

© DRSC e.V.	Joachimsthaler Str. 34	10719 Berlin	Tel.: (030) 20 64 12 - 0	Fax: (030) 20 64 12 - 15
Internet: www.drsc.de		E-Mail: info@drsc.de		
Diese Sitzungsunterlage wird der Öffentlichkeit für die FA-Sitzung zur Verfügung gestellt, so dass dem Verlauf der Sitzung gefolgt werden kann. Die Unterlage gibt keine offiziellen Standpunkte des FA wieder. Die Standpunkte des FA werden in den Deutschen Rechnungslegungs Standards sowie in seinen Stellungnahmen (Comment Letters) ausgeführt. Diese Unterlage wurde von einem Mitarbeiter des DRSC für die FA-Sitzung erstellt.				

IFRS-FA – öffentliche SITZUNGSUNTERLAGE

Sitzung:	95. IFRS-FA / 11.01.2021 / 10:30 – 11:30 Uhr
TOP:	02 – IASB ED/2020/4 <i>Lease Liability in a Sale and Leaseback</i>
Thema:	Erörterung der vorgeschlagenen Änderungen an IFRS 16
Unterlage:	95_02_IFRS-FA_Leases_CN

1 Sitzungsunterlagen für diesen TOP

- 1 Für diesen Tagesordnungspunkt (TOP) der Sitzung liegen folgende Unterlagen vor:

Nummer	Titel	Gegenstand
95_02	95_02_IFRS-FA_Leases_CN	Cover Note
95_02a	95_02a_IFRS-FA_Leases_ED	IASB ED/2020/4 <i>Lease Liability in a Sale and Leaseback</i> abrufbar unter: https://www.ifrs.org/news-and-events/2020/11/iasb-proposes-amendment-to-leases-standard-to-improve-accounting-for-sale-and-leaseback-transactions/

Stand der Informationen: 04.01.2021.

2 Ziel der Sitzung

- 2 Der IFRS-FA soll den Inhalt des am 27. November 2020 vom IASB veröffentlichten Entwurfs eines Änderungsstandards zu IFRS 16 *Leases* (ED/2020/4 *Lease Liability in a Sale and Leaseback*) erörtern.
- 3 Ziel ist die Erarbeitung einer DRSC-Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Änderungen, welche bis zum 29. März 2021 an den IASB übermittelt werden kann.

3 Hintergrund des Entwurfs eines Änderungsstandards

- 4 Der Entwurf des Änderungsstandards zu IFRS 16 geht zurück auf eine Anfrage an das IFRS IC, bezüglich einer *Sale and Leaseback*-Transaktion, die variable Leasingzahlungen beinhaltet.



- 5 Das IFRS IC kam zu dem Schluss, dass IFRS 16.100 eine angemessene Grundlage für einen Verkäufer/Leasingnehmer darstellt, um die Bilanzierung der *Sale and Leaseback*-Transaktion zum Zeitpunkt der Transaktion zu bestimmen, und veröffentlichte einen entsprechenden Agenda-beschluss.
- 6 In den Diskussionen wurde jedoch das Fehlen von spezifischen Folgebewertungsvorschriften für *Sale and Leaseback*-Transaktionen in IFRS 16 festgestellt.
- 7 Der IASB-Board wurde darüber informiert, dass unterschiedliche Sichtweisen über die Folgebewertung der aus einer *Sale and Leaseback*-Transaktion resultierenden Leasingverbindlichkeit bestehen, was zu wesentlichen Unterschieden in den Abschlüssen der Verkäufer/Leasingnehmer, die solche Transaktionen abschließen, führen könnte.
- 8 Das IASB, schlägt daher nun vor, IFRS 16 um Regelungen zur Folgebewertung von *Sale and Leaseback*-Transaktionen zu ergänzen. In diesem Zuge, wird außerdem vorgeschlagen, die Methode zu spezifizieren, welche ein Verkäufer/Leasingnehmer zur erstmaligen Bewertung des Nutzungsrechts am Vermögenswert und der resultierenden Leasingverbindlichkeit nutzt.
- 9 Der im Entwurf eines Änderungsstandards dargelegte Vorschlag soll die Regelungen für *Sale and Leaseback*-Transaktionen in IFRS 16 verbessern. Der Vorschlag soll weder die Grundsätze für die Bilanzierung von *Sale and Leaseback*-Transaktionen in IFRS 16 noch die Bilanzierung von Leasingverhältnissen, die keine *Sale and Leaseback*-Transaktionen sind, ändern.

4 Inhalt des ED/2020/4 *Lease Liability in a Sale and Leaseback*

Fraglicher Sachverhalt

- 10 Die Anfrage an das IFRS IC bezog sich auf eine *Sale and Leaseback*-Transaktion, die variable Leasingzahlungen beinhaltet. Der *Sale* erfüllt die Voraussetzungen für einen Verkauf i.S.v. IFRS 15 und erfolgt zum beizulegenden Zeitwert des übertragenen Vermögenswerts. Die Leasingraten des *Leaseback* entsprechen marktüblichen Konditionen, enthalten jedoch auch variable Anteile. Fraglich war, wie der Verkäufer/Leasingnehmer das aus dem *Leaseback* resultierende Nutzungsrecht am Leasinggegenstand bewertet und somit einen Gewinn oder Verlust bestimmt, der zum Zeitpunkt der Transaktion zu erfassen ist, da variable Leasingraten grundsätzlich nicht in die Berechnung der Leasingverbindlichkeit einzubeziehen sind.

*Vorgeschlagene Änderungen in Bezug auf die **erstmalige Bewertung** des aus einem *Sale and Leaseback* resultierenden Nutzungsrechts an einem Vermögenswert und der Leasingverbindlichkeit*

- 11 Gemäß ED/2020/4 hat der Verkäufer/Leasingnehmer das aus dem *Leaseback* resultierende Nutzungsrecht initial mit dem Anteil des früheren Buchwerts des Vermögenswerts zu bewerten, der sich auf das vom Verkäufer/Leasingnehmer zurückbehaltene Nutzungsrecht bezieht. Der



zurückbehaltene Anteil ermittelt sich dabei aus dem Vergleich des Barwerts der erwarteten Leasingzahlungen (diskontiert mit der Rate gem. IFRS 16.26) mit dem beizulegenden Wert des verkauften Vermögenswerts (vorgeschlagene Ergänzung in Para. 100 (a)(i)).

- 12 Dementsprechend ist ein Gewinn oder Verlust durch den Verkäufer/Leasingnehmer nur für den Anteil der Rechte zu erfassen, welche tatsächlich an den Käufer/Leasinggeber übertragen werden.
- 13 Der Begriff der erwarteten Leasingzahlungen wird mit ED/2020/4 für *Sale and Leaseback*-Transaktionen eingeführt und durch den vorgeschlagenen Para. 100A spezifiziert; die erwarteten Leasingzahlungen enthalten auch variable Leasingzahlungen, unabhängig davon, ob sie von einem Index oder einer Rate abhängen, und gehen somit über die allgemeine Definition von Leasingzahlungen hinaus.
- 14 Zudem wird nunmehr klargestellt, dass sich die Höhe der aus dem *Leaseback* resultierenden Leasingverbindlichkeit des Verkäufers/Leasingnehmers, aus dem Barwert der erwarteten Leasingzahlungen (diskontiert mit der Rate gem. IFRS 16.26), abzüglich bereits bei Vertragsbeginn (*commencement date*) geleisteter Zahlungen, ermittelt (vorgeschlagener Para. 100(a)(ii)).
- 15 Sofern Anpassungen aufgrund nicht-marktüblicher Konditionen (IFRS 16.101) notwendig sind und die Ermittlung auf Basis der Leasingraten erfolgt, soll sich die Differenz aus dem Vergleich der vertraglichen Leasingzahlungen nunmehr mit den erwarteten Leasingzahlungen ergeben (Änderung in IFRS 16.102(b) vorgeschlagen).
- 16 Die vorgeschlagenen Änderungen auf Basis der Nutzung des Barwerts der erwarteten Leasingzahlungen, werden vom IASB, gegenüber den verworfenen Alternativen (*imputed lease payments approach* und *imputed discount rate approach*), als einfacher und besser verständlich angesehen (ED.BC17 und .BC26).
- 17 Es wird vom IASB jedoch eingeräumt, dass bei „normalen“ Leasingverhältnissen, welche nicht aus einem *Sale and Leaseback* resultieren, der Leasingnehmer variable Leasingzahlungen, die nicht von einem Index oder einer Rate abhängen, nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezieht. Bei der Entwicklung von IFRS 16 bestanden Bedenken, dass aus dem Einbezug dieser variablen Zahlungen ein hohes Maß an Unsicherheit bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit resultieren würde und die notwendigen Schätzungen, aufgrund der Vielzahl an Leasingverhältnissen bei manchen Leasingnehmern, zu hohen Kosten führen würde (ED.BC18).
- 18 In Bezug auf die im ED adressierten *Sale and Leaseback*-Transaktionen, werden diese Bedenken vom IASB jedoch nicht geteilt, begründet (ED.BC19) wird dies damit, dass ein Verkäufer/Leasingnehmer:



- den betreffenden Vermögenswert zuvor besitzt und kontrolliert und daher Zugang zu Informationen hat, die eine verlässliche Schätzung des Fair Values und der erwarteten Leasingzahlungen ermöglichen,
- gemäß IFRS 16.101 bereits beurteilen muss, ob die Zahlungen für das Leasingverhältnis den Marktkonditionen entsprechen und, ob der Fair Value der Zahlungen dem Fair Value des zugrunde liegenden Vermögenswerts entspricht,
- in der Regel nur wenige *Sale and Leaseback*-Transaktionen mit variablen Leasingzahlungen abgeschlossen hat.

*Vorgeschlagene Änderungen in Bezug auf die **Folgebewertung** des aus einem Sale and Leaseback resultierenden Nutzungsrechts an einem Vermögenswert und der Leasingverbindlichkeit*

- 19 Im Zuge der Erörterungen durch das IFRS IC wurde das Fehlen spezifischer Folgebewertungsvorschriften für *Sale and Leaseback*-Transaktionen in IFRS 16 festgestellt, weshalb diese mit ED/2020/4 vorgeschlagen werden.
- 20 Gemäß des vorgeschlagenen Para. 102A ist das Nutzungsrecht entsprechend der allgemeinen Regelungen in IFRS 16.29-.35 abzubilden und die Leasingverbindlichkeit gemäß des vorgeschlagenen Para. 102B zu bewerten.
- 21 In dem vorgeschlagenen Para. 102B werden die im Rahmen der Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit vorzunehmenden Bewertungsschritte erläutert. So ist:
- der Buchwert gem. IFRS 16.37 aufzuzinsen (Para. 102B(a)),
 - der Buchwert um die zu Beginn des Leasingvertrags erwarteten Leasingzahlungen, oder die aufgrund einer Neubewertung während der Vertragslaufzeit aktualisierten erwarteten Leasingzahlungen, zu reduzieren (Para. 102B(b)),
 - der Buchwert gem. IFRS 16.36(c) anzupassen, um *reassessments* und Vertragsmodifikationen abzubilden, wobei jeweils auf die erwarteten Leasingzahlungen Bezug zu nehmen ist. Mit Ausnahme von einer Änderung der Laufzeit des Leasingverhältnisses oder einer Vertragsmodifikation, sollen Änderungen der zukünftigen variablen Leasingzahlungen nicht zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit führen (Para. 102B(c)),
 - eine positive oder negative Differenz aus der Abweichung der erwarteten Leasingzahlungen von den geleisteten Leasingzahlungen in der Gewinn- und Verlustrechnung gem. IFRS 16.38 zu erfassen (Para. 102B(d)).
- 22 Für die Folgebewertung, der aus einer *Sale and Leaseback*-Transaktion resultierenden Leasingverbindlichkeit, wurden zwei Ansätze erwogen:
- a) konsistent zur deren Erstbewertung, also unter Einbezug aller Zahlungen, unabhängig davon, ob sie die Definition von Leasingzahlungen erfüllen



- verhindert das Entstehen eines Gewinns oder Verlusts in Bezug auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht
 - b) auf die gleiche Art wie andere Leasingverbindlichkeiten, also ohne Zahlungen, welche nicht die Definition von Leasingzahlungen erfüllen
 - könnte zum Entstehen eines Gewinns oder Verlusts in Bezug auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht führen
- 23 Die vorgeschlagenen Änderungen entsprechen Ansatz a) und sind nach Ansicht des IASB im Einklang mit den Entscheidungen und Regelungen bzgl. *Sale and Leaseback*-Transaktionen, die bei der Erarbeitung von IFRS 16 getroffen wurden.

- 24 Die grundlegende Erörterung der allgemeinen Regelungen für *Sale and Leaseback*-Transaktionen zum jetzigen Zeitpunkt, wurde mit dem Verweis auf den noch anstehenden Post-Implementation Review (PIR) zu IFRS 16 verworfen.

Erstanwendung

- 25 Das Erstanwendungsdatum wurde noch nicht festgelegt. Die vorzeitige Anwendung soll gestattet werden (vorgeschlagener Para. C1C).

Übergangsvorschriften

- 26 Die vorgeschlagenen Regelungen sollen, gem. des vorgeschlagenen Para. C20E, vom Verkäufer/Leasingnehmer retrospektiv, im Einklang mit IAS 8, auf *Sale and Leaseback*-Transaktionen angewendet werden, die nach Erstanwendung von IFRS 16 abgeschlossen wurden.
- 27 Das IASB hat sich für die retrospektive Anwendung entschieden, da die einem *Sale and Leaseback* zugrunde liegenden Sachanlagen oftmals von hohem Wert sind und eine lange wirtschaftliche Nutzungsdauer aufweisen, so dass die Bilanzierung dieser Transaktionen dauerhaft einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Verkäufers/Leasingnehmers haben kann. Zudem sind von der Änderung nur seit 2019 abgeschlossene *Sale and Leaseback*-Transaktionen mit variablen Leasingzahlungen betroffen (ED.BC32).
- 28 Der Verkäufer/Leasingnehmer soll von der retrospektiven Anwendung der Regelungen jedoch befreit werden, sofern die retrospektive Anwendung nur mit nachträglichen besseren Erkenntnissen (*hindsight*) möglich ist (vorgeschlagener Para. C20E).
- 29 In diesem Fall soll der Verkäufer/Leasingnehmer die erwarteten Leasingzahlungen für die Transaktion zu Beginn des Geschäftsjahrs bestimmen, in welchem dieser Änderungsstandard erstmals angewendet wird.
- Die aus dem *Leaseback* resultierende Leasingverbindlichkeit ist zum Barwert der verbleibenden erwarteten Leasingzahlungen zum Zeitpunkt der Erstanwendung des Änderungsstandards zu bewerten, diskontiert mit der Rate gem. IFRS 16.37.



- Das aus dem *Leaseback* resultierende Nutzungsrecht ist zu bewerten, als wäre der Änderungsstandard bereits zu Vertragsbeginn angewendet worden. Für die Bewertung werden jedoch die verbleibenden erwarteten Leasingzahlungen ab dem Zeitpunkt der Erstanwendung des Änderungsstandards sowie die bis zu diesem Zeitpunkt tatsächlich geleisteten Leasingzahlungen zugrunde gelegt.
- Der kumulierte Effekt aus der Anwendung des Änderungsstandards ist im Zeitpunkt von dessen Erstanwendung, als Anpassung des Eröffnungsbilanzwerts der Gewinnrücklagen (oder eines anderen zutreffenden Eigenkapitalbestandteils), zu erfassen.

Illustrierende Beispiele

- 30 Zur Erläuterung der vorgeschlagenen Änderungen wird das in IFRS 16 enthaltene illustrierende Beispiel 24 (*Sale and leaseback transaction with fixed payments and above-market terms*) angepasst und ein zusätzliches illustrierendes Beispiel 25 (*Sale and leaseback transaction with variable lease payments*) ergänzt.

alternative Sichtweise

- 31 Ein Mitglied des Boards vertritt eine alternative Sichtweise und begründet diese mit einem in IFRS 16 implizit bestehenden Konflikt zwischen den Regelungen für *Sale and Leaseback*-Transaktionen und der Definition von Leasingzahlungen sowie der damit verbundenen Leasingverbindlichkeit. Zur Lösung dieses Konflikts sei eine grundsätzliche Erörterung von *Sale and Leaseback*-Transaktionen mit variablen Leasingzahlungen nötig, wobei auf die wirtschaftliche Ausgestaltung einer solchen Transaktion, auf die in IFRS 16.BC169 dargestellte Sichtweise (hohes Maß an Bewertungsunsicherheit und Fraglichkeit des Vorliegens einer Leasingverbindlichkeit) sowie auf das Verständnis von Regelungen für *Sale and Leaseback*-Transaktionen als Ausnahme von den allgemeinen Regelungen einzugehen sei (ED.AV2).
- 32 Zudem wird argumentiert, dass das infolge einer *Sale and Leaseback*-Transaktion zurückbehaltene Nutzungsrecht einen anderen Charakter als zuvor aufweist, bspw. trägt der Verkäufer/Leasingnehmer nicht länger das Nachfragerisiko nach dem zugrunde liegenden Vermögenswert. Durch diese grundlegende Änderung der wirtschaftlichen Umstände des Verkäufers/Leasingnehmers kann auch der vollständige Abgang des verkauften Vermögenswerts und die vollständige Erfassung eines damit verbundenen Gewinns gerechtfertigt sein (ED.AV3).
- 33 Des Weiteren wird Bezug genommen auf den bewussten Ausschluss von variablen Leasingzahlungen, welche von der zukünftigen Performance abhängen, aus der Definition von Leasingzahlungen. Den dafür in IFRS 16.BC169 dargelegten Gründen, u.a. dass im Zeitpunkt des Abschlusses des Leasingverhältnisses keine Leasingverbindlichkeit besteht (sondern diese erst aus der späteren Performance erwächst) und dass die Schätzung der erwarteten Leasingzahlungen zu einem hohen Maß an Bewertungsunsicherheit führt, wird zugestimmt (ED.AV4).



- 34 Vor dem Hintergrund der Covid19-Pandemie wird angeführt, dass die vorgeschlagenen Regelungen bei Verkäufern/Leasingnehmern, die nur variablen Leasingzahlungen, welche von der zukünftigen Performance abhängen, ausgesetzt waren, dazu geführt hätten, dass diese Verkäufer/Leasingnehmer vom Wegbrechen ihrer Aktivitäten und damit der verringerten Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswerts profitiert hätten, was keine angemessene Darstellung der wirtschaftlichen Realität wäre (ED.AV4).

5 Konsultation

- 35 Der Entwurf des Änderungsstandards beinhaltet die folgenden beiden Fragen, deren Beantwortung bis zum 29. März 2021 erbeten wird:

Question 1—Measurement of the right-of-use asset and lease liability arising in a sale and leaseback transaction (paragraphs 100(a)(i), 100A and 102B of the [Draft] amendment to IFRS 16)

The [Draft] amendment to IFRS 16 *Leases* applies to sale and leaseback transactions in which, applying paragraph 99 of IFRS 16, the transfer of the asset satisfies the requirements to be accounted for as a sale of the asset. The [Draft] amendment proposes:

- (a) to require a seller-lessee to determine the initial measurement of the right-of-use asset by comparing the present value of the expected lease payments, discounted using the rate specified in paragraph 26 of IFRS 16, to the fair value of the asset sold (paragraph 100(a)(i));
- (b) to specify the payments that comprise the expected lease payments for sale and leaseback transactions (paragraph 100A); and
- (c) to specify how a seller-lessee subsequently measures the lease liability arising in a sale and leaseback transaction (paragraph 102B).

Do you agree with this proposal? Why or why not? If you disagree with the proposal, please explain what you suggest instead and why.

Question 2—Transition (paragraph C20E of the [Draft] amendment to IFRS 16)

Paragraph C20E of the [Draft] amendment to IFRS 16 proposes that a seller-lessee apply the [Draft] amendment to IFRS 16 retrospectively in accordance with IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors* to sale and leaseback transactions entered into after the date of initial application of IFRS 16. However, if retrospective application to a sale and leaseback transaction that includes variable lease payments is possible only with the use of hindsight, the seller-lessee would determine the expected lease payments for that transaction at the beginning of the annual reporting period in which it first applies the amendment.

Do you agree with this proposal? Why or why not? If you disagree with the proposal, please explain what you suggest instead and why.

6 Bisherige Erörterung durch den IFRS-FA

- Besprechung der ersten IFRS IC-Diskussion im IFRS-FA (12/2019): Kenntnisnahme, aber vorerst keine Anmerkungen.



- Besprechung der *Tentative Agenda Decision* des IFRS IC im IFRS-FA (03/2020): „Zur vorläufigen Entscheidung zu IFRS 16 äußert der IFRS-FA, dass einige Details zur Bestimmung des Anteils des Nutzungsrechts und zur (Erst-)Bewertung der Leasingverbindlichkeit noch deutlicher formuliert werden sollten. Der IFRS-FA hält es für geboten, dass der IASB nicht nur die Folgebewertung, sondern auch die Herleitung der Erstbewertung der Verbindlichkeit aus der Regelung in IFRS 16.100(a) aufgreift. Eine entsprechende Stellungnahme soll an das IFRS IC übermittelt werden.“
- Entsprechende DRSC-Stellungnahme vom 8.4.2020 mit folgendem Wortlaut:

We agree with the IFRS IC's observation that IFRS 16.100(a) is the relevant requirement. We appreciate the agenda decision containing an illustrative example that underlines the IFRS IC's conclusions. However, we are not entirely convinced by the conclusions drawn from applying para. 100(a) to the transaction described.

Our main concern is that the way how the retained proportion of PPE (25 %) is determined implicitly determines the (initial) measurement of the lease liability, which appears doubtful to us. We acknowledge that the retained proportion of PPE is derived from the present value of expected lease payments (which equal 25 % of the fair value of the entire PPE). Determining the present value of expected lease payments with the aim of measuring the ROU asset (which equals 25 % of the previous carrying amount of the PPE sold) would, to our understanding, suggest that this present value virtually represents the measurement of the lease liability.

If so, applying para. 100(a) to this specific transaction would lead to (initially) measuring a lease liability (comprising variable payments only that do not depend on an index or rate) different from nil. This seems contradictory to the general principle for measuring a lease liability (paras. 26, and 27, in particular), which would foresee measuring such a lease liability (i.e. with variable payments only that do not depend on an index or rate) at nil.

This said, we suggest the IFRS Interpretations Committee not only reconsider the subsequent measurement of a lease liability arising in a sale and leaseback transaction, but also the initial measurement in the same breath. In particular, we suggest examining whether para. 100(a) would lead to a measurement of the lease liability that conflicts with the general principle in para. 27.