



Diskussionspapier (DP/2009/1)

Leases

Preliminary Views

Öffentliche Diskussion

Frankfurt, 12.06.2009



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



1. Vorbemerkungen

- **Kapitelweise Vorstellung des DP**
- **Darstellung vorläufiger Entscheidungen der Boards**
 - Was sind die Sachfragen?
 - Kernaussagen alternativer Positionen
 - ↳ kein detailliertes Aufzeigen der Vor- und Nachteile
 - **prelim. View** – vorläufige Ansichten der Boards [IASB – FASB]
- **Fragen zu einem Kapitel**
 - Kurzversion [ausführlicher Text am Ende dieser Präsentationsunterlage]
 - Vorstellung zunächst aller Fragen zu einem Kapitel
 - jeweils einschließlich vorläufiger Sichtweisen DSR
- **Diskussion**



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



2.01 Hintergrund

- **Kritik an IAS 17 + SFAS 13**
 - Analystensicht
 - VW + Verb. bilanziell erfassen
 - Vergleichbarkeit (ähnliche Sachverhalte ≠)
 - Strukturierungsmöglichkeiten
 - Trennlinie OL/FL komplex + subjektiv
 - Verstoß gegen Rahmenkonzept

		IAS 17 - Leasingverhältnisse	
Leasing Geber	Operating Lease	Asset (PPE) no: receivable	No asset (PPE) but: <u>receivable</u>
	Finance Lease	No asset No liability !	Asset Liability

- **Entwicklung des Projekts**
 - G4+1 – 1996 + 2000
 - aktives, gemeinsames Projekt mit FASB: 07/2006
 - DP – 03/2009
- **3/09 - DP ⇒ HJ1/2010 - ED ⇒ bis Mitte 2011 - Standard**
- **Juli 2008 – Leasinggeberbilanzierung abgetrennt**



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



2.02 Anwendungsbereich

➤ **Vorschlag**

- ① derzeit geltender Anwendungsbereich \leq **prelim. View**
(IAS 17 + IFRIC 4 + SIC 27)
IFRS vs. US-GAAP – Anhang B
kein Ausschluss sog. „in-substance-purchases“
- ② grundlegende Neubetrachtung

➤ **Ausnahmen für bestimmte Leases?**

Hinweis auf Wesentlichkeitsgrundsatz, aber

- außerhalb des Kerngeschäfts ("non-core asset leases")
- kurzlaufend ("short-term leases")



kein prelim. View



2.02 Anwendungsbereich

Frage 01: Anwendungsbereich – Zustimmung zum Festhalten an den derzeitigen Regelungen?

vorläufig DSR: ja; aber Vereinheitlichung mit US-GAAP auf Basis des Anwendungsbereichs nach IAS 17; ggf. immaterielle VW außen vor lassen; ggf. grundlegende Neubestimmung.

Frage 02: Ausschluss aus Anwendungsbereich von
- **kurzlaufenden Leasingverträgen** und
- **Leasingverträgen außerhalb des Kerngeschäfts?**

vorläufig DSR: kein Ausschluss notwendig – Korrektiv ist der Wesentlichkeitsgrundsatz.



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

➤ Analyse von Rechten und Pflichten – „einfacher Leasingvertrag“

- Darstellung der Rechte und Pflichten im einfachen Leasingvertrag

Rechte LN

- Recht zur Nutzung
während der Leasingdauer

Pflichten LN

- Verpflichtung zur Zahlung der
Leasingraten
- Verpflichtung zur Rückgabe
am Ende der Leasingdauer

- Anwendung der Definitionen von Vermögenswerten und Schulden
↪ siehe nächstes Slide



2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

- **Analyse von Rechten und Pflichten – einfacher Vertrag**
=> **prelim. View:**

Description of Right	Control?	Past event?	Future economic benefits?	Asset?
Right to use machine during the lease term	Yes, lease contract	Yes, delivery following signing	Yes	Yes
Description of Obligation	Present obligation?	Past event?	Outflow of future economic benefits?	Liability?
Obligation to pay rentals	Yes, lease contract	Yes, delivery following signing	Yes	Yes
Obligation to return the machine	Yes, lease contract	Yes, delivery following signing	No	No



2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

➤ Ein neuer Ansatz

- Nutzungsrechtebilanzierung (**RoU-approach**)

verworfen hingegen (siehe Anhang C des DP):

- whole asset approach
- executory contract approach
- approach adopted in the existing standards

prelim. View: **Nutzungsrecht** - Recht zur Nutzung über Leasingdauer
Verbindlichkeit zur Zahlung der Leasingraten

➤ Rechnungslegung für komplexere Leasingverträge

- kein Komponentenansatz **<=** **prelim view**

sondern: - ein Vermögenswert
- eine Schuld

weil: praktische Erwägungen – gegenseitige Abhängigkeit einzelner Komponenten –
Strukturierungsmöglichkeiten – Probleme bei FV-Ermittlung –
nicht notwendigerweise bessere Abschlussinformationen



2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

Frage 03: Analyse der Rechte und Pflichten in Bezug auf die Definitionen von **Vermögenswert / Schuld** (Rahmenkonzept) - Zustimmung zum Ergebnis?

vorläufig DSR: ja.

Frage 04: Ansatz im Rahmen des RoU-Approaches von
- einem **Nutzungsrecht** (RoU-asset) und
- einer **Verbindlichkeit zur Zahlung der Leasingraten**?

vorläufig DSR: ja –
vorbehaltlich einer späteren Gesamtbeurteilung und
Verpflichtung zur generellen Einführung des RoU-Ansatzes (?).

Frage 05: Kein Komponentenansatz für komplexe Leasingverträge?

vorläufig DSR: nein –
insbesondere nicht für Optionen und Restwertgarantien.



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



2.04 Zugangsbewertung

➤ **Bewertung der Leasingverbindlichkeit**

Finanzielle Verbindlichkeit i.S.v. IAS 32

① Beizulegender Zeitwert (**FV**) wird bevorzugt –
aber in den meisten Fällen nicht beobachtbar

② **DCF-Verfahren** – hierbei Zinssatz:

① dem Leasingverhältnis zugrunde liegender Zinssatz

② Grenzfremdkapitalzinssatz des LN (GFZS LN) <= **prelim. View**

↪ in den meisten Fällen: „reasonable approximation to FV“ + einfacher für LN

➤ **Bewertung des RoU-Vermögenswertes**

Kein finanzieller Vermögenswert

① zum FV

② zu Anschaffungskosten (AK) = Leasingverb. <= **prelim. View**



2.04 Zugangsbewertung

Frage 06: Zugangsbewertung der Leasingverbindlichkeit
zum Barwert der Leasingzahlungen auf Basis der GFZS LN –
Zustimmung zum Ergebnis?

vorläufig DSR: ja – aber Beibehaltung der Regelung des
IAS 17.20 zum zu verwendenden Zinssatz.

Frage 07: Zugangsbewertung des RoU-Nutzungsrechtes zu AK –
Zustimmung zum Ergebnis?

vorläufig DSR: ja.



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



2.05 Folgebewertung

➤ **Kopplung der Folgebewertung von RoU-Vermögenswert und Verbindlichkeit**

- enger Zusammenhang von VW und Verb. aus Leasingvertrag
- "linked approach" (Beispiel S. 39/40) => verworfen

➤ **Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit**

① FV – verworfen

② fortgeführte AK (Effektivzinsmethode) <= **prelim. View**

• Neubeurteilung des GFZS LN

=> **prelim. View** IASB: **ja** (zu jedem Berichtsstichtag oder
nur wenn sich die CF ändern?)

=> **prelim. View** FASB: **nein**



2.05 Folgebewertung

- Berücksichtigung von Änderungen der zugrundeliegenden, geschätzten CF (Beispiel S. 45/46 DP)

Approach	Original carrying amount at the end of year 3	Original effective interest rate	Revised carrying amount at the end of year 3	Revised effective interest rate
Prospective	62,400	8%	62,400	42%
Catch-up	62,400	8%	115,900	8%
Retrospective	62,400	8%	97,900	16%

=> **prelim. View** IASB: catch-up mit **aktualisiertem** GFZS LN

=> **prelim. View** FASB: catch-up mit **ursprünglichem** GFZS LN

- Folgebewertungsregeln – Querverweis zu IAS 32 / 39?



2.05 Folgebewertung

➤ Folgebewertung des RoU-Vermögenswertes

① FV – verworfen

② fortgeführte AK

- **prelim. View** some of FASB: Mietaufwand*

- **prelim. View** others (incl. IASB): Abschreibungen*

* Hinweis ggf. unsystematisch => Ausweis betreffend

• Prüfung hinsichtlich Wertminderung

- notwendig

- noch **kein prelim. View**



2.05 Folgebewertung

Frage 08: Folgebewertung von **Leasingverbindlichkeit** und **RoU-Vermögenswert** auf Basis der **fortgeführten AK** – Zustimmung zum Ergebnis?

vorläufig DSR: ja.

Frage 09: Sollte im neuen Leasingstandard die **Folgebewertung zum FV** wahlweise zugelassen werden?

vorläufig DSR: nein.

Frage 10: **Neubeurteilung** der Leasingverpflichtung aufgrund eines **veränderten GFZS LN?**

vorläufig DSR: nein.



2.05 Folgebewertung

Frage 11: Folgebewertungsregeln für die Leasingverbindlichkeit –
Querverweis zu IAS 32 / 39?

vorläufig DSR: nein.

Frage 12: Wertminderung der RoU-Vermögenswertes als **Mietaufwand**
auszuweisen (statt Abschreibungen)?

vorläufig DSR: Frage unklar, weil Ausweis betreffend.



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



2.06 Leasingverträge mit Optionen

➤ Einführung

- Laufzeitbezogene Optionen und Kaufoptionen (vertraglich)
- Keine Berücksichtigung „faktischer“ Verlängerungsoptionen ("implicit options")

➤ Ansatz laufzeitbezogener Optionen

- **Grundlage:** kein Komponentenansatz (ein VW + eine Verbindlichkeit)
- **zwei Alternativen:**
 - ① Berücksichtigung der Unsicherheit bei der **Bewertung**
 - ② Berücksichtigung der Unsicherheit beim **Ansatz** \leq **prelim. View**
- **Bestimmung** der Dauer des Leasingvertrags
 - ① Wahrscheinlichkeitsgrenzen ("bright-line-test")
 - ② qualitative Beurteilung
 - ③ (einzeln betrachtet) wahrscheinlichstes Ergebnis \leq **prelim. View**



2.06 Leasingverträge mit Optionen

➤ Faktoren bei der Bestimmung der Vertragsdauer

- ① vertragliche, nicht-vertragliche finanzielle, geschäftliche => **ja**
- ② LN-spezifische, Zwecke des LN und frühere Praxis => **nein**

➤ Neubeurteilung der Vertragsdauer (Beispiele 6 - 8 des DP)

- ist notwendig
- Anpassung des Verbindlichkeitsbetrags wie folgt:
 - ① erfolgswirksam
 - ② korrespondierend beim RoU-Vermögenswert <= **prelim. View**
 - ③ durch Neubewertung (ohne „Restatement“ / mit GuV-Effekt).

➤ Kaufoptionen – wie laufzeitbezogene Optionen zu behandeln => **prelim. View** (aber: teilw. Bedenken wg. Überbewertung des RoU-VW)

➤ Im Falle von Kauf- und Mietverlängerungsoption

Einschätzung auf Basis des (einzeln betrachtet) wahrscheinlichsten Ergebnisses <= **prelim. View**



2.06 Leasingverträge mit Optionen

Frage 13: Mietvertrag über 10 Jahre mit Verlängerungsoption von 5 Jahren – bei **Ersterfassung** muss der LN auf Basis des **wahrscheinlichsten Ergebnisses** die **Vertragsdauer** festlegen – stimmen Sie diesem Ergebnis zu?

vorläufig DSR: nein – grds. Komponentenansatz
(① Option durch LN bewertbar – ② Option nicht bewertbar).

Frage 14: **Regelmäßige Neubeurteilung**, wobei die sich ergebenden Anpassungen korrespondierend beim RoU-VW berücksichtigt werden – stimmen Sie diesem Ergebnis zu.

vorläufig DSR: nein – nur Neubeurteilung des Optionswerts, soweit diese bewertbar ist.

Frage 15: **Kaufoptionen wie Verlängerungsoptionen** zu behandeln – stimmen Sie dem zu?

vorläufig DSR: noch offen.



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 **Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien**

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

➤ **Bedingte Leasingraten**

- **3 Varianten:** ① indexbasiert ② nutzungsabhängig ③ erfolgsabhängig
es gilt weiterhin: falls eingebettete Derivate – zu separieren
- **Berücksichtigung**
 - ① Aufwand in der Periode des Anfalls
 - ② Berücksichtigung bei der Bewertung <= **prelim. View**
[aber: auch Mindermeinung; 7.12]
- **Bewertungsverfahren**
 - ① Erwartungswert <= **prelim. View** IASB
 - ② wahrscheinlichster Wert <= **prelim. View** FASB
- **Neubeurteilung** <= **prelim. View**
- **Gegenbuchung bei Anpassung Verb.**
 - ① gegen den RoU-VW <= **prelim. View** IASB
 - ② erfolgswirksam <= **prelim. View** FASB



2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

➤ Restwertgarantien

- **Berücksichtigung** – als Teil der Verb. **<= prelim. View**
- **Bewertungsverfahren**
 - ① Erwartungswert **<= prelim. View IASB**
 - ② wahrscheinlichster Wert **<= prelim. View FASB**
 - ③ maximaler Betrag (IAS 17)
- **Neubeurteilung** **<= prelim. View**
- **Gegenbuchung bei Anpassung Verb.**
 - ① gegen den RoU-VW **<= prelim. View IASB**
 - ② erfolgswirksam **<= prelim. View FASB**
- **Kombinierter Leasingvertrag** mit
 - Verlängerungsoption und
 - Restwertgarantie**=> prelim. View:** Erwartungswert



2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

Frage 16: Leasingverbindlichkeit sollte bedingte Leasingraten berücksichtigen – stimmen Sie diesem Ergebnis zu.

vorläufig DSR: noch offen.

Frage 17: IASB: Erwartungswert,
FASB: wahrscheinlichster Wert.
Welche Vorgehensweise bevorzugen Sie?

vorläufig DSR: noch offen.

Frage 18: FASB: Bei bedingten, indexbasierten Leasingraten ist bei der Zugangsbewertung auf den aktuellen Indexwert abzustellen. Stimmen Sie dem zu?

vorläufig DSR: ja.



2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

Frage 19: Regelmäßige Neubeurteilungen sind notwendig – stimmen Sie diesem Ergebnis zu.

vorläufig DSR: noch offen.

Frage 20: Gegenbuchung Anpassung Leasingverbindlichkeit – erfolgswirksam oder als Korrektur des RoU-VW zu erfassen?

vorläufig DSR: noch offen.

Frage 21: Die Behandlung von Restwertgarantien soll der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu bedingten Leasingzahlungen folgen. Stimmen Sie dem zu?

vorläufig DSR: noch offen.



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



2.08 Ausweis

➤ Leasingverbindlichkeit (Bilanz)

- ① kein separater Ausweis notwendig <= **prelim. View** IASB
- ② separater Ausweis notwendig <= **prelim. View** FASB

➤ RoU-Vermögenswert (Bilanz)

- ① nach der Art des geleasteten Gegenstandes <= **prelim. View**
(aber getrennt von eigenem Anlagevermögen)
- ② als immaterieller Vermögenswert
- ③ nach der Art der Klassifizierung
 - „in-substance purchases“ => Sachanlagen / Immaterielle VW
 - sonstige Leasingverträge => Immaterielle VW (RoU-assets)

=> **prelim. View** einiger FASB-Mitglieder:

besondere Behandlung von „in-substance purchases“

so there would be **three categories** as follows:

- owned motor vehicles
- leased motor vehicles (in-substance purchases)
- leased motor vehicles (RoU – assets)



2.08 Ausweis

➤ Gewinn- und Verlustrechnung

- Ausweis sollte vom Bilanzausweis abhängen:

RoU-Vermögenswert:

- Sachanlagevermögen => Abschreibungen
- Immaterielle Anlagegegenstände => „Amortization“
- einige FASB-Mitglieder – für einige Leasingverträge => Mietaufwand

Zinsaufwand in Bezug auf die Leasingverbindlichkeit:

- separater Ausweis in GuV => falls separater Ausweis in Bilanz
- andernfalls: Bestandteil des Zinsaufwands

➤ Kapitalflussrechnung

- von den Boards noch nicht diskutiert (im DP kurze Diskussion 8.20-22)

➤ Financial Statement Presentation - Projekt

- von den Boards noch nicht diskutiert (im DP kurze Diskussion 8.23-29)



2.08 Ausweis

➤ Auswirkungen der vorgeschlagenen Änderungen des FSP-Projekts

RoU-asset = business asset => either operating or investing asset
amort./depr. = business activity => either operating or investment expense

Obligation to pay rentals => either a business liability
(operating or investing)
or a financing liability

interest expense => consistent with classification of obligation

Cash rental payments => payments of interest and repayment
to be classified consistent with the above



2.08 Ausweis

Frage 22: Separater Ausweis der **Leasingverbindlichkeit**?

vorläufig DSR: noch offen.

Frage 23: Welcher der drei vorgeschlagenen Ausweisvarianten in Bezug auf den **RoU-Vermögenswert** bevorzugen Sie?

- ① nach der Art des geleasteten Gegenstandes
- ② als immaterieller Vermögenswert
- ③ nach der Art der Klassifizierung

Welche **zusätzlichen Anhangangaben** erachten Sie für notwendig?

vorläufig DSR: noch offen.



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

- **Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes**
 - auf LN übergehende Rechte und Pflichten bei Unterzeichnung Leasingvertrag (und vor Beginn des Leasingverhältnisses)
- **Sale-and-Lease-back - Transaktionen**
 - 3 Ansätze werden diskutiert:
 - ① Finanzierung
 - ② Verkaufstransaktion
 - ③ Hybrides Modell
- **Anfängliche direkte Kosten**
 - Beibehaltung der derzeitigen Regeln oder Aufwandserfassung bei Anfall
- **Leasingverträge mit integrierten Servicevereinbarungen**
 - Entwicklung separater Regelungen zur Aufteilung der Zahlungsströme
- **Anhangangaben**
 - kritische Durchsicht der derzeitigen Regeln durch Boards vorgesehen



2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

Frage 24: Gibt es **weitere Fragestellungen** im Rahmen der LN-Bilanzierung, die bisher nicht im DP adressiert wurden?

vorläufig DSR: noch offen.



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



2.10 Leasinggeberbilanzierung

➤ Anwendung des RoU-Ansatzes auf Leasinggeber (LG) => „High-Level Discussion“

1 Leasingvertrag überträgt (einen Teil des) Leasinggegenstand(es)

- Vermögenswert: Forderung LG = Recht auf Zahlung Leasingraten
- Vermögenswert: Restwert des Leasinggegenstandes
- Ausbuchung Vermögenswert (Sachanlage)
(=> keine Leistungsverpflichtung mehr)

DR:	Leasingforderung	CR:	Anlagegegenstand
DR:	Restbuchwert		

2 Leasingvertrag lässt neues Recht und neue Pflicht entstehen

- keine Aufgabe der Beherrschung des Leasinggegenstandes

DR:	Leasingforderung	CR:	Leistungsverpflichtung
-----	------------------	-----	------------------------



2.10 Leasinggeberbilanzierung

➤ **Mehrstufige Leasingverhältnisse (Head- /Sub-Leases)**

- ① Regelungen ausarbeiten, wie derzeitige Leasinggeberbilanzierung auf Unterleasingverhältnisse anzuwenden ist;
- ② Übergeordnete Leasingverhältnisse vom Anwendungsbereich des neuen Standards auszunehmen;
- ③ Entwicklung eines RoU-Modells ausschließlich für Subleases.

➤ **Sonstige Themen Leasinggeberbilanzierung**

- zu klären für eine RoU-Modell für LG
 - Zugangs- und Folgebewertung
 - Optionen
 - Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien
 - Leveraged Leases (US-GAAP)
 - Ausweis
 - Anhangangaben

➤ **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – IAS 40**



2.10 Leasinggeberbilanzierung

Frage 25: Erfüllt der **Anspruch eines LG auf Zahlung** der Leasingraten die Definition eines **Vermögenswertes**?

vorläufig DSR: ja.

Frage 26: 2 Ansätze zur LG-Bilanzierung nach dem RoU-Modell:
① **Ausbuchung** des Leasinggegenstandes, und
② Einbuchung einer **Leistungsverpflichtung**.
Welchen Ansatz befürworten Sie?

vorläufig DSR: Ansatz ①.

Frage 27: Sollten die Boards untersuchen, wann eine **Ertragserfassung zum Beginn des Leasingvertrages** angemessen ist?

vorläufig DSR: nein.



2.10 Leasinggeberbilanzierung

Frage 28: Sollten „**als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**“ (IAS 40) in den Anwendungsbereich des neuen Standards einbezogen werden?

vorläufig DSR: ja.

Frage 29: Gibt es **weitere Fragestellungen** im Rahmen der **LG-Bilanzierung**, die bisher nicht in dem DP adressiert wurden?

vorläufig DSR:

- Herstellerleasing – Umsatzrealisierung;
- Ausweisfragen.



Übersicht

1. Vorbemerkungen

2. Das Diskussionspapier

2.01 Hintergrund

2.02 Anwendungsbereich

2.03 Ansatz zur Leasingbilanzierung

2.04 Zugangsbewertung

2.05 Folgebewertung

2.06 Leasingverträge mit Optionen

2.07 Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien

2.08 Ausweis

2.09 Sonstige Problemstellungen Leasingnehmerbilanzierung

2.10 Leasinggeberbilanzierung

3. Zusammenfassung



3. Zusammenfassung

- In Ergänzung zur Beantwortung einzelner Fragen wird der DSR im **Anschreiben zur Stellungnahme** voraussichtlich anmerken:
 - Ablehnung der Abkoppelung der **Leasinggeberbilanzierung**;
 - Grundsätzliche Zustimmung zum **RoU-Ansatz** –
aber: dann auch Einführung für andere Bereiche (?);
 - Aufzeigen **konzeptioneller Inkonsistenzen**;
 - Befürwortung eines **Komponentenansatzes** im Bereich Optionen;
 - Berücksichtigung von Neubeurteilungen der Leasingverbindlichkeit bei **bedingten Leasingraten** nur wenn substantiiert.

- Gibt es aus Ihrer Sicht **weitere übergeordnete Aspekte?**



Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.
Accounting Standards Committee of Germany



Hermann Kleinmanns
WP/StB

Tel. 030 20 64 12 16

kleinmanns@drsc.de

Zimmerstr. 30
10969 Berlin

Fax 030 20 64 12 16

-
www.drsc.de



Anhang: Fragen im Originaltext

Questions for respondents

Question 1

The boards tentatively decided to base the scope of the proposed new lease accounting standard on the scope of the existing lease accounting standards. Do you agree with this proposed approach?

If you disagree with the proposed approach, please describe how you would define the scope of the proposed new standard.

Question 2

Should the proposed new standard exclude non-core asset leases or short-term leases? Please explain why. Please explain how you would define those leases to be excluded from the scope of the proposed new standard.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 3

Do you agree with the boards' analysis of the rights and obligations, and assets and liabilities arising in a simple lease contract? If you disagree, please explain why.

Question 4

The boards tentatively decided to adopt an approach to lessee accounting that would require the lessee to recognise:

- (a) an asset representing its right to use the leased item for the lease term (the right-of-use asset)
- (b) a liability for its obligation to pay rentals.

Appendix C describes some possible accounting approaches that were rejected by the boards.

Do you support the proposed approach?

If you support an alternative approach, please describe the approach and explain why you support it.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 5

The boards tentatively decided not to adopt a components approach to lease contracts. Instead, the boards tentatively decided to adopt an approach whereby the lessee recognises:

- (a) a single right-of-use asset that includes rights acquired under options
- (b) a single obligation to pay rentals that includes obligations arising under contingent rental arrangements and residual value guarantees. Do you support this proposed approach? If not, why?

Question 6

Do you agree with the boards' tentative decision to measure the lessee's obligation to pay rentals at the present value of the lease payments discounted using the lessee's incremental borrowing rate?

If you disagree, please explain why and describe how you would initially measure the lessee's obligation to pay rentals.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 7

Do you agree with the boards' tentative decision to initially measure the lessee's right-of-use asset at cost?

If you disagree, please explain why and describe how you would initially measure the lessee's right-of-use asset.

Question 8

The boards tentatively decided to adopt an amortised cost-based approach to subsequent measurement of both the obligation to pay rentals and the right-of-use asset. Do you agree with this proposed approach? If you disagree with the boards' proposed approach, please describe the approach to subsequent measurement you would favour and why.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 9

Should a new lease accounting standard permit a lessee to elect to measure its obligation to pay rentals at fair value? Please explain your reasons.

Question 10

Should the lessee be required to revise its obligation to pay rentals to reflect changes in its incremental borrowing rate? Please explain your reasons.

If the boards decide to require the obligation to pay rentals to be revised for changes in the incremental borrowing rate, should revision be made at each reporting date or only when there is a change in the estimated cash flows? Please explain your reasons.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 11

In developing their preliminary views the boards decided to specify the required accounting for the obligation to pay rentals. An alternative approach would have been for the boards to require lessees to account for the obligation to pay rentals in accordance with existing guidance for financial liabilities.

Do you agree with the proposed approach taken by the boards?
If you disagree, please explain why.

Question 12

Some board members think that for some leases the decrease in value of the right-of-use asset should be described as rental expense rather than amortisation or depreciation in the income statement.
Would you support this approach? If so, for which leases?
Please explain your reasons.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 13

The boards tentatively decided that the lessee should recognise an obligation to pay rentals for a specified lease term, ie in a 10-year lease with an option to extend for five years, the lessee must decide whether its liability is an obligation to pay 10 or 15 years of rentals. The boards tentatively decided that the lease term should be the most likely lease term. Do you support the proposed approach?

If you disagree with the proposed approach, please describe what alternative approach you would support and why.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 14

The boards tentatively decided to require reassessment of the lease term at each reporting date on the basis of any new facts or circumstances. Changes in the obligation to pay rentals arising from a reassessment of the lease term should be recognised as an adjustment to the carrying amount of the right-of-use asset.

Do you support the proposed approach?

If you disagree with the proposed approach, please describe what alternative approach you would support and why.

Would requiring reassessment of the lease term provide users of financial statements with more relevant information?

Please explain why.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 15

The boards tentatively concluded that purchase options should be accounted for in the same way as options to extend or terminate the lease. Do you agree with the proposed approach?

If you disagree with the proposed approach, please describe what alternative approach you would support and why.

Question 16

The boards propose that the lessee's obligation to pay rentals should include amounts payable under contingent rental arrangements.

Do you support the proposed approach?

If you disagree with the proposed approach, what alternative approach would you recommend and why?



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 17

The IASB tentatively decided that the measurement of the lessee's obligation to pay rentals should include a probability-weighted estimate of contingent rentals payable. The FASB tentatively decided that a lessee should measure contingent rentals on the basis of the most likely rental payment. A lessee would determine the most likely amount by considering the range of possible outcomes. However, this measure would not necessarily equal the probability-weighted sum of the possible outcomes.

Which of these approaches to measuring the lessee's obligation to pay rentals do you support? Please explain your reasons.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 18

The FASB tentatively decided that if lease rentals are contingent on changes in an index or rate, such as the consumer price index or the prime interest rate, the lessee should measure the obligation to pay rentals using the index or rate existing at the inception of the lease. Do you support the proposed approach? Please explain your reasons.

Question 19

The boards tentatively decided to require remeasurement of the lessee's obligation to pay rentals for changes in estimated contingent rental payments. Do you support the proposed approach? If not, please explain why.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 20

The boards discussed two possible approaches to recognising all changes in the lessee's obligation to pay rentals arising from changes in estimated contingent rental payments:

- (a) recognise any change in the liability in profit or loss
- (b) recognise any change in the liability as an adjustment to the carrying amount of the right-of-use asset.

Which of these two approaches do you support? Please explain your reasons. If you support neither approach, please describe any alternative approach you would prefer and why.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 21

The boards tentatively decided that the recognition and measurement requirements for contingent rentals and residual value guarantees should be the same. In particular, the boards tentatively decided not to require residual value guarantees to be separated from the lease contract and accounted for as derivatives.

Do you agree with the proposed approach? If not, what alternative approach would you recommend and why?

Question 22

Should the lessee's obligation to pay rentals be presented separately in the statement of financial position?

Please explain your reasons.

What additional information would separate presentation provide?



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 23

This chapter describes three approaches to presentation of the right-of-use asset in the statement of financial position.

How should the right-of-use asset be presented in the statement of financial position?

Please explain your reasons.

What additional disclosures (if any) do you think are necessary under each of the approaches?

Question 24

Are there any lessee issues not described in this discussion paper that should be addressed in this project? Please describe those issues.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 25

So you think that a lessor's right to receive rentals under a lease meets the definition of an asset? Please explain your reasons.

Question 26

This chapter describes two possible approaches to lessor accounting under a right-of-use model: (a) derecognition of the leased item by the lessor or (b) recognition of a performance obligation by the lessor. Which of these two approaches do you support? Please explain your reasons.

Question 27

Should the boards explore when it would be appropriate for a lessor to recognise income at the inception of the lease? Please explain your reasons.



Anhang: Fragen im Originaltext

Question 28

Should accounting for investment properties be included within the scope of any proposed new standard on lessor accounting? Please explain your reasons.

Question 29

Are there any lessor accounting issues not described in this discussion paper that the boards should consider? Please describe those issues.