

© 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:	97. IFRS-FA / 09.02.2021 / 08:00 – 09:00 Uhr
TOP:	01 – IASB ED/2020/4 <i>Lease Liability in a Sale and Leaseback</i>
Thema:	Erörterung der vorgeschlagenen Änderungen an IFRS 16
Unterlage:	97_01_IFRS-FA_Leases_CN

1 Sitzungsunterlagen für diesen TOP

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

Nummer	Titel	Gegenstand
97_01	97_01_IFRS-FA_Leases_CN	Diskussionsgrundlage
97_01a	97_01a_IFRS-FA_Leases_ED_95_02a	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: 03.02.2021

2 Ziel der Sitzung

- 2 Der IFRS-FA soll die Erörterung des Inhalts 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*) fortsetzen und dabei insbesondere die in der 95. Sitzung des IFRS-FA erwogene Alternative würdigen.
- 3 **Hinweis:** Die vorliegende Unterlage ist eine Fortentwicklung der Unterlage **95_02**. Wesentliche Ergänzungen finden sich in den Abschnitten 7 und 8.
- 4 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

- 5 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.
- 6 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.
- 7 In den Diskussionen wurde jedoch das Fehlen von spezifischen Folgebewertungsvorschriften für *Sale and Leaseback*-Transaktionen in IFRS 16 festgestellt.
- 8 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.
- 9 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.
- 10 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

- 11 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*



- 12 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)).
- 13 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.
- 14 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.
- 15 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)).
- 16 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).
- 17 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).
- 18 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).
- 19 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*

- 20 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.
- 21 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.
- 22 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)).
- 23 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
- 24 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.

- 25 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

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

Übergangsvorschriften

- 27 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.
- 28 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).
- 29 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).
- 30 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

- 31 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

- 32 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).
- 33 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).
- 34 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).



- 35 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

- 36 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 Erörterung der IFRS IC-Diskussionen 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.

7 bisherige Erörterung des Änderungsentwurfs durch den IFRS-FA

- 37 Der IFRS-FA erörterte den Inhalt des Entwurfs eines Änderungsstandards in seiner 95. Sitzung am 11. Januar 2021. In dieser Sitzung wurden die vom IASB vorgeschlagenen Regelungen von den teilnehmenden Mitgliedern des IFRS-FA nicht unterstützt.



- 38 Das Ziel der Verhinderung einer Gewinnrealisierung konnte zwar nachvollzogen werden, die konkret vorgeschlagene Umsetzung wurde jedoch kritisch gesehen, sowohl aus konzeptionellen als auch aus umsetzungsbezogenen Gründen. So würde durch den vorgeschlagenen Ansatz bspw. das Prinzip, dass nur unentziehbare Zahlungen als Schuld angesetzt werden dürfen, konterkariert. Dabei wäre auch eine mögliche Ausstrahlungswirkung dieses Änderungsentwurfs zu beachten. Schwierigkeiten in Bezug auf die Praktikabilität des Vorschlags wurden in Bezug auf die notwendige Differenzierung von geleasteten Vermögenswerten nach Art des zugrunde liegenden Vertrags sowie auf mögliche Bewertungsunsicherheiten angeführt.
- 39 Als Alternative wurde die Abgrenzung des auf den zurückbehaltenen Anteil am Nutzungsrecht entfallenden Gewinns über die Laufzeit des *Leaseback*-Vertrags erwogen. In diesem Falle wäre für die Abbildung des aus dem *Leaseback* resultierenden Nutzungsrechts keine Änderung der allgemeinen Regelungen zur Erst- und Folgebewertung gem. IFRS 16 nötig. Ergänzend wäre jedoch die Abgrenzung des „zu viel“ erfassten Gewinns im Sinne eines *deferred income* über die Laufzeit des *Leaseback* vorzunehmen.
- 40 Hinsichtlich möglicher Übergangsvorschriften sollte sich die vom IASB vorgeschlagene Regelung oder ggf. die vom IFRS-FA vorgeschlagene Alternative nur auf *Sale and Leaseback*-Transaktionen beziehen, welche in der aktuellen Periode sowie deren Vorperiode/Vergleichsperiode abgeschlossen wurden und somit darüber hinaus bestehende Altverträge nicht betreffen.
- 41 Zudem wurde angeregt zu analysieren, welche Folgewirkungen ggf. aus dem alternativen Vorschlag des IFRS-FA erwachsen.
- 42 Die Erörterung der Analyse sollte in einer der nächsten Sitzungen erfolgen und dann auch die Ansichten der in der 95. Sitzung nicht teilnehmenden IFRS-FA-Mitglieder einbeziehen.

8 Betrachtung der vom IFRS-FA erwogenen Alternative

- 43 Grundsätzliches Ziel der vom IFRS-FA erwogenen Alternative ist (ebenfalls) die Begrenzung des zu erfassenden Gewinns im Zeitpunkt des *Sale and Leaseback* auf den Gewinnanteil, welcher sich auf das tatsächlich veräußerte/abgegangene Nutzungsrecht bezieht.
- 44 Die Abbildung des aus dem *Leaseback* resultierenden Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit sollte entsprechend der allgemeinen Regelungen zur Erst- und Folgebewertung gem. IFRS 16 erfolgen. Im Sinne der Begrenzung der Gewinnerfassung, würde zusätzlich der auf den zurückbehaltenen Anteil am Nutzungsrecht entfallende Gewinnanteil über die Laufzeit des *Leaseback* vereinnahmt werden.
- 45 Die Grundidee der erwogenen Alternative beinhaltet zudem die Vermeidung der Bilanzierung erwarteter Leasingzahlungen (vgl. Tz. 38). 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 demnach variable



Leasingzahlungen, unabhängig davon, ob sie von einem Index oder einer Rate abhängen, und gehen somit über die allgemeine Definition von Leasingzahlungen hinaus.

- 46 Sofern die Abbildung einer *Sale and Leaseback*-Transaktion grundsätzlich entsprechend der allgemeinen Vorschriften des IFRS 16 vorgenommen würde, könnte mglw. der konzeptionelle Bruch zwischen der allgemeinen Definition von Leasingzahlungen (exklusive vollständig variabler Zahlungen) und dem Spezialfall der Nutzung (und Definition) erwarteter Leasingzahlungen (inklusive vollständig variabler Zahlungen) bei *Sale and Leaseback*-Transaktionen vermieden werden, welcher durch die Vorschläge des ED entsteht.
- 47 Zudem wurde vom IFRS-FA die Frage aufgeworfen, ob die Methodik zur Ermittlung des zurückbehaltenen Anteils am Nutzungsrecht vorgegeben werden sollte. Gemäß ED ermittelt sich der zurückbehaltene Anteil 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)).
- 48 Im der 95. Sitzung des IFRS-FA wurde grob ein Beispiel i.S.d. ED skizziert, welches daraus bestand, dass ein vollständiger Abgang gem. IFRS 15 (*Sale*) unterstellt wird, an den sich ein *Leaseback* anschließt, durch welchen ein Teil des eigentlich veräußerten Nutzungsrechts faktisch zurückbehalten wird.
- 49 Bevor ein Gewinn über die Laufzeit des *Leaseback* abgegrenzt werden kann, ist bei der erwogenen Alternative somit auf folgende Teilbereiche einzugehen:
- a) Ermittlung des zurückbehaltenen Anteils am Nutzungsrecht
 - b) Ermittlung des auf den Anteil am zurückbehaltenen Nutzungsrecht entfallenden Gewinnanteils

Zu a) Ermittlung des zurückbehaltenen Anteils am Nutzungsrecht

- 50 Bei der erwogenen Anwendung der allgemeinen Regelungen des IFRS 16 für die Erstbewertung des aus dem *Sale and Leaseback* resultierenden zurückbehaltenen Nutzungsrechts, ergibt sich bei vollständig variablen Zahlungen ein Zugangswert (Fair Value) von Null, sowohl für das Nutzungsrecht als auch die Leasingverbindlichkeit (ohne Berücksichtigung von *prepayments*, *lease incentives* o.ä. Nebenabreden), da vollständig variable Leasingraten grundsätzlich nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit (IFRS 16.27) und dementsprechend auch des Nutzungsrechts (IFRS 16.24) einzubeziehen sind. Das Nutzungsrecht und die Leasingverbindlichkeit würden im Rahmen der Folgebewertung entsprechend der allgemeinen Regelungen behandelt.
- 51 Je nach konkretem Anwendungsfall könnten jedoch auch andere Ermittlungsvarianten als wirtschaftlich sinnvoll angesehen werden. Beispielsweise im Falle der Veräußerung einer Immobilie mit 10 Etagen (*Sale*) und anschließender, unbefristeter Rückmietung von 3 Etagen (*Leaseback*) zu einer vollständig variablen Leasingrate, bspw. als prozentuale Beteiligung des Leasinggebers



am Umsatz des Leasingnehmers aus der Nutzung des Gebäudes. Bei diesem Sachverhalt könnte argumentiert werden, dass aufgrund des *Leaseback* 30% des Buchwerts des ursprünglichen Nutzungsrechts zurückbehalten werden und dementsprechend nur 70% des ursprünglichen Nutzungsrechts tatsächlich an den Käufer transferiert werden.

- 52 Bekanntlich spezifiziert der ED, dass sich der zurückbehaltene Anteil am Nutzungsrecht aus dem Vergleich des Barwerts der erwarteten Leasingzahlungen mit dem beizulegenden Wert des verkauften Vermögenswerts ermittelt. Als Beispiel könnte konstruiert werden, dass eine Maschine verkauft (*Sale*) und zurückgemietet (*Leaseback*) wird, wobei sich die vollständig variable Leasingrate aus einer prozentualen Beteiligung des Leasinggebers am Umsatz des Leasingnehmers aus der weiteren Nutzung der Maschine während der nächsten 5 Jahre (Dauer des Leasingverhältnisses) ergebe. Der Barwert der erwarteten Leasingzahlungen im Zeitraum des *Leaseback* entspricht dabei angenommen 25% des beizulegenden Werts der verkauften Maschine.

Zu b) Ermittlung des auf den Anteil am zurückbehaltenen Nutzungsrecht entfallenden Gewinnanteils

- 53 In der vom ED adressierten Thematik war fraglich, wie der Verkäufer/Leasingnehmer das aus dem *Leaseback* resultierende Nutzungsrecht am Leasinggegenstand bewertet (vgl. Tz. 50 bis 52) und somit einen Gewinn oder Verlust bestimmt, der zum Zeitpunkt der Transaktion zu erfassen ist.
- 54 Entsprechend Tz. 50 ergibt sich bei der erwogenen Anwendung der allgemeinen Regelungen des IFRS 16 für die Erstbewertung des aus dem *Sale and Leaseback* resultierenden zurückbehaltenen Nutzungsrechts konzeptionell ein Zugangswert (Fair Value) von Null, d.h. eigentlich wird kein Nutzungsrecht zurückbehalten. Dementsprechend würde also das gesamte zuvor bilanzierte Nutzungsrecht an den Käufer/Leasinggeber transferiert, weshalb auch der gesamte Gewinn des Verkäufers/Leasingnehmers aus dem *Sale* auf den transferierten Anteil entfiel und somit im Zeitpunkt des *Sale and Leaseback* vollständig zu vereinnahmen wäre. Im Ergebnis entfiel dadurch auch die Notwendigkeit einen Gewinnanteil (in Bezug auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht) über die Laufzeit des *Leaseback* abzugrenzen.
- 55 Diese Vorgehensweise entspricht jedoch nicht der angestrebten Verhinderung einer vollständigen Gewinnrealisierung im Zeitpunkt eines *Sale and Leaseback* mit vollständig variablen Leasingraten. Der IFRS-FA sprach schließlich von der Abgrenzung des „zu viel“ erfassten Gewinns im Sinne eines *deferred income* über die Laufzeit des *Leaseback*.
- 56 Fraglich ist somit, wie das „zu viel“ des zu erfassenden Gewinns bemessen werden kann. Theoretisch möglich ist der Rückgriff auf die weiteren Alternativen zur Ermittlung des zurückbehaltenen Anteils am Nutzungsrecht, quasi als Nebenrechnung zur Ermittlung des abzugrenzenden Gewinns.



- 57 Am Beispiel der Immobilie (Tz. 51), entspräche der „zu viel“ erfasste Gewinn also 30%, was sich aus dem Vergleich der verkauften Etagen zu den zurückgemieteten Etagen ergab. Jedoch wird nicht bei allen *Sale and Leaseback*-Transaktionen eine derartige vereinfachte Betrachtung möglich sein, bspw. ließe sich das Beispiel der Maschine (Tz. 52) nur schwerlich in eine derartige Betrachtung überführen.
- 58 Die im Beispiel der Maschine ermittelten 25% des „zu viel“ erfassten Gewinns, ergaben sich aus dem Vergleich des Barwerts der erwarteten Leasingzahlungen im Zeitraum des *Leaseback* mit dem beizulegenden Wert der verkauften Maschine. Diese Ermittlungsmethodik ließe sich auch auf das Beispiel der Immobilie übertragen, dann jedoch möglicherweise mit einem von den anderenfalls ermittelten 30% abweichenden Ergebnis.

Zusammenfassung:

- 59 Bei Anwendung der allgemeinen Regelungen des IFRS 16 auch auf *Sale and Leaseback*-Transaktionen mit vollständig variablen Leasingzahlungen, ergibt sich in der Erstbewertung und auch der Folgebewertung ein Bilanzansatz von Null sowohl beim Nutzungsrecht als auch bei der Leasingverbindlichkeit. Dies entspricht der allgemeinen Konzeption des IFRS 16 i.S.d. Nicht-Berücksichtigung vollständig variabler Zahlungen, auch wenn, vor dem Hintergrund der in den Tz. 51 und 52 umrissenen Beispiele, bei wirtschaftlicher Betrachtung eine andere Gewinn- und Verlustermittlung sachgerechter erscheint und daher mittels des ED und der vom IFRS-FA erwogenen Alternative auch angestrebt wird.
- 60 Für die zusätzlich angestrebte Gewinnbegrenzung wäre dann jedoch vermutlich ein gewisser konzeptioneller Bruch unvermeidlich, da für eine belastbare Ermittlung des abzugrenzenden Gewinnanteils in vielen Fällen auf eine Betrachtung der erwarteten Leasingzahlungen zurückgegriffen werden müsste (vgl. Tz. 57 und 58). Dementsprechend müssten erwartete Leasingzahlungen zumindest in einer Nebenrechnung regelmäßig zur Ermittlung des abzugrenzenden Gewinnanteils herangezogen werden, so dass die u.a. kritisierte Bewertungsunsicherheit (vgl. Tz. 38) bei Nutzung erwarteter Leasingzahlungen nicht vollständig vermeidbar erscheint.
- 61 Naheliegend ist des Weiteren, dass die Methodik zur Ermittlung des abzugrenzenden Gewinns, vor dem Hintergrund der ursprünglichen Anfrage an das IFRS IC und im Sinne der Vermeidung von *diversity in practice* sowie der Erhöhung der Vergleichbarkeit, durch das IASB spezifiziert werden sollte. Daraus resultierende Änderungen an IFRS 16 sind jedoch vermutlich deutlich weniger umfangreich und auch weniger komplex in ihrer Umsetzung, als die Vielzahl der mit dem ED vorgeschlagenen Änderungen am Wortlaut des IFRS 16 sowie deren praktische Umsetzung (insb. hinsichtlich der Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit gem. ED.102B).