoption stehen. Erhöht sich bspw. die Laufzeit derart, dass sie nahezu die gesamte wirtschaftliche Nutzungsdauer umfasst, erhöht sich entsprechend der Buchwert der Leasingforderung, wohingegen der Buchwert des Restvermögenswerts sinkt, also der Betrag, den der Leasinggeber am Ende der Laufzeit erwartet, aus dem verbleibenden Vermögenswert realisieren zu können. Die Differenz zwischen dem bisherigen und dem angepassten Buchwert des Restvermögenswerts wird ebenso im Periodenergebnis erfasst. Änderungen eines Index oder eines Zinssatzes führen hingegen nicht zur Anpassung des Restvermögenswerts, da dies nichts an den beim Leasinggeber verbleibenden Rechten bzgl. des zugrunde liegenden Vermögenswerts ändert; solche Änderungen beziehen sich nur auf das übertragene Nutzungsrecht.

Zudem ist dem Standardentwurf nicht zu entnehmen, dass sich der realisierte und der unrealisierte Gewinn im Zuge der Neubeurteilung ändern; die Ermittlung dieser Beträge stellt auf die Wertverhältnisse zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses ab.

Die nachfolgende Tabelle enthält einen Überblick über die Sachverhalte zur Neubeurteilung.

Ursachen	Änderung der Leasingrate			Änderung des Diskontierungszinssatzes, sofern die Möglichkeit der Änderung nicht bereits berücksichtigt wurde
	LN	LG	LN/LG	
Änderung der Vertragslaufzeit	✓ ¹⁾	✓ ³⁾	✓	
Veränderte Annahmen über Ausübung einer Kaufoption	✓ ¹⁾	✓ ³⁾	✓	
Änderung Index/Zinssatz, mit dem variable Zahlungen bewertet wurden	✓ ²⁾	✓ ⁴⁾	✓	
Schätzungsänderung bzgl. erwarteter Zahlungen i.Z.m. Restwertgarantien	✓ ¹⁾	✗	✗	

¹⁾ Gegenbuchung erfolgt als Anpassung des Nutzungsrechts.

²⁾ Gegenbuchung erfolgt im Periodenergebnis, wenn sich die Änderung auf die aktuelle Periode bezieht, ansonsten als Anpassung des Nutzungsrechts.

³⁾ Änderung der Leasingforderung wird im Periodenergebnis erfasst. Zusätzlich Anpassung des Restvermögenswerts, dessen Änderung ebenso im Periodenergebnis erfasst wird.

⁴⁾ Änderung der Leasingforderung wird im Periodenergebnis erfasst.

Restwertgarantien beim Leasinggeber

Nicht selten finden sich in Leasingverträgen Vereinbarungen über Restwertgarantien oder Vereinbarungen, die wirtschaftlich als solche qualifiziert werden. Anders als bisher ist ihre Berücksichtigung in der Leasingforderung nur sehr eingeschränkt zulässig. Restwertgarantien sind nur dann in den Leasingraten zu berücksichtigen, wenn sie faktisch feste Zahlungen darstellen. Faktisch feste Zahlungen resultieren aus Vereinbarungen, bei denen der Leasinggeber am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses einen festen Betrag für den Restvermögenswert erhält. Dass aus Sicht des Leasingnehmers der zu zahlende Betrag schwanken kann – regelmäßig in Abhängigkeit von der Entwicklung des Marktwertes des Leasingobjekts –, ist für die Beurteilung aus Sicht des Leasinggebers unerheblich. Für die Berücksichtigung beim Leasinggeber ist nur maßgeblich, dass er dadurch keinem wirtschaftlichen Risiko bzgl. des Restvermögenswerts mehr ausgesetzt ist und zudem auch keine Chance auf Marktwertsteigerungen (Upside-Potenzial) hat. Darunter fallen typischerweise Vereinbarungen, bei denen der Leasinggeber den Betrag, um den der Marktpreis von dem vereinbarten Betrag abweicht, entweder dem Vertragspartner zahlt oder von diesem bekommt. Wirtschaftlich gesehen kommt das einem Verkauf des der Nutzung zugrunde liegenden Vermögenswerts zum vereinbarten Restwert gleich.

Alle anderen Restwertgarantien spielen bei der Bewertung der Leasingforderung keine Rolle. Das können etwa Vereinbarungen sein, die den Leasinggeber zwar vor einem Marktwertverlust schützen, indem ein Garantiewert vereinbart wird, ohne aber die Chance auf Marktwertsteigerung aufzugeben. Hierin sieht der IASB eine konsistente Leasinggeberbilanzierung von Typ-A-Verträgen, die eine Erfassung von Gewinnen i.Z.m. dem der Nutzung zugrunde liegenden Vermögenswert vor dessen Verkauf oder sonstiger Weiterverwertung nicht vorsieht. Die Absicherung von Marktwertverlusten auf der einen Seite und die verbleibende Gewinnchance auf der anderen Seite versetzen den Leasinggeber in eine andere wirtschaftliche Lage, als wenn er den Vermögenswert verkauft hätte oder eine Vereinbarung, die einem Verkauf gleichkäme, abschließen würde. Insofern sollen Garantievereinbarungen, die nicht die Anforderung an eine feste Leasingrate erfüllen, in der Leasingforderung unberücksichtigt bleiben. Solche Restwertgarantien werden allerdings bei der Wertminderungsprüfung des Restvermögenswerts berücksichtigt.

Beispiel 4

Sachverhalt

Leasinggeber und Leasingnehmer vereinbaren im Rahmen eines Pkw-Leasings, dass der Leasingnehmer dem Leasinggeber den Betrag zahlt, um den der Pkw am Ende der Vertragslaufzeit den geschätzten Marktwert von 3.000 € unterschreitet. Sollte der dann realisierbare Marktwert über 3.000 € liegen, teilen sich die Vertragspartner den überschüssigen Betrag.

Beurteilung

Diese Restwertgarantievereinbarung führt nicht zu faktisch festen Zahlungen, sodass eine Berücksichtigung in der Leasingforderung unterbleibt. Aufgrund der Vereinbarung, dass der überschüssige Betrag zwischen Leasingnehmer und Leasinggeber aufgeteilt wird, verbleibt beim Leasinggeber eine Gewinnchance über den garantierten Betrag hinaus. Dies verhindert, dass die Vereinbarung wirtschaftlich als Verkauf anzusehen ist.

Bemerkung

Wird jedoch vereinbart, dass der überschüssige Betrag dem Leasingnehmer allein zusteht und sich der Anspruch des Leasinggebers unabhängig von der Marktentwicklung auf 3.000 € beschränkt, wäre dieser Betrag als faktisch feste Zahlung im Rahmen einer Restwertgarantie in der Leasingforderung zu berücksichtigen.

Praxishinweis

Bei langfristigen Immobilienleasingverträgen leistet der Leasingnehmer häufig ein Mieterdarlehen, das vom Leasinggeber zur Tilgung seiner Finanzierung der Immobilie genutzt wird. In manchen Fällen ist dieses Mieterdarlehen am Ende der Leasinglaufzeit nur in dem Umfang zurückzuzahlen, in dem der Leasinggeber bei Verkauf der Immobilie einen bestimmten Betrag erzielt. Hierbei handelt es sich wirtschaftlich um eine Restwertgarantie durch den Leasingnehmer. Da beim Leasinggeber die Chance verbleibt, auch einen darüber hinausgehenden (Markt-)Wert zu erzielen (Upside-Potenzial), hat er die Restwertgarantie bei der Bewertung der Leasingforderung nicht zu berücksichtigen.

Umfassendes Beispiel zur Bilanzierung eines Typ-A-Vertrages (Teil A) mit Modifikation der Laufzeit (Teil B)

Teil A

Leasinggeber und Leasingnehmer schließen zum 1. Januar 2014 einen Leasingvertrag über einen Pkw über drei Jahre mit einer jährlichen nachschüssigen Leasingrate von 9.600 € ab. Die anfänglichen direkten Kosten betragen für den Leasingnehmer und den Leasinggeber jeweils 800 €. Zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses beträgt der Buchwert des Pkw beim Leasinggeber 30.000 € und dessen beizulegender Zeitwert 40.000 €. Der geschätzte beizulegende Zeitwert des Pkw nach drei Jahren – also am Ende der Laufzeit – beträgt 18.000 €. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Pkw beläuft sich auf sieben Jahre. Der Leasingnehmer hat darüber hinaus die Option, den Vertrag einmalig um zwei Jahre zu gleichen Konditionen zu verlängern.

Das Leasingverhältnis ist ein Typ-A-Vertrag. Es wird davon ausgegangen, dass der Leasingnehmer zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses keinen signifikanten wirtschaftlichen Anreiz zur Vertragsverlängerung hat, sodass die Laufzeit drei Jahre beträgt.

Bilanzierung beim Leasinggeber

Der Zinssatz, den der Leasinggeber dem Leasingnehmer in Rechnung stellt, ist der interne Zins, welcher 6,87% beträgt. Die Leasingforderung wird bei Zugang mit 26.053 € erfasst (Barwert der drei Raten zu je 9.600 €, diskontiert mit 6,87% (= 25.253 €) zzgl. 800 € anfängliche direkte Kosten).

$$\text{Realisierter Gewinn} = \text{Gesamtgewinn} \times \frac{\text{Barwert der Leasingzahlungen}}{\text{Beizulegender Zeitwert des verleasten Vermögenswerts}}$$

$$\text{Unrealisierter Gewinn} = \text{Gesamtgewinn} - \text{Realisierter Gewinn}$$

Der Leasinggeber bewertet den Restvermögenswert (brutto) mit 14.747 € (Barwert von 18.000 € diskontiert über drei Jahre mit 6,87%). Zur Berechnung des realisierten und unrealisierten Gewinns wird zunächst die Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert des Pkw als Gesamtgewinn bestimmt (10.000 € = 40.000 € - 30.000 €). Der realisierte Gewinn beträgt 6.313 € (= 10.000 € x 25.253 €/40.000 €); der unrealisierte Gewinn 3.687 € (= 10.000 € - 6.313 €).

Zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses am 1. Januar 2014 bucht der Leasinggeber den Pkw aus, erfasst seine Leasingforderung, den Restvermögenswert sowie den realisierten Gewinn aus dem Leasingverhältnis.

Leasingforderung	26.053 €
Restvermögenswert (netto)	11.060 €
(14.747 € - 3.687 €)	
an Pkw	30.000 €
an Ertrag	6.313 €
an Kasse	800 €

Am Ende des ersten Jahres (31. Dezember 2014) erfasst der Leasinggeber den Erhalt der ersten Leasingrate, den Zinsertrag für die Leasingforderung und den Restvermögenswert. Wegen des Vorliegens anfänglicher direkter Kosten unterscheidet sich der Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt (6,87%), von dem für die Folgebewertung der Leasingforderung heranzuziehenden Effektivzinssatz. Der Effektivzinssatz beträgt 5,18%.

Folgende Buchungen ergeben sich:

Kasse	9.600 €
an Leasingforderung	9.600 €
Leasingforderung	1.350 €
(5,18% x 26.053 €)	
Restvermögenswert	1.013 €
(6,87% x 14.747 €)	
an Zinsertrag	2.363 €
(1.350 € + 1.013 €)	

Die Bilanzierung sieht insgesamt wie folgt aus:

Bilanz		Gesamtergebnisrechnung				
In €	Leasingforderung	RVW (brutto)	Unrealisierter Gewinn	Buchwert RVW	Zinsertrag Leasingfor.	Zinsertrag RVW
01.01.2014	26.053	14.747	3.687	11.060	-	-
31.12.2014	17.803	15.760	3.687	12.073 ¹⁾	1.350	1.013
31.12.2015	9.125	16.843	3.687	13.156	922	1.083
31.12.2016	-	18.000	3.687	14.313	473	1.157

¹⁾ 12.073 € = 14.747 € - 3.687 € + 1.013 €

Bilanzierung beim Leasingnehmer

Dem Leasingnehmer sei der Zinssatz, den der Leasinggeber dem Leasingnehmer in Rechnung stellt, nicht bekannt. Insoweit verwendet er seinen Grenzfremdkapitalzinssatz. Dieser sei 7%.

Die Leasingverbindlichkeit beträgt 25.193 € (Barwert der drei Raten zu je 9.600 €, diskontiert mit 7%). Das Nutzungsrecht ist mit einem Wert von 25.993 € zu erfassen (Zugangswert der Leasingverbindlichkeit i.H.v. 25.193 € zzgl. 800 € anfängliche direkte Kosten).

Der Leasingnehmer erfasst das Nutzungsrecht und die Leasingverbindlichkeit zu Beginn der Laufzeit der Leasingvereinbarung zum 1. Januar 2014 wie folgt:

Nutzungsrecht	25.993 €
an Leasingverbindlichkeit	25.193 €
an Kasse	800 €

Zum Ende des ersten Jahres (31. Dezember 2014) erfasst der Leasingnehmer den Leasingaufwand in Abhängigkeit von der Klassifizierung des Leasingverhältnisses. Da ein Typ-A-Vertrag vorliegt, wird das Nutzungsrecht dem erwarteten Nutzenverbrauch entsprechend linear abgeschrieben ($25.993 \text{ €} / 3 = 8.664 \text{ € p.a.}$).

Zinsaufwand	1.764 € (25.193 € x 7%)
an Leasingverbindlichkeit	1.764 €
Abschreibungsaufwand	8.664 €
an Nutzungsrecht	8.664 €
Leasingverbindlichkeit	9.600 €
an Kasse	9.600 €

Die Bilanzierung sieht insgesamt wie folgt aus:

Teil B: Bilanzierung bei Änderung der Laufzeit des Leasingverhältnisses

Im Vergleich zu den Annahmen in Teil A ändern sich die Umstände beim Leasingnehmer zum Ende des zweiten Nutzungsjahres (31. Dezember 2015) derart, dass er einen signifikanten wirtschaftlichen Anreiz zur Verlängerung des Leasingverhältnisses hat. Die Laufzeit des Leasingverhältnisses verlängert sich um zwei Jahre und beträgt dann fünf Jahre.

Obwohl sich die Laufzeit des Leasingverhältnisses erhöht, ändert sich die Klassifizierung als Typ-A-Vertrag nicht.

Bilanzierung beim Leasinggeber

Die Leasingforderung erhöht sich aufgrund der Laufzeiterhöhung von drei auf fünf Jahre um 16.271 €, sodass sich am Ende des zweiten Jahres (31. Dezember 2015) ein Buchwert von 25.396 € ergibt (bisheriger Barwert von 9.125 € zzgl. Barwert der zwei weiteren Raten zu je 9.600 €, diskontiert mit 6,87%). Die Erhöhung der Laufzeit führt zudem auch zu einer Änderung des bisherigen Effektivzinssatzes (bisher: 5,18%, neu: 6,56%). Der neue Effektivzinssatz i.H.v. 6,56% ist zur Aufzinsung der Leasingforderung heranzuziehen.

Aufgrund der Erhöhung der Laufzeit der Nutzungsüberlassung vermindert sich der erwartete beizulegende Zeitwert des Leasingobjekts für das Ende der Nutzungsdauer von 18.000 € auf 8.000 €. Damit ergibt sich am Ende des zweiten Jahres ein Restvermögenswert (brutto) von 6.554 € (Barwert von 8.000 € diskontiert mit 6,87%) und ein Buchwert des Restvermögenswerts i.H.v. 2.867 € (= 6.554 € - 3.687 €; Restvermögenswert (brutto) abzgl. unrealisierter Gewinn). Der realisierte

In €	Gesamtergebnisrechnung				
	Leasingverbindlichkeit	Nutzungsrecht	Abschreibung	Zinsaufwand	Summe Leasingaufwand
01.01.2014	25.193	25.993			
31.12.2014	17.357	17.329	8.664	1.764	10.428
31.12.2015	8.972	8.665	8.664	1.215	9.879
31.12.2016	-	-	8.665	628	9.293
Summe			25.993	3.607	29.600

und der unrealisierte Gewinn ändern sich aufgrund der Laufzeiterhöhung lt. Standardentwurf nicht. Die Differenz zwischen dem bisherigen Buchwert und dem sich neu ergebenden Buchwert des Restvermögenswerts am Ende des zweiten Jahres i.H.v. 10.289 € (= 13.156 € - 2.867 €) wird im Periodenergebnis erfasst.

Buchungen zum 31. Dezember 2015 vor Anpassung:

Kasse	9.600 €
an Leasingforderung	9.600 €
Leasingforderung	922 € (5,18% x 17.803 €)
Restvermögenswert	1.083 € (6,87% x 15.760 €)
an Zinsertrag	2.005 € (922 € + 1.083 €)

Anpassungsbuchungen zum 31. Dezember 2015:

Leasingforderung	16.271 €
an Ertrag ¹	16.271 €
Aufwand ¹	10.289 €
an Restvermögenswert	10.289 €

Buchungen zum 31. Dezember 2016:

Kasse	9.600 €
an Leasingforderung	9.600 €
Leasingforderung	1.666 € (6,56% x 25.396 €)
Restvermögenswert	450 € (6,87% x 6.554 €)
an Zinsertrag	2.116 € (1.666 € + 450 €)

Die Bilanzierung sieht insgesamt wie folgt aus:

In €	Bilanz			Gesamtergebnisrechnung		
	Leasingforderung	RVW (brutto)	Unrealisierter Gewinn	Buchwert RVW	Zinsertrag Leasingfor.	Zinsertrag RVW
01.01.2014	26.053	14.747	3.687	11.060		
31.12.2014	17.803	15.760	3.687	12.073	1.350	1.013
31.12.2015	25.396	6.554	3.687	2.867	922	1.083
31.12.2016	17.462	7.004	3.687	3.517	1.666	450
31.12.2017	9.008	7.485	3.687	3.998	1.146	481
31.12.2018	-	8.000	3.687	4.513	592	514
Summe					5.676	2.528

¹ Der Ausweis des Ertrags sowie des Aufwands in der Gesamtergebnisrechnung wird im ED nicht angesprochen. Insofern ist die Frage, wo Erträge und Aufwendungen aus den Änderungen von Leasingforderungen und Restvermögenswerten auszuweisen sind, im künftigen Standard zu klären bzw. es muss sich künftig eine geeignete Bilanzierungspraxis herausbilden.

Bilanzierung beim Leasingnehmer

Am Ende des zweiten Jahres beträgt sein Grenzfremdkapitalzinssatz unverändert 7%.

Am 31. Dezember 2015 – vor Anpassung der Laufzeit – beträgt die Leasingverbindlichkeit 8.972 €, das Nutzungsrecht 8.665 €. Die Leasingverbindlichkeit und das Nutzungsrecht sind aufgrund der Verlängerung der Laufzeit anzupassen. Die Leasingverbindlichkeit beträgt nach Anpassung 25.194 € (= 8.972 € + 16.222 €; Barwert der einen verbleibenden und der zwei neuen Raten zu je 9.600 €, diskontiert mit 7%). Der Buchwert der Leasingverbindlichkeit ist um 16.222 € zu erhöhen. Der Buchwert des Nutzungsrechts erhöht sich um den gleichen Betrag und beträgt dann 24.887 €.

Buchungen zum 31. Dezember 2015 vor Anpassung:

Zinsaufwand	1.215 € (17.357 € x 7%)
an Leasingverbindlichkeit	1.215 €
Abschreibungsaufwand	8.664 € (25.993 €/3)
an Nutzungsrecht	8.664 €
Leasingverbindlichkeit	9.600 €
an Kasse	9.600 €

Anpassungsbuchung zum 31. Dezember 2015:

Nutzungsrecht	16.222 €
an Leasingverbindlichkeit	16.222 €

Buchungen zum 31. Dezember 2016:

Zinsaufwand	1.764 € (25.194 € x 7%)
an Leasingverbindlichkeit	1.764 €
Abschreibungsaufwand	8.296 € (24.887 € / 3)
an Nutzungsrecht	8.296 €
Leasingverbindlichkeit	9.600 €
an Kasse	9.600 €

Die Summe des Leasingaufwands von 48.800 € entspricht fünf Leasingraten á 9.600 € zzgl. anfänglicher direkter Kosten von 800 €.

Die Bilanzierung sieht insgesamt wie folgt aus:

Bilanz	Gesamtergebnisrechnung				
	Typ-A-Vertrag				
In €	Leasingverbindlichkeit	Nutzungsrecht	Abschreibung	Zinsaufwand	Summe Leasingaufwand
01.01.2014	25.193	25.993			
31.12.2014	17.357	17.329	8.664	1.764	10.428
31.12.2015	25.194	24.887	8.664	1.215	9.879
31.12.2016	17.357	16.591	8.296	1.764	10.060
31.12.2017	8.972	8.295	8.295	1.215	9.511
31.12.2018	-	-	8.295	628	8.923
Summe			42.214	6.586	48.800

Umfassendes Beispiel zur Bilanzierung eines Typ-B-Vertrages (Teil A) mit Wertminderung (Teil B)

Teil A

Leasingnehmer und Leasinggeber schließen zum 1. Januar 2014 einen Mietvertrag über ein Gebäude mit zugehörigem Grundstück ab, der eine unkündbare Grundmietzeit von zehn Jahren vorsieht. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt 60 Jahre und der Zeitwert von Gebäude und Grundstück insgesamt 4 Mio. €. Der jährliche, nachschüssig zu zahlende Mietzins beläuft sich auf 200.000 €. Dem Leasingverhältnis liegt ein kalkulierter interner Zins von 5% zugrunde, der auch dem Leasingnehmer bekannt ist. Es bestehen keine Kauf- oder Mietverlängerungsoptionen und keine Restwertgarantien. Weiterhin fallen keine anfänglichen direkten Kosten an.

Bei dem Leasingverhältnis handelt es sich um einen Typ-B-Vertrag. Die Laufzeit des Leasingvertrags umfasst mit zehn Jahren nicht den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes von 60 Jahren und der Barwert der festen Leasingzahlungen entspricht mit 1,6 Mio. € nicht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des Gebäudes und Grundstücks von 4 Mio. €.

Bilanzierung beim Leasingnehmer

Zum 1. Januar 2014 bilanziert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht in Bezug auf das Gebäude und Grundstück i.H.v. 1.622.000 €. In gleicher Höhe wird eine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Der Barwert ergibt sich aus der Abzinsung der jährlichen Mietzahlungen i.H.v. 200.000 € über den Zeitraum der unkündbaren Grundmietzeit von zehn Jahren unter Anwendung des internen Zinssatzes von 5%.

Buchung zum 1. Januar 2014:

Nutzungsrecht 1.544.000 €
 an Leasingverbindlichkeit 1.544.000 €

Der jährliche Gesamtaufwand aus dem Leasingverhältnis beträgt 200.000 €. Zur Ermittlung des Abschreibungsbetrags des Nutzungsrechts ist von dem Gesamtaufwand der Zinsaufwand aus der Leasingverbindlichkeit abzuziehen (200.000 € - 77.000 € = 123.000 €). So ergibt sich im Zeitablauf ein progressiver Abschreibungsbetrag für das Nutzungsrecht, da der Zinsaufwand aufgrund der abnehmenden Leasingverbindlichkeit sinkt.

Im Jahr 2015 ist wie folgt zu buchen:

Leasingverbindlichkeit 129.000 €
 Leasingaufwand 200.000 €
 an Bank 200.000 €
 an Nutzungsrecht 129.000 €

Entsprechend ist in den Jahren 2016 bis 2023 zu bilanzieren.

Für die folgenden Bilanzstichtage ergibt sich für den Leasingnehmer folgende Entwicklung:

2014 ist demnach folgende Buchung zu erfassen:

Leasingverbindlichkeit 123.000 €
 Leasingaufwand 200.000 €
 an Bank 200.000 €
 an Nutzungsrecht 123.000 €

Jahr	Leasing-verb.	Zahlung Mietzins	Tilgung Leasing-verb.	Zins-aufwand	Abschreibung Nutzungsrecht	Gesamt-aufwand
In T€						
01.01.2014	1.544	200				
31.12.2014	1.422	200	123	77	123	200
31.12.2015	1.293	200	129	71	129	200
31.12.2016	1.157	200	135	65	135	200
31.12.2017	1.015	200	142	58	142	200
31.12.2018	866	200	149	51	149	200
31.12.2019	709	200	157	43	157	200
31.12.2020	545	200	164	36	164	200
31.12.2021	372	200	173	27	173	200
31.12.2022	190	200	182	18	182	200
31.12.2023	0	200	190	10	190	200
Summe		2.000	1.544	456	1.544	2.000

Bilanzierung beim Leasinggeber

Der Leasinggeber bilanziert das Grundstück und Gebäude in der Regel nach den Vorschriften des IAS 40. Dabei kann er bei der Folgebewertung zwischen fortgeführten Anschaffungskosten oder beizulegendem Zeitwert wählen und schreibt bei Anwendung des Anschaffungskostenmodells das Gebäude linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von 60 Jahren ab. Er vereinnahmt den Leasingertrag linear über die Laufzeit von zehn Jahren i.H.v. 200.000 € p.a.

Teil B

Zum 31. Dezember 2020 führt der Leasingnehmer einen Werthaltigkeitstest für das Nutzungsrecht an dem gemieteten Gebäude und Grundstück durch. Hieraus ergibt sich ein Wertminderungsbedarf von 360.000 €.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt der Buchwert des Nutzungsrechts vor Berücksichtigung der außerplanmäßigen Abschreibung 545.000 € und anschließend entsprechend 185.000 €.

Es ergibt sich folgender Buchungssatz:

Wertminderungsaufwand 360.000 €
an Nutzungsrecht 360.000 €

Entsprechend ergibt sich für den Leasingzeitraum die folgende geänderte Entwicklung beim Leasingnehmer:

Jahr	Leasing- verb.	Zahlung Mietzins	Tilgung Leasing- verb.	Zins- aufwand	Abschrei- bung Nut- zungsrecht	Gesamt- aufwand
In T€						
01.01.2014	1.544	200				
31.12.2014	1.422	200	123	77	123	200
31.12.2015	1.293	200	129	71	129	200
31.12.2016	1.157	200	135	65	135	200
31.12.2017	1.015	200	142	58	142	200
31.12.2018	866	200	149	51	149	200
31.12.2019	709	200	157	43	157	200
31.12.2020	545	200	164	36	524	560
31.12.2021	372	200	173	27	53	80
31.12.2022	190	200	182	18	62	80
31.12.2023	0	200	190	10	70	80
Summe		2.000	1.544	456	1.544	2.000

Nach IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten

hat nach einer erfolgten Wertminderung des Nutzungsrechts an nachfolgenden Bilanzstichtagen eine Überprüfung auf Wertaufholung zu erfolgen.

Der Leasinggeber hat, sofern er die Immobilie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, ebenfalls die Werthaltigkeit der Buchwerte des Gebäudes und Grundstücks im Rahmen der Vorschriften des IAS 36 zu überprüfen und nach diesen Regelungen ggf. eine Wertminderung vorzunehmen.

Ihre Ansprechpartner

Prof. Dr. Andreas Barckow

Tel: +49 (0)69 75695 6520

abarckow@deloitte.de

Dr. Sylvia Heller

Tel: +49 (0)211 8772 4133

sheller@deloitte.de

Dr. Hendrik Nardmann

Tel: +49 (0)511 3023 332

hnardmann@deloitte.de

Dr. Heike Winter

Tel: +49 (0)69 75695 6470

hwinter@deloitte.de

Hinweis

Bitte schicken Sie eine E-Mail an mdorbath@deloitte.de, wenn Sie Fragen zum Inhalt haben, dieser Newsletter an andere oder weitere Adressen geschickt werden soll oder Sie ihn nicht mehr erhalten wollen.

Für weitere Informationen besuchen Sie unsere Webseite auf www.deloitte.com/de

Die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als verantwortliche Stelle i.S.d. BDSG und, soweit gesetzlich zulässig, die mit ihr verbundenen Unternehmen nutzen Ihre Daten im Rahmen individueller Vertragsbeziehungen sowie für eigene Marketingzwecke. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Marketingzwecke jederzeit durch entsprechende Mitteilung an Deloitte, Business Development, Kurfürstendamm 23, 10719 Berlin, oder kontakt@deloitte.de widersprechen, ohne dass hierfür andere als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen entstehen.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen und weder die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), noch eines der Mitgliedsunternehmen von DTTL oder ihre verbundenen Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen.

Bevor Sie eine Entscheidung treffen oder Handlung vornehmen, die Auswirkungen auf Ihre Finanzen oder Ihre geschäftlichen Aktivitäten haben könnte, sollten Sie einen qualifizierten Berater aufsuchen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.

Deloitte erbringt Dienstleistungen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting und Corporate Finance für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und steht Kunden so bei der Bewältigung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen zur Seite. „To be the Standard of Excellence“ – für rund 200.000 Mitarbeiter von Deloitte ist dies gemeinsame Vision und individueller Anspruch zugleich.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), und/oder ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen. Jedes dieser Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Eine detaillierte Beschreibung der rechtlichen Struktur von Deloitte Touche Tohmatsu Limited und ihrer Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.