



© DRSC e.V. || Zimmerstr. 30 || 10969 Berlin || Tel.: (030) 20 64 12 - 0 || Fax.: (030) 20 64 12 -15
www.drsc.de - info@drsc.de

Diese Sitzungsunterlage wird der Öffentlichkeit für die DSR-Sitzung zur Verfügung gestellt, so dass dem Verlauf der Sitzung gefolgt werden kann. Die Unterlage gibt keine offiziellen Standpunkte des DSR wieder. Die Standpunkte des DSR werden in den Deutschen Rechnungslegungs Standards sowie in seinen Stellungnahmen (Comment Letters) ausgeführt.
Diese Unterlage wurde von einem Mitarbeiter des DRSC für die DSR-Sitzung erstellt.

DSR – öffentliche SITZUNGSUNTERLAGE

DSR-Sitzung:	155. Sitzung / 05.04.2011 / 11:00 – 12:00 Uhr
TOP:	05 – Leases Update
Thema:	Vorstellung vorläufiger Änderungsbeschlüsse des IASB zu ED/2010/9 Leases
Papier:	155_06a_Leases_Update

Hintergrund

- 1 Im August 2010 hat der IASB den ED/2010/9 *Leases* veröffentlicht, der bis zum 15. Dezember 2010 kommentiert werden konnte. Beim IASB (und beim FASB, es handelt sich um ein gemeinsames Projekt der beiden Boards) wurden insgesamt 785 Stellungnahmen (Stand: 21. März 2011) eingereicht. Bereits im Januar 2011 haben die Boards ihre sog. Re-Deliberations aufgenommen. Es wurde zunächst eine Auswertung der Stellungnahmen auf Basis der zu der Zeit vorliegenden 760 Stellungnahmen vom IASB / FASB Staff vorgelegt (Paper 5A der Januar-Sitzung des IASB – 70 Seiten). Die sog. „Overall views“ der Tz. 12-18 dieses Papiers sind in **Anlage 1** zu dieser Sitzungsunterlage wiedergegeben.
- 2 Im Februar 2011 haben die beiden Boards dann ihre Re-Deliberations fortgesetzt, die sich an dem im Januar vorgestellten Plan ausrichten. Der als Sitzungsunterlage 5B vorgestellte Plan sieht eine Konzentration auf die folgenden 5 Kernbereiche vor:
 - (1) Definition of a Lease
 - (2) Lessor Accounting Model
 - (3) Lease Term
 - (4) Variable Lease Payments
 - (5) P&L recognition patternZahlreiche weitere Themen, die gemäß diesem Plan im Rahmen der Re-Deliberations erörtert werden sollen, sind in der **Anlage 2** zu dieser Sitzungsunterlage dargestellt.
- 3 Vor dem Hintergrund der weitreichenden Bedeutung des Projekts *Leases* – nahezu alle nach IFRS bilanzierenden Unternehmen werden von den vorgeschlagenen Änderungen



zur Leasingbilanzierung betroffen sein – hat der DSR um Berichterstattung zu den diesbezüglichen Re-Deliberations der beiden Boards gebeten.

- 4 Aus Gründen der Vereinfachung wird im Folgenden lediglich auf den IASB abgestellt (es wird somit grundsätzlich nicht die Diktion „die Boards“ oder „der IASB und der FASB“ verwendet).
- 5 Weiterhin werden aus Gründen der Klarheit in einzelnen Fällen die englischen Begriffe bzw. Beschreibungen verwendet.

Übersicht

- 6 Im nachfolgenden Kapitel werden die bis zum 23. März 2011 vom IASB behandelten Themen vorgestellt und diskutiert (die Sortierung ist am strukturellen Aufbau eines Standards ausgerichtet):
 - 01 – Scope
 - 02 – Definition of a lease
 - 2.1 – “specified asset“
 - 2.2 – right to control the use of a “specified asset“
 - 03 – Distinguishing between a lease and a purchase or a sale
 - 04 – Lease / non lease components
 - 05 – Right-of-use model
 - 06 – Lease term
 - 07 – Purchase options
 - 08 – Variable lease payments
 - 09 – Initial measurement
 - 10 – P&L recognition pattern
 - 11 – Short term leases
 - 12 – Sale and leaseback (SLB)
- 7 Die einzelnen Themen sind jeweils wie folgt strukturiert:
 - Darstellung der vorgeschlagenen Regelungen im **ED/2010/9**
 - Anmerkungen in der **Stellungnahme** des **DSR**
 - Darstellung der vorläufig vom IASB getroffenen Entscheidung im Rahmen der **Re-Deliberations**



- Kurze **vorläufige Beurteilung** durch den DRSC-Mitarbeiter (sofern bedeutende Änderungen im Vergleich zum ED)
- **Frage(n) an den DSR**

Vorstellung und Diskussion vorläufiger Entscheidungen des IASB im Rahmen der Re-Deliberations

01 - Scope

- 8 Der **ED** sieht zum Anwendungsbereich Folgendes vor:
- Anwendung des künftigen Standards auf alle Leasingverhältnisse (inkl. *subleases of right-of-use assets*) mit Ausnahme von (1) *Leases*, die in den Regelungsbereich der folgenden Standards fallen: IAS 38, IAS 41, IFRS 6 und (2) *Leases* für den Zeitraum zwischen dem *date of inception* und dem *date of commencement*, für die IAS 37 anzuwenden ist, sofern es sich um belastende Verträge handelt (ED.5).
 - Differenzierte Regelungen zur Anwendung der vorgeschlagenen Regelungen des ED *Revenue from Contracts with Customers* auf Serviceleistungen (siehe im Einzelnen ED.6) sowie in Bezug auf *Investment Properties* (siehe hierzu ED.7).
 - Keine Anwendung auf Verträge, die Käufe oder Verkäufe darstellen (ED.8).
 - Der einem Leasingvertrag zugrundeliegende Vermögenswert fällt nicht in den Anwendungsbereich des künftigen Standards (ED.9; Gegenstand des künftigen Standards ist vielmehr das jeweilige *right-to-use*).
- 9 In seiner **Stellungnahme** stimmt der **DSR** dem vorgeschlagenen Anwendungsbereich grundsätzlich zu, mahnt jedoch zugleich an, dass auch das Leasing von immateriellen Vermögenswerten in den Anwendungsbereich einzubeziehen ist, sobald die dafür notwendigen Analysen seitens des Boards durchgeführt wurden.
- 10 Im Rahmen der **Re-Deliberations** wurde der oben aufgezeigte Anwendungsbereich für den künftigen Standard vorläufig bestätigt, insbesondere sollen auch (1) *right-of-use assets in a sublease*, (2) *leases of non-core assets* und (3) lang laufende Grundstücksleasingverträge in den Anwendungsbereich einbezogen werden. Umgekehrt wurde vorläufig beschlossen, dass Leasingvereinbarungen über Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen, die in den Anwendungsbereich von IFRIC 12 fallen, nicht in den Anwendungsbereich des künftigen Standards fallen sollen (dieses Thema ist im ED nicht



adressiert).

- 11 Die Mitarbeiter des IASB wurden damit beauftragt, kurzfristig die Einbeziehung der folgenden Leases in den Anwendungsbereich des künftigen Standards zu untersuchen:
- *internal-use software* gem. dem US-GAAP *subtopic* 350-40, und
 - Vorräte.

Die Ergebnisse sollen in einer künftigen Sitzung des IASB vorgestellt werden.

- 12 **Vorläufige Beurteilung:** Durch den Ausschluss von Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen vom Anwendungsbereich des künftigen Standards wird die derzeitige Regelung innerhalb der IFRS bestätigt (siehe IFRIC 4.4 (b)). Dass dies im ED nicht ausdrücklich geregelt ist, wird durch ein Versehen erklärt, da IFRIC 4 durch den künftigen Leasingstandard aufgehoben werden soll und keine adäquate Regelung in den ED aufgenommen wurde.

Frage 1 an den DSR: Haben Sie Anmerkungen zum Gliederungspunkt 01-Scope?

02 - Definition of a lease

- 13 Im **ED** (appendix A) wird ein *Lease* wie folgt definiert: *A contract in which the right to use a specified asset (the underlying asset) is conveyed, for a period of time, in exchange for consideration.* In ED.B1 wird weiter spezifiziert:

At the date of inception of a contract, an entity shall determine whether the contract is, or contains, a lease on the basis of the substance of the contract, by assessing whether:

- (a) the fulfillment of the contract depends on providing a specified asset or assets (the 'underlying asset') (paragraphs B2 and B3); and
- (b) the contract conveys the right to control the use of specified asset for an agreed period of time (paragraphs B4).

In Bezug auf den Wortlaut der erläuternden Paragraphen B2-B4 wird auf den Text des ED bzw. die folgenden Tz. verwiesen.

- 14 Der **DSR** hat zu diesem Vorschlag in seiner **Stellungnahme** die folgenden wesentlichen Kritikpunkte vorgebracht:
- unzureichende Abstimmung zwischen den beiden EDs zu *Leases* und *Revenue Recognition* hinsichtlich der Verwendung des Begriffs *control*;
 - unzureichende Lösung der in ED.B4 adressierten Frage, ob eine Vereinbarung ein



Recht auf Nutzung des Vermögenswerts enthält (in ED.B4 findet sich eine analoge Übernahme der bisher in IFRIC 4 *Determining whether an arrangement contains a lease* (hier para. 9) festgeschriebenen Regelungen).

- 15 Im Rahmen der **Re-Deliberations** hat der IASB bisher zwar noch keine vorläufigen Beschlüsse gefasst, jedoch zu den beiden oben unter (a) und (b) dargestellten Prinzipien mögliche Vorgehensweisen zur Klarstellung vorgestellt, um die in den Stellungnahmen vorgebrachten Kritikpunkte zu adressieren. Im Rahmen des sog. *targeted outreach* sollen diese beiden (in den beiden folgenden Randziffern kurz skizzierten Varianten) zunächst weiter untersucht werden.

02.1 – „specified asset“

- 16 Im **ED** ist in den Textziffern B2 und B3 erläutert, unter welchen Voraussetzungen ein Vertrag das folgende Definitionsmerkmal erfüllt: ein „spezifischer Vermögenswert“ wird zur Verfügung gestellt:

Fulfilment of the contract depends on providing a specified asset

B2 In assessing whether fulfilment of the contract depends on providing a specified asset or assets (the ‘underlying asset’) to the lessee, it may be necessary to consider whether the asset or assets are implicitly or explicitly identified. An asset is implicitly ‘specified’ if it is (a) infeasible or impractical for a lessor to provide alternative assets in place of the underlying asset during the lease term or (b) if a lessor can substitute another asset for the underlying asset but rarely does so in practice. For example, in a lease of an aircraft, it may not be practical to substitute another aircraft if the lessee has made extensive changes to the underlying asset (the aircraft) to suit the lessee’s image, brand and requirements.

B3 A contract that permits an entity to substitute a similar asset for the specified asset after the date of commencement of the lease does not contain a lease because the underlying asset is not specified, even if the contract explicitly identifies a specified asset. For example, if a supplier of a specified quantity of goods or services has the right and current ability to provide those goods or services using assets not specified in the arrangement, the underlying assets are not specified and the contract does not contain a lease. However, a contract that permits or requires the supplier to substitute other assets only when the specified asset is not operating properly may be a lease. In addition, a contractual provision (contingent or otherwise) that permits or requires a supplier to substitute other assets for any reason on or after a specified date does not preclude lease treatment before the date of substitution.

- 17 Zu diesem Aspekt hat der IASB im Rahmen der **Re-Deliberations** zum einen vorgeschlagen, dass hinsichtlich des Begriffs eines *specified asset* auf eine besondere Spezifizierung abgestellt werden sollte und die Ausführungen in ED.B4 entsprechend anzupassen sind. In diesem Zusammenhang soll auf eine übereinstimmende Verwendung des Begriffs *control* mit anderen Verlautbarungen des IASB geachtet werden (dieser



Vorschlag ist in der Anlage A zu den *Outreach* Unterlagen umgesetzt; die auf dem Ergebnis der *Outreach*-Aktivitäten basierenden, vom IASB noch zu treffenden vorläufigen Beschlüsse sollen in einer späteren Sitzung des DSR vorgestellt werden; dies gilt analog für die Ausführungen in der folgenden Tz.).

- 18 Alternativ wird vorgeschlagen, der in den Stellungnahmen geäußerten Kritik durch verbesserte Formulierungen in den Paragraphen ED.B2-B4 zu begegnen (Anlage B der *Outreach* Unterlagen), wobei der Fokus auf die Formulierungen gelegt wird, die laut Stellungnahmen voraussichtlich zu praktischen Anwendungsproblemen geführt hätten.
- 19 **Vorläufige Beurteilung:** N.A.

Frage 2.1 an den DSR: Haben Sie Anmerkungen zum Gliederungspunkt 02.1?

02.2 – Right to control the use of a „specified asset“

- 20 In ED.B4 hat der IASB die im Wesentlichen aus IFRIC 4.9 übernommenen Kriterien verwendet, denen zufolge geregelt wird, ob im Rahmen einer Vereinbarung das Recht zur Beherrschung eines Vermögenswerts übertragen wird. Die beim IASB eingereichten Stellungnahmen kritisieren die Regelung in ED.B4 hinsichtlich der unzureichenden praktischen Anwendbarkeit und der von anderen Verlautbarungen des IASB abweichenden Verwendung des Begriffs *control*; diese Kritik zielt insbesondere auf ED.B4 (c) ab:

Contract conveys the right to control the use of a specified asset

- B4** A contract conveys the right to use an asset if it conveys to an entity the right to control the use of the underlying asset during the lease term. The right to control the use of the underlying asset is conveyed if any one of the following conditions is met:
- (a) The entity has the ability or right to operate the asset or direct others to operate the asset in a manner that it determines while obtaining or controlling more than an insignificant amount of the output or other utility of the asset.
 - (b) The entity has the ability or right to control physical access to the underlying asset while obtaining or controlling more than an insignificant amount of the output or other utility of the asset.
 - (c) The entity will obtain all but an insignificant amount of the output or other utility of the asset during the term of the lease, and the price that the entity will pay for the output is neither contractually fixed per unit of output nor equal to the current market price per unit of output as of the time of delivery of the output. If the price that the entity will pay is contractually fixed per unit of output or at the current market price as of the time of delivery of the output, then the entity is paying for a product or service rather than paying for the right to use the underlying asset.



21 Der IASB hat diese Kritik als berechtigt anerkannt und eine mit dem ED/2010/6 (*Revenue from Contracts with Customers*) übereinstimmende Verwendung des Begriffs *control* in Aussicht gestellt. Demzufolge würde die Formulierung des ED.B4 in etwa wie folgt geändert: Ein Leasingnehmer hat das Recht, die Nutzung eines spezifizierten Leasinggegenstands zu kontrollieren (hier im Sinne von *control*), sofern er die Möglichkeit hat, während der gesamten Leasingdauer über die Verwendung des Vermögenswerts zu verfügen und den finanziellen Nutzen (*benefit*) zu erhalten. Alternativ wurde in Erwägung gezogen, die derzeitige Formulierung beizubehalten, aber insbesondere das dem ED.B4 (c) zugrundeliegende Prinzip klarer zum Ausdruck zu bringen. Der IASB wird die beiden Vorschläge weiter analysieren, bevor eine vorläufige Entscheidung getroffen wird.

22 **Vorläufige Beurteilung:** N.A.

Frage 2.2 an den DSR: Haben Sie Anmerkungen zum Gliederungspunkt 02.2?

03 – Distinguishing between a lease and a purchase or a sale

23 Zum Anwendungsbereich wird in **ED.8** sowie B9 und B10 klargestellt, dass der (künftige) Standard nicht auf Verträge anzuwenden ist, die einen Kauf bzw. Verkauf des dem Vertrag zugrundeliegenden Vermögenswerts darstellen.

24 In seiner **Stellungnahme** weist der **DSR** darauf hin, dass zwischen B9 und B10 gewisse Inkonsistenzen bestehen und dass auf die Regelung in B10 zur vorteilhaften Kaufoption ggf. zu verzichten ist.

25 Im Rahmen der **Re-Deliberations** hat der IASB vorläufig entschieden, dass der künftige Standard keine erläuternden Regelungen zur Abgrenzung bzw. Unterscheidung von einerseits einem *Lease* und andererseits einem Kauf bzw. Verkauf enthalten soll. Dies bedeutet, dass ED.B9 und B.10 weitgehend entfallen würden.

26 Im Rahmen einer **vorläufigen Beurteilung** wird aus Gründen der Klarheit eindeutig bevorzugt, dass die vorgeschlagenen Regelungen in ED.8, B9 und B10 auch in den künftigen Standard übernommen werden. Das Streichen der erläuternden Regelung in



ED.B10 (b) zur Vorgehensweise im Falle einer vorteilhaften Kaufoption erscheint allerdings vor dem Hintergrund des vorläufigen Beschlusses des IASB zur Berücksichtigung von Kaufoptionen im Allgemeinen – siehe hierzu weiter unten den Gliederungspunkt 07 zu *Purchase Options* – konsequent; auf diese Weise wird auch dem diesbezüglichen Vorschlag des DSR entsprochen. Andererseits wird es nicht als kritisch angesehen, wenn diese Regelungen des ED nicht in den finalen Standard übernommen werden, da sich die aus diesen Vorschriften ergebenden Konsequenzen letztlich auch aus dem Kontext der einschlägigen Standards ergeben.

Frage 3 an den DSR: Schließen Sie sich dieser Einschätzung an?

04 – Lease / non lease components

27 Gegenstand dieses Diskussionspunkts ist die Trennung von *Leases*, Serviceleistungen und ggf. weiteren Komponenten eines Vertrags, der ein Leasingverhältnis enthält. Der **ED** regelt grundsätzlich nur die Abgrenzung zwischen den beiden zuerst genannten Elementen in ED.6 wie folgt:

6 An entity shall apply this [draft] IFRS to a contract that contains service components and lease components (see paragraphs B5–B8), except as follows:

- (a) A lessee shall apply *Revenue from Contracts with Customers* to a service component of a contract that contains service components and lease components if the service component is distinct and the lessee is able to do so.
- (b) A lessor shall apply *Revenue from Contracts with Customers* to a service component of a contract that contains service components and lease components if the service component is distinct and the lessor is able to do so.
- (c) When a lessor applies the derecognition approach (see paragraphs 28 and 29), it shall apply *Revenue from Contracts with Customers* to a service component of a contract that contains service components and lease components, even if that service component is not distinct.

Weitergehende Erläuterungen finden sich in ED.B5-B8.

28 In seiner **Stellungnahme** bringt der **DSR** seine Bedenken gegen diesen Vorschlag – vor allem aus Leasinggebersicht – zum Ausdruck.

29 Im Rahmen der **Re-Deliberations** hat der IASB zunächst vorläufig bestätigt, dass die in einem Vertrag vereinbarte Leasingkomponente und andere Komponenten zu identifizieren sind und für sie getrennt zu bilanzieren ist. Bei der Aufteilung der Zahlungen auf die einzelnen Komponenten soll wie folgt vorgegangen werden:

1) Leasinggeber haben eine solche Aufteilung entsprechend der Regelungen für *Re-*



venue Recognition vorzunehmen; hierzu hat der IASB im Februar 2011 vorläufig entschieden:

Identification of separate performance obligations

The boards continued their discussions from January 2011 on identifying the separate performance obligations in a contract with a customer. The boards tentatively decided that:

- a. An entity should account for a bundle of promised goods or services as one performance obligation if the entity provides a service of integrating those goods or services into a single item that the entity provides to the customer.
- b. An entity should account for a promised good or service as a separate performance obligation if:
 - i. the pattern of transfer of the good or service is different from the pattern of transfer of other promised goods or services in the contract, and
 - ii. the good or service has a distinct function.
- c. A good or service has a distinct function if either:
 - i. the entity regularly sells the good or service separately, or
 - ii. the customer can use the good or service either on its own or together with resources that are readily available to the customer.

This approach for identifying separate performance obligations was supported by all members of both boards.

2) Leasingnehmer sollen hingegen wie folgt vorgehen:

- a) sofern der Einkaufspreis der einzelnen Komponenten am Markt „beobachtbar“ (*observable*) ist, hat eine Verteilung auf Basis der relativen Einkaufspreise zu erfolgen,
- b) sofern der Einkaufspreis einer oder mehrerer, aber nicht aller Komponenten am Markt beobachtbar ist, hat die Verteilung nach der sog. *residual method* zu erfolgen, und
- c) sofern keine am Markt beobachtbaren Einkaufspreise vorliegen, sind die einzelnen Komponenten des Vertrags gesamtheitlich als Leasingverhältnis zu bilanzieren.

Der Board hat die Mitarbeiter des IASB damit beauftragt, zu dem finalen Standard auch Anwendungsleitlinien (*application guidance*) zur Verfügung zu stellen, aus denen hervorgehen soll, wie zu bestimmen ist, ob am Markt beobachtbare (Einkaufs-) Preise vorliegen. Hierbei soll die Bedeutung der Leitlinien auch für andere Projekte des IASB (wie insbesondere *Revenue Recognition*) berücksichtigt werden.

30 Im Rahmen einer **vorläufigen Beurteilung** ist in Bezug auf die vorgeschlagenen Regelungen zu differenzieren:

- 1) Leasinggeber: Die neuen Vorgaben stellen eine verbesserte und einfacher zu handhabende Regelung dar und dürften Probleme bei komplexen Verträgen schmälern. Positiv wird aufgenommen, dass bei der Frage, ob eine Ware, eine



Dienstleistung oder eine Leasingvereinbarung separat verkauft wird, auf die Gegebenheiten des bilanzierenden Unternehmens abgestellt wird (und nicht allgemein auf den „Markt“).

- 2) Leasingnehmer: Auch für Leasingnehmer wurde im Rahmen der Re-Deliberations eine praktikablere Lösung (im Vergleich zum ED) vorgestellt.

Frage 4 an den DSR: Schließen Sie sich dieser Einschätzung an?

05 – Right-of-use model

- 31 Das *right-of-use model* (*RoU model*) liegt dem ED konzeptionell sowohl für Leasingnehmer als auch -geber zugrunde (siehe hierzu z.B. die *Introduction and invitation to comment – what are the main proposals*).
- 32 Dem *RoU model* stimmt der **DSR** in seiner **Stellungnahme** grundsätzlich zu – weist aber auf wesentliche Bewertungsprobleme und die Möglichkeit zur Strukturierung von vertraglichen Vereinbarungen zur Erzielung gewünschter Bilanzierungskonsequenzen hin, die sich insbesondere in Zusammenhang mit leasingdauerbezogenen Optionen und der Vereinbarung bedingter Leasingraten ergeben können.
- 33 Im Rahmen der **Re-Deliberations** hat der IASB vorläufig entschieden, dass an dem *RoU model* festgehalten werden soll. Es wird allerdings hervorgehoben, dass die Anwendung des *RoU model* auch durch die Leasinggeber in einer künftigen Sitzung besprochen werden soll.
- 34 **Vorläufige Beurteilung:** N.A.

Frage 5 an den DSR: Haben Sie Anmerkungen zum Gliederungspunkt 05?

06 – Lease term

- 35 Im **ED** (appendix A) ist der *Lease Term* wie folgt definiert: *The longest possible term that is more likely than not to occur*. In ED.B16 wird weiter spezifiziert:
- ... An entity determines the lease term considering all explicit and implicit options included in the contract and given effect by the operation of statutory law.



Ein Beispiel zur Bestimmung der Laufzeit eines Leasingvertrags und weitere Erläuterungen folgen in ED.B17-B20.

36 Der **DSR** lehnt diesen Vorschlag in seiner **Stellungnahme** insbesondere aufgrund der folgenden Kritikpunkte ab:

- konzeptionelle Bedenken,
- zu hohe Komplexität, und
- geringe Verlässlichkeit der zugrunde liegenden Informationen.

Alternativ wird vom Standardisierungsrat vorgeschlagen, die Dauer eines Leasingvertrags wie folgt zu bestimmen:

- unkündbare vertragliche Mindestlaufzeit zuzüglich
- optionale Verlängerungsmöglichkeiten, für die ein faktischer Ausübungszwang besteht (i.S.v. *virtually certain*).

37 Im Rahmen der **Re-Deliberations** hat der ISAB nunmehr vorläufig die folgende Vorgehensweise zur Bestimmung der Laufzeit eines Leasingvertrages festgelegt:

The lease term is the non cancellable period for which the lessee has contracted with the lessor to lease the underlying asset, together with any options to extend or terminate the lease when there is a significant economic incentive for an entity to exercise an option to extend the lease, or for an entity not to exercise an option to terminate the lease.

Beispielhaft wurden in diesem Zusammenhang die folgenden Indikatoren genannt (siehe Staff Paper 5B - appendix B für die IASB-Sitzung in KW 7/2011), bei deren Vorliegen davon auszugehen ist, dass „hinreichend sicher“ (*reasonably certain*) ist, dass eine solche Option ausgeübt wird:

- (i) The existence of bargain renewal options.
- (ii) When failure to renew the lease imposes an economic penalty on the lessee in such amount that a renewal appears likely. Economic penalties include:
 - (a) A penalty payable upon cancellation of a lease.
 - (b) High costs of customization or installation of the underlying asset.
- (iii) There is a guarantee by the lessee of the lessor's debt directly or indirectly related to the leased property is expected to be in effect.
- (iv) There is a loan from the lessee to the lessor directly or indirectly related to the leased property is expected to be outstanding.
- (v) Ordinary renewal options preceding the date as of which a bargain purchase option is exercisable.



- 38 Zur Berücksichtigung von optionalen Leasingzeiten hat der DSR ein höheres Wahrscheinlichkeitserfordernis für deren Berücksichtigung als Teil des Leasingzeitraums gefordert (*economic compulsion – virtually certain*), als jetzt von den beiden Boards vorgeschlagen wurde (*significant economic incentive – reasonably certain to be exercised*). Die Formulierung *significant economic incentive* wurde - soweit ersichtlich - bisher vom IASB noch nicht im Sinne einer feststehenden Begrifflichkeit verwendet, ist jedoch im Sinne von *reasonably certain to be exercised* zu verstehen. Der Begriff *reasonably certain* (hinreichend sicher) wird derzeit in IAS 17.4 (Definition der Mindestleasingzahlungen) verwendet. Unklar ist derzeit noch, ob der im Rahmen der Re-Deliberations vorgeschlagene Begriff mit dem gleichen Verständnis verwendet werden soll, wie es bisher auf die oben genannte Regelung des IAS 17 angewendet wird.
- 39 Im Rahmen einer **vorläufigen Beurteilung** ist festzuhalten, dass die Bestimmung der Laufzeit eines Leasingvertrages
- nicht mehr auf einer wahrscheinlichkeitsorientierten Berechnung basieren soll,
 - deutlich höhere Eintrittswahrscheinlichkeiten für die Berücksichtigung optionaler Verlängerungszeiträume gefordert werden (wenngleich etwas weniger strikt als vom DSR vorgeschlagen),
 - so dass insgesamt eine praktikable und akzeptable Lösung zu konstatieren ist,
 - wenngleich noch praktische Abgrenzungsprobleme bestehen (z.B.: wann liegt eine wesentlichen wirtschaftlichen Anreiz (*significant economic incentive*) bietende Verlängerungsmöglichkeit vor, von der das bilanzierende Unternehmen mit hinreichender Sicherheit Gebrauch machen wird?).

Frage 6 an den DSR: Schließen Sie sich dieser vorläufigen Beurteilung an?

07 – Purchase options

- 40 Im **ED** ist vorgesehen, dass Kaufoptionen bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit des Leasingnehmers nicht zu berücksichtigen sind, so dass der Ausübungspreis der Option keine Leasingzahlung darstellt und damit auch nicht bei der Ermittlung des Barwerts der Leasingzahlungen einzubeziehen ist. Ein Leasingvertrag ist vielmehr dann als beendet zu betrachten ist, wenn eine Kaufoption ausgeübt wird (= Kauf / Verkauf aus der Sicht des Leasingnehmers / Leasinggebers; siehe hierzu ED.8 (b)). Darüber hinaus ist gem. ED.8 (a) vorgesehen, dass der (künftige) Leasingstandard nicht anzuwenden



ist, wenn im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen die Beherrschung über den Leasinggegenstand (bis auf unwesentliche damit verbundene *risks and benefits*) auf den Leasingnehmer übergeht. Diese Voraussetzung soll gem. ED.B10 (b) auch im Falle einer günstigen Kaufoption erfüllt sein – es ist dann von einem Kauf / Verkauf auszugehen.

- 41 Der im ED vorgestellten Bilanzierung für Kaufoptionen stimmt der **DSR** in seiner **Stellungnahme** zu (Ausnahme: ED.B10 (b) – siehe hierzu weiter oben). Auch eine separate bzw. eigenständige Bilanzierung dieser Art von Optionen wird nicht als notwendig angesehen, da solche Vereinbarungen in den meisten Fällen in die Vergütung des zugrundeliegenden Leasingvertrags „eingepreist“ sind.
- 42 Im Rahmen der **Re-Deliberations** hat der IASB vorläufig entschieden, dass entgegen der im ED vorgeschlagenen Regelungen sowohl der Leasingnehmer als auch der Leasinggeber den Ausübungspreis einer Kaufoption (einschließlich günstiger Kaufoptionen) in die Bewertung der Verbindlichkeit des Leasingnehmers zur Zahlung von Leasingraten bzw. in die Forderung des Leasinggebers auf Erhalt der Leasingraten einzubeziehen haben, sofern der Leasingnehmer einen wesentlichen wirtschaftlichen Anreiz hat, die Option auszuüben. Wenn das der Fall ist, soll der vom Leasingnehmer angesetzte *RoU* - Vermögenswert über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes amortisiert werden (nicht hingegen über die Laufzeit des Leasingvertrags).
- 43 Der IASB hat auch diskutiert, ob Leasingnehmer und Leasinggeber im Rahmen der Folgebewertung eine Neubeurteilung in Bezug auf die Verkaufsoption vorzunehmen haben. Vorläufig hat der IASB eine Tendenz dafür erkennen lassen, dass die gleichen Neubeurteilungskriterien für Kaufoptionen zur Anwendung kommen sollten, wie sie vorläufig vom IASB für Verlängerungsoptionen vorgeschlagen wurden (d.h., dass nur dann eine Neubeurteilung vorzunehmen ist, wenn wesentliche Änderungen in Bezug auf relevante Faktoren vorliegen, so dass der Leasingnehmer erstmals oder nicht mehr von wesentlichen wirtschaftlichen Anreizen zur Ausübung der Kaufoption auszugehen hat). Der IASB hat seine Mitarbeiter darum gebeten, im Rahmen der *Outreach*-Aktivitäten entsprechende Einschätzungen zu diesem Vorschlag einzuholen.
- 44 **Vorläufige Beurteilung:** Nach hier vertretener Einschätzung ist die vorgeschlagene bilanzielle Behandlung von Kaufoptionen zu unterstützen:



- solange für die Ausübung der Option keine wesentlichen wirtschaftlichen Anreize bestehen, bleibt sie bilanziell unberücksichtigt;
- sobald wesentliche wirtschaftliche Anreize bestehen (und es sich faktisch somit um eine vorteilhafte Kaufoption handelt), ist die Kaufpreiszahlung in die Ermittlung der Leasingverbindlichkeit (und den *RoU*-Vermögenswert) einzubeziehen und die Abschreibung des *RoU*-Vermögenswerts über seine betriebsgewöhnliche (Rest-) Nutzungsdauer zu verteilen;
- wird die Option schließlich ausgeübt, ist nach ED.8 (b) zu verfahren (Ende des Leasingvertrags und Behandlung als Kauf).

Einerseits bringt dieser Regelungsvorschlag zusätzliche Komplexität im Vergleich zu den im ED vorgeschlagenen Regelungen – andererseits wird durch die Vorgabe zur Wahrscheinlichkeit in Bezug auf die erwartete Ausübung der Kaufoption (*significant economic incentive* i.S.v. *reasonably certain*; als Faustregel in etwa eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 80-90%) eine ausreichend hohe Hürde für die daran geknüpften bilanziellen Konsequenzen gewählt. Praktische Probleme bei der Anwendung bzw. der Umsetzung dieses Vorschlags sind zwar zu erwarten – sollten jedoch nicht überbewertet werden. Noch offen ist, ob der IASB für den Fall der Berücksichtigung von Kaufoptionen wie oben dargestellt auch Konsequenzen für den Ausweis des *RoU*-Vermögenswerts beschließen wird (*leased* vs. *not leased*).

Frage 7 an den DSR: Schließen Sie sich dieser Einschätzung an?

08 – Variable lease payments

- 45 Mit der Begründung, dass bereits zu Beginn eines Leasingverhältnisses die Verpflichtung zur Zahlung bedingter Leasingraten vorliegt (und dies eine Verbindlichkeit im Sinne des Rahmenkonzepts darstellt), wird im **ED** vorgeschlagen, bedingte Leasingraten bei der Bewertung der Verbindlichkeit des Leasingnehmers und damit auch bei der Bewertung des Nutzungsrechts bereits zu Beginn des Leasingvertrags zu berücksichtigen. Da die Höhe dieser Verbindlichkeiten zu Beginn des Leasingverhältnisses noch ungewiss ist, soll der Ansatz zum Erwartungswert erfolgen, d.h. die Barwerte der zu zahlenden bedingten Leasingraten sind wahrscheinlichkeitsgewichtet zu schätzen. Korrespondierend zur Vorgehensweise bei der Berücksichtigung bedingter Leasingraten soll auch in Bezug auf Restwertgarantien (RWG) vorgegangen werden (Ausnahme: von Dritten gewährte RWG).



- 46 In seiner **Stellungnahme** hat sich der **DSR** nicht gegen die Berücksichtigung bedingter Leasingraten bei der Bewertung der Verbindlichkeit des Leasingnehmers und damit auch bei der Bewertung des Nutzungsrechts bereits zu Beginn des Leasingvertrags ausgesprochen. Die vorgeschlagene wahrscheinlichkeitsgewichtete Ermittlung (*expected outcome technique*) der im Rahmen der Zugangsbewertung zu berücksichtigenden Beträge hat der DSR allerdings abgelehnt und sich für eine Vorgehensweise auf Basis der bestmöglichen Schätzung (*single best estimate approach*) ausgesprochen. Korrespondierendes soll für den Forderungsbetrag des Leasinggebers gelten.
- 47 Den Vorschlägen zur Berücksichtigung von RWG stimmt der DSR zu, sofern zum Beginn des Leasingverhältnisses ein innerer Wert ungleich Null vorliegt. Liegt hingegen ein innerer Wert von Null vor, so soll der Leasingnehmer diesbezüglich im Rahmen der Folgebewertung nach IAS 37 vorgehen und der Leasinggeber eine solche Vereinbarung im Rahmen der Folgebewertung des zugrundeliegenden Leasinggegenstands berücksichtigen.
- 48 Hinsichtlich der *term option penalties* hält der DSR eine Berücksichtigung im Barwert der Leasingzahlungen im Rahmen der von ihm vorgeschlagenen Vorgehensweise dann für notwendig, wenn deren Zahlung vor dem Hintergrund der kürzestmöglichen Leasingdauer wirtschaftlich vorteilhaft ist.
- 49 Im Rahmen der **Re-Deliberations** hat der IASB vorläufig entschieden,
- index- oder preisbasierte (bedingte) Leasingraten bei der Bewertung der Verbindlichkeit des Leasingnehmers / Forderung des Leasinggebers zu Beginn des Leasingvertrags zu berücksichtigen, wobei die Bewertung auf Basis der sog. *spot rate* zu erfolgen hat;
 - nutzungsabhängige (*usage*) und an einem bestimmten Ergebnis orientierte (*performance*) bedingte Leasingraten nur dann bei der Bewertung der Verbindlichkeit des Leasingnehmers / Forderung des Leasinggebers zu Beginn des Leasingvertrags zu berücksichtigen, wenn
 - es sich um versteckte unbedingte Leasingraten handelt (*the variability lacks commercial substance*) oder
 - wenn eine hohe Wahrscheinlichkeit für den tatsächlichen Anfall solcher Leasingraten besteht (z.B. hinreichend sicher / *reasonably certain*).

Der IASB beabsichtigt, seine Diskussion der Zugangs- und Folgebewertung von variab-



len Leasingraten zu einem späteren Zeitpunkt fortzusetzen.

- 50 Der IASB hat weiter zu klären beschlossen, ob der Barwert der Leasingzahlungen auch im Rahmen von RWG zu erwartende Zahlungen berücksichtigen sollte (außer die bereits im Rahmen des ED für diese Betrachtung bereits ausgeschlossenen Zahlungen durch dritte Parteien).
- 51 Schließlich hat der IASB vorläufig festgelegt, dass die Bilanzierung der sog. *term option penalties* in Übereinstimmung mit den Vorgaben für Verlängerungsoptionen gestaltet werden soll. Das heißt: sofern ein Leasingnehmer eine Strafzahlung für den Fall zu leisten hat, dass eine Verlängerungsoption nicht wahrgenommen wird und dieser Verlängerungszeitraum bei der Ermittlung der Laufzeit des Leasingvertrags nicht berücksichtigt wurde, so ist diese Strafzahlung im Barwert der Leasingzahlungen zu berücksichtigen.
- 52 Im Rahmen einer **vorläufigen Beurteilung** ist auf Folgendes hinzuweisen:
- hinsichtlich der Berücksichtigung index- oder preisbasierter (bedingter) Leasingraten ist kein Grund ersichtlich, warum auf die Berücksichtigung von *readily available forward rates* verzichtet werden sollte;
 - die Vorschläge des IASB zur Berücksichtigung von *usage- and performance based leasing rates* sind grundsätzlich als sinnvoll und hilfreich einzustufen, wobei
 - die Frage der konkreten Vorgehensweise zur Bewertung (bestmögliche Schätzung, wahrscheinlichkeitsgewichteter Erwartungswert, ...) noch offen ist,
 - praktische Probleme im Rahmen der Umsetzung dieser Vorgehensweise – auch unter Berücksichtigung des regelmäßigen Neubeurteilungserfordernisses – zu erwarten sind, und
 - aus Sicht des DSR das aufgestellte Wahrscheinlichkeitserfordernis (*reasonably certain*) ggf. zu hoch angesetzt ist.

Frage 8 an den DSR: Schließen Sie sich dieser vorläufigen Beurteilung an?

09 – Initial measurement

- 53 Zu diesem Stichwort hat der IASB die folgenden Aspekte im Rahmen der Re-Deliberations behandelt:
- 1) Anfängliche direkte Kosten (*initial direct costs*)



-
- 2) Beginn des Leasingverhältnisses vs. Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses (*inception of the lease versus commencement of the lease term*)
- 3) Bestimmung des einem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatzes (*determination of the discount rate in a lease*)
- 54 Im **ED** (appendix A) wird der Begriff der anfänglichen direkten Kosten definiert und in ED.B14 f. weiter erläutert. Anfängliche direkte Kosten stellen einen Bestandteil der vom Leasingnehmer zu aktivierenden Nutzungsrechte dar – korrespondierend hat der Leasinggeber anfängliche direkte Kosten als Bestandteil seiner Leasingforderung zu berücksichtigen.
- 55 Weiterhin wird im ED – wie auch in IAS 17 – zwischen (1) dem Beginn des Leasingverhältnisses und (2) dem Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses differenziert; auf den Zeitpunkt (1) sind die notwendigen Bewertungen vorzunehmen und zum Zeitpunkt (2) sind die entsprechenden Bilanzpositionen anzusetzen.
- 56 Die Berechnung des Barwerts der Leasingzahlungen soll grundsätzlich auf Basis des Grenzfremdkapitalzinssatzes des Leasingnehmers erfolgen (definiert als der Zinssatz, den der Leasingnehmer zu Beginn des Leasingverhältnisses für den Fall vereinbaren müsste, wenn er den Leasinggegenstand entsprechend fremdfinanziert erwerben würde). Der dem Leasingnehmer vom Leasinggeber berechnete Zinssatz (*rate the lessor charges the lessee*) kann ebenfalls unter der Voraussetzung herangezogen werden, dass er leicht bestimmbar ist. Der letztere Zinssatz ist vom Leasinggeber in jedem Fall anzuwenden.
- 57 In seiner **Stellungnahme** geht der **DSR** auf die einzelnen Sachverhalte wie folgt ein:
- das Thema der anfänglichen direkten Kosten wird lediglich in Bezug auf die Ermittlung des Zinssatzes beim Leasinggeber als unklar identifiziert,
 - das Thema der Differenzierung nach dem Beginn des Leasingverhältnisses und dem Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses wird nicht problematisiert;
 - hinsichtlich der zu verwendenden Zinssätze wird auf die Unklarheit hingewiesen, ob anfängliche direkte Kosten und Restwertgarantien in die Kalkulation einzubeziehen sind und wie im Falle der Bestimmung des *yield* vorzugehen ist;
- 58 Im Rahmen der **Re-Deliberations** hat der IASB vorläufig entschieden, an den im ED zu



den anfänglichen direkten Kosten gemachten Vorschlägen mit folgenden Konkretisierungen festzuhalten:

- Anfängliche direkte Kosten liegen vor, wenn sie den mit einem Leasingvertrag verbundenen Verhandlungen und Vorbereitungen (*arranging*) direkt zurechenbar sind und sie nicht angefallen wären, wenn der Leasingvertrag nicht abgeschlossen worden wäre.
- Sowohl Leasingnehmer als auch -geber haben die anfänglichen direkten Kosten durch Einbeziehung in den Buchwert des *RoU*-Vermögenswerts bzw. in den abgezinsten Wert des Rechts zum Erhalt von Leasingzahlungen zu aktivieren.

59 Hinsichtlich der Differenzierung zwischen Beginn des Leasingverhältnisses und Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses hat der IASB vorläufig Folgendes entschieden:

- a) Leasingnehmer und Leasinggeber haben mit einem Leasingverhältnis verbundene Vermögenswerte und Schulden zum Zeitpunkt des Beginns der Laufzeit des Leasingverhältnisses (*commencement*) anzusetzen und zu bewerten.
- b) Der vom Leasingnehmer und Leasinggeber zu verwendende Zinssatz ist zum Zeitpunkt des Beginns der Laufzeit des Leasingverhältnisses zu ermitteln.
- c) Zu dem finalen Standard sollen verschiedene Anwendungsleitlinien (*application guidance*) zur Verfügung gestellt werden, die die bilanzielle Behandlung der folgenden Sachverhalte adressieren:
 - Kosten, die beim Leasingnehmer vor dem Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses angefallen sind,
 - Leasingzahlungen, die der Leasingnehmer vor dem Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses geleistet hat, und
 - Anreize (*incentives*), die ein Leasinggeber einem Leasingnehmer gibt (die Leasingnehmer sollen die Anreize bei der Zugangsbewertung des *RoU*-Vermögenswerts in Abzug zu bringen).

Die im ED vorgeschlagene Bilanzierung für belastende Leasingverträge für die Zeit zwischen Beginn des Leasingverhältnisses und dem Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses wird vorläufig bestätigt.

60 Zur Bestimmung des einem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatzes bestätigt der IASB die Vorschläge des ED unter Berücksichtigung einiger Klarstellungen vorläufig wie folgt:

- Der Leasingnehmer hat den vom Leasinggeber berechneten Zinssatz zu verwenden.



den, wenn dieser vorliegt / zur Verfügung steht (*is available*); ist das nicht der Fall, so hat der Leasingnehmer auf Basis seines Grenzfremdkapitalzinssatzes zu kalkulieren.

- Der Leasinggeber hat den dem Leasingnehmer berechneten Zinssatz zu verwenden – dabei kann es sich entweder um
- den Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers,
 - den dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz, oder
 - – im Falle von Immobilien – den *yield*
- handeln. Liegen Anzeichen für mehr als eine Zinsberechnungsart vor, nach der dem Leasingnehmer die Zinsen vom Leasinggeber berechnet werden, ist der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz zu verwenden.

Vorläufig beschließt der IASB weiterhin, Anwendungshinweise zu folgenden Themen zur Verfügung zu stellen: (1) Bestimmung des Zinssatzes bei konzernweit einheitlichem Zinssatz und (2) Bestimmung des *yield* von Immobilien.

61 Im Rahmen einer **vorläufigen Beurteilung** wird wie folgt Stellung genommen:

zu (1): Anfängliche direkte Kosten:

Es handelt sich lediglich um klarstellende Hinweise, so dass insgesamt eine Parallele zur derzeitigen Praxis zu konstatieren ist.

zu (2): Beginn des Leasingverhältnisses vs. Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses:

Die vom IASB vorgeschlagenen Änderungen stellen eine deutliche Abkehr von den Vorschlägen gem. ED (und den derzeit geltenden Regelungen des IAS 17) dar. Signifikante Auswirkungen können sich insbesondere dann ergeben, wenn die beiden Zeitpunkte deutlich auseinanderfallen. Konzeptionell zu begründen ist diese Änderung mit einer Angleichung an die Bewertungsvorschriften anderer Transaktionen wie z.B. solcher im Rahmen von IAS 16 oder IFRS 3.

zu (3): Bestimmung des einem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatzes:

Die vorgeschlagenen und angekündigten Konkretisierungen sind grds. zu begrüßen.

Frage 9 an den DSR: Schließen Sie sich dieser Einschätzung an?



10 - P&L recognition pattern

- 62 In Bezug auf die Erfassung von Aufwendungen und Erträgen, die aus Anpassungen der Leasingforderungen bzw. -verbindlichkeiten im Rahmen der Folgebewertung resultieren, ist im ED keine Differenzierung vorgesehen. Auf die Besonderheiten für kurz laufende Leasingverträge soll in diesem Zusammenhang nicht abgestellt werden.
- 63 **Stellungnahme** des **DSR**: N.A.
- 64 Der IASB hat im Rahmen seiner **Re-Deliberations** nunmehr vorgeschlagen, sowohl für Leasingnehmer als auch für Leasinggeber die folgenden beiden Typen von Leasingverträgen zu unterscheiden:
- (1) Finanzierungsleasingverträge (*finance leases*), für die hinsichtlich der Erfassung von Erträgen und Aufwendungen entsprechend der Vorschläge des ED verfahren werden soll (d.h. insbesondere Auflösung der Leasingforderung bzw. -verbindlichkeit nach der *effective interest method*, so dass ein sog. *front-loading* Effekt entsteht);
 - (2) andere als Finanzierungsleasingverträge (*other-than-finance leases*), für die die Erfassung von Erträgen und Aufwendungen in Übereinstimmung mit den derzeit für Operating-Leasingverhältnissen gem. IAS 17 geltenden Regelungen erfolgen soll.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass für beide Arten von Verträgen eine bilanzielle Erfassung weiterhin vorgesehen ist (Leasingnehmer: *right-of-use asset* bzw. Leasingverbindlichkeit; Leasinggeber: nach dem *performance obligation approach* oder dem *derecognition approach* sich ergebende Bilanzposten).
- 65 Im Rahmen des *targeted outreach* soll in Bezug auf diese vorläufig getroffenen Entscheidungen Folgendes ermittelt werden:
- ein besseres Verständnis der Implikationen dieser Änderungsvorschläge im Vergleich zum ED;
 - ob durch die Vorschläge eine Erhöhung des Nutzens der zur Verfügung gestellten Informationen zu erwarten ist, und
 - ob durch die Vorschläge eine bessere Grundlage für die Beantwortung der Frage zur Verfügung stehen würde, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält.
- 66 **Vorläufige Beurteilung**: Dieser Vorschlag des IASB ist nach hier vertretener Meinung nicht zu unterstützen, da u.a.



- ein Komplexitätserhöhender Effekt eintreten würde,
- davon auszugehen ist, dass die vorgeschlagene Differenzierung mit einem hohen Grad an Subjektivität einhergeht,
- ein Vergleich der Finanzkennzahlen von Unternehmen bei sonst identischen Rahmenbedingungen eingeschränkt würde, und
- bereits der das *frontloading* zu vermeiden versuchende Vorschlag im DP (*linked approach*) nicht die Unterstützung des DSR fand.

Frage 10 an den DSR: Schließen Sie sich dieser Einschätzung an?

11 – Short term leases

67 Im **ED** sind für kurzfristige Leasingverträge (mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten) Vereinfachungen wie folgt vorgesehen:

- Leasingnehmer: die Zahlungsverpflichtung und das Nutzungsrecht kann undiskontiert angesetzt werden; die Leasingzahlungen sind erfolgswirksam über die Laufzeit des Leasingvertrags zu erfassen;
- Leasinggeber: weder das Recht auf Erhalt von Leasingzahlungen noch die Nutzungsüberlassungsverpflichtung muss angesetzt bzw. ein Teil des zugrundeliegenden Vermögenswerts ausgebucht werden; die Vereinnahmung der Leasingzahlungen hat in diesem Fall verteilt über die Laufzeit des Leasingvertrags zu erfolgen.

Diese Wahlrechte können für jeden Leasingvertrag einzeln beansprucht werden.

68 In seiner **Stellungnahme** hat der **DSR** den vollständigen Ausschluss kurzfristiger *Leases* vom Anwendungsbereich des (künftigen) Standards vorgeschlagen. Darüber hinaus sollten auch unbefristet vereinbarte, aber jederzeit mit einer Kündigungsfrist von bis zu einem Jahr kündbare *Leases* vom Anwendungsbereich des Standards ausgeschlossen werden.

69 Der IASB hat im Rahmen der **Re-Deliberations** vorläufig

- bestätigt, dass als kurz laufende Leasingverträge solche Verträge zu verstehen sind, die zum Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Berücksichtigung von Verlängerungsoptionen eine maximale Laufzeit von 12 Monaten aufweisen;
- festgelegt, dass sowohl Leasingnehmer als auch Leasinggeber von folgendem Wahlrecht Gebrauch machen können:



- für eine Klasse von Leasinggegenständen (bzw. *RoU assets*) ist eine Rechnungslegungsmethode festzulegen, der zufolge für alle kurz laufenden Leasingverträge dieser Klasse weder *lease assets* noch *lease liabilities* anzusetzen sind; und
- Leasingzahlungen in der Gewinn- und Verlustrechnung (bzw. Gesamtergebnisrechnung) gleichverteilt (*straight line basis*) über die Leasingdauer zu erfassen sind, es sei denn, eine andere systematische und rationale Aufwandsverteilung spiegelt den Nutzenverlauf des dem Leasingvertrag zugrundeliegenden Vermögenswerts zutreffender wider.

70 **Vorläufige Beurteilung:** Der vorläufige Beschluss des IASB ermöglicht die Umsetzung des ersten Vorschlags des DSR (und ist somit zu begrüßen), wohingegen der zweite Vorschlag nicht aufgegriffen wurde.

Frage 11 an den DSR: Haben Sie Anmerkungen zu Gliederungspunkt 11?

12 – Sale and leaseback (SLB)

71 Im **ED** sind für SLB Transaktionen besondere Bilanzierungsvorschriften (und Anhangangaben) vorgesehen. In Abhängigkeit davon, ob im Rahmen des ersten Transaktionsteils die Anforderungen an einen (Ver-) Kauf i.S.d. ED erfüllt sind, bestimmt sich die konkrete Bilanzierung. Liegt ein Kauf vor, ist er nach den jeweils einschlägigen IFRS abzubilden. Die Bilanzierung des Leasingvertrags (zweiter Transaktionsteil) erfolgt in diesem Fall grundsätzlich nach den allgemeinen Bilanzierungsmodellen des ED für Leasingnehmer und Leasinggeber, wobei der Käufer (bzw. Leasinggeber) zwingend das *performance obligation model* anwenden muss. Sind hingegen die Voraussetzungen für eine Abbildung des ersten Transaktionsteils als Verkauf nicht erfüllt, muss die Vereinbarung bilanziell als Finanzierungsvorgang abgebildet werden.

72 In seiner **Stellungnahme** hat sich der **DSR** insbesondere dagegen ausgesprochen, dass im Rahmen von SLB Transaktionen von Seiten des Käufers ausschließlich das *performance obligation model* zur Anwendung kommen kann.

73 Der IASB hat im Rahmen der **Re-Deliberations** vorläufig die im ED vorgeschlagenen Regelungen bestätigt, dass im Falle eines Kaufs im Rahmen des ersten Teilschritts ei-



ner solchen Transaktion diese als SLB zu bilanzieren ist (andernfalls Behandlung als Finanzierung). Des Weiteren wurde vorläufig entschieden, dass in diesem Zusammenhang das *control*-Kriterium des ED *Revenue from Contracts with Customers* heranzuziehen ist. Weiterhin bestätigte der IASB zur Bilanzierung von SLB-Transaktionen vorläufig die gem. ED vorgesehenen buchhalterischen Konsequenzen, falls die vereinbarten Konditionen (nicht) zu marktgerechten Konditionen abgewickelt werden. Vorläufig bestätigt wurde auch die Regelung des ED, der zufolge der Verkäufer / Leasingnehmer den sog. *whole asset approach* anzuwenden hat: Verkauf des gesamten zugrunde liegenden Vermögenswerts und Vereinbarung einer Leasingvereinbarung für das Nutzungsrecht an einem Teil dieses Vermögenswerts. Schließlich wurde vorläufig entschieden, dass für eine SLB Transaktion keines der beiden für die Leasingnehmer vorgeschlagenen Modelle (*derecognition and performance obligation approach*) zwingend vorgeschrieben sein soll.

- 74 **Vorläufige Beurteilung:** Dem Hauptkritikpunkt des DSR wurde durch die Aufgabe der zwingenden Anwendung des *performance obligation model* auf SLB begegnet. Die bisherigen vorläufigen Beschlüsse sind nach hier vertretener Meinung zu begrüßen. Verwunderlich ist jedoch, dass das Thema SLB vom IASB diskutiert wurde, bevor die Leasingbilanzierung für Leasinggeber diskutiert wurde.

Frage 12 an den DSR: Haben Sie Anmerkungen zu Gliederungspunkt 11?



Anlage 1

Auszug: aus dem IASB Staff Paper 5A „Leases – Comment Letter Summary – main issues“ zur Sitzung im Januar 2011

Overall views

12. Most respondents supported the boards' efforts in jointly developing a single, comprehensive and converged lease accounting model for US GAAP and IFRSs.
13. There was general support for the boards' efforts to address criticisms of the current 'bright-lines' that exist in the current lease accounting guidance and the objective of improving information provided to users of the financial statements by providing greater transparency and comparability. In this regard, most respondents supported the recognition of lease obligations and related assets on the lessee's statement of financial position.
14. However, significant concerns were expressed relating to the:
 - (a) complexity and cost of implementing the proposals, specifically the initial and subsequent measurement of lease assets and liabilities;
 - (b) reduced comparability arising from the level of estimation and judgement required by the proposals (eg determination of lease term and calculation of variable lease payments);
 - (c) definition of a lease, and whether all arrangements meeting the proposed definition should be accounted for in accordance with the proposals; and
 - (d) direction and objectives of the proposals on lessor accounting.
15. These concerns included observations on the interaction between these issues, the risk of creating new bright-lines to replace existing bright-lines and the pervasive implications that simplifying the guidance on these matters would have on the overall proposals.
16. Many respondents and participants in round tables and workshops urged the boards to focus on providing a high quality standard, rather than focusing on meeting specific project time lines. They communicated that significant changes are needed to the ED if the boards are to proceed with a comprehensive standard on leases.
17. A number of respondents also recommended that further field-testing should be performed on elements of the proposals, assessing the cost/benefit of changes that the boards may make in the final standard, specifically relating to:
 - (a) the criteria for differentiating between a service and a lease;



- (b) revisions to the current lessor accounting model; and
 (c) which elements of lease contracts should be recognised rather than disclosed.
18. Finally, several respondents applauded the boards and staffs for their efforts to reach out and engage with preparers, users and auditors, specifically after the publication of the ED.

Anlage 2

Auszug: aus dem IASB Staff Paper 5B „Redeliberations Plan“ zur Sitzung im Januar 2011

Other Issues to be considered in redeliberations ED

24. The staff have identified a number of other issues that the boards may, or may not, need to consider as part of their redeliberations. These other issues include, but are not limited to the following:

<u>Area</u>	<u>Issue</u>
Scope	<ul style="list-style-type: none"> - Definition of a lease - Separating lease elements from service elements - Scope exclusions - Grandfathering provisions in current US GAAP
Lessee right-of-use-model	<ul style="list-style-type: none"> - Recognition of a right-of-use asset and a liability to make lease payments - Short-term leases - Subsequent measurement of the right-of-use asset and liability to make lease payments
Lessor accounting Measurement	<ul style="list-style-type: none"> - Redeliberations strategy - Discount rates - Initial direct costs - Foreign exchange - Impairment - Revaluation
Inception vs. commencement	<ul style="list-style-type: none"> - When to recognise - Accounting between inception and commencement - Build-to-suit leases



Area	Issue
Lease term	<ul style="list-style-type: none"> - Option recognition - Option measurement - Option reassessment - Option types (eg cancellable leases, implicit options)
Variable lease payments	<ul style="list-style-type: none"> - Purchase options - Recognition - Measurement - Reassessment
Other leasing arrangements	<ul style="list-style-type: none"> - Residual guarantees and penalties - Subleases - Sale and leasebacks
Presentation	<ul style="list-style-type: none"> - Mandatory vs. judgements - Statement specific presentation
Disclosure	<ul style="list-style-type: none"> - Preparer burden vs. user requests - Quantitative vs. qualitative
Area	Issue
Consequential amendments	<ul style="list-style-type: none"> - Investment property - Business combinations
Transition and effective date	<ul style="list-style-type: none"> - Profit and loss 'front loading' effect - Fully retrospective application - Situations requiring additional guidance - First-time adoption (IASB) - Effective date and early adoption
Other	<ul style="list-style-type: none"> - Cost benefit considerations and other sweep issues - Private sector considerations - Lease modifications / extinguishments - Lease incentives - Leasehold improvements and lease restoration obligations

25. The staff are assessing which of these matters will require reconsideration and which matters they will recommend to the Board be confirmed without any additional consideration.