

Christiane Kohs

## **Wesentliche Bilanzierungsunterschiede zwischen HGB und IFRS dargestellt anhand von Fallbeispielen**

Leasing

---

### **Auf einen Blick ...**

- Wir erläutern den Unterschied zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasing im IFRS-Abschluss.
- Wir erläutern die Klassifizierung von Leasing-Geschäften entsprechend der steuerrechtlichen Leasingerlasse im HGB-Abschluss.
- Wir zeigen beispielhaft die Konsequenzen eines Sale-and-lease-back Geschäfts im HGB- und IFRS-Abschluss eines Leasingnehmers.
- Wir werfen einen kurzen Ausblick auf die anstehende Reform der Leasing-Bilanzierung nach IFRS.

## 1. Leasing

### 1.1. Rechtsgrundlagen

#### HGB

Die Bilanzierung von Leasingverhältnissen ist handelsrechtlich nicht geregelt. Gemäß § 246 Abs. 1 Satz 2 HGB erfolgt die Zurechnung nach der wirtschaftlichen Zugehörigkeit. Für die Bilanzierung werden die Regelungen aus den steuerlichen Leasingerlassen der Finanzverwaltung herangezogen:

- Vollamortisationserlass bewegliche Wirtschaftsgüter (BMF-Schreiben vom 19. April 1971),
- Vollamortisationserlass unbewegliche Wirtschaftsgüter (BMF-Schreiben vom 21. März 1972),
- Teilamortisationserlass bewegliche Wirtschaftsgüter (BMF-Schreiben vom 22. Dezember 1975),
- Teilamortisationserlass unbewegliche Wirtschaftsgüter (BMF-Schreiben vom 23. Dezember 1991).

#### IFRS

IAS 17

### 1.2. Definitionen

#### HGB

Mit einem Leasingvertrag werden bewegliche oder unbewegliche Güter in der Regel durch ein Finanzierungsinstitut oder durch den Hersteller der Güter vermietet oder verpachtet. Die Vermögensgegenstände bleiben juristisch Eigentum des Vermieters/Verpächters (Leasinggeber). Der Mieter/Pächter (Leasingnehmer) ist zur Zahlung einer meist monatlichen Leasingrate verpflichtet.

Bei Vollamortisationsverträgen decken die zu entrichtenden Leasingraten die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sowie sämtliche andere Kosten des Leasinggebers (z. B. Finanzierungskosten).

Leasingverträge, bei denen die Leasingraten in der Grundmietzeit nicht sämtliche Kosten des Leasinggebers decken, werden Teilamortisationsverträge genannt.

#### IFRS

Grundsätzlich geht es bei der Beurteilung von Leasingverhältnissen um die Unterscheidung zwischen einem Operating-Leasing, das wirtschaftlich einen reinen Mietvertrag darstellt, und einem Finanzierungsleasing, das nach seiner eigentlichen Substanz einem Finanzkauf entspricht.

Bei der Übertragung im Wesentlichen aller Chancen und Risiken aus dem Eigentum des Leasinggegenstands auf den Leasingnehmer handelt es sich um ein Finanzierungsleasing. Alle anderen Leasingverträge sind Operating-Leasing-Verhältnisse (IAS 17.4).

Die hauptsächlichen Unterschiede zwischen Operating-Leasing und Finanzierungsleasing ergeben sich in der Bilanz. Durch die Einbeziehung von zusätzlichem Anlagevermögen beim Finanzierungsleasing steigt die Anlagenintensität. Die Bilanzierung der zukünftigen Zahlungen als Verbindlichkeit erhöht zudem den Verschuldungsgrad (Fremdkapitalquote).

Tendenziell wird aus Sicht eines Leasingnehmers daher zumeist versucht, ein Finanzierungsleasing zu verhindern, und ein Operating-Leasing zu erreichen (off-balance).

### **1.3. Klassifizierungskriterien**

#### HGB

Die Zurechnung zum Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Vertragstyp:

- bei Vollamortisationsverträgen
  - über bewegliche Wirtschaftsgüter und Gebäude, wenn
    - die Grundmietzeit zwischen 40% bis 90% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer beträgt und der Vertrag eine günstige Mietverlängerungs- oder Kaufoption enthält;
    - die Grundmietzeit unter 40% bzw. über 90% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer beträgt.
  - mit Kaufoptionen über Grund und Boden, nur wenn das mit dem Grund und Boden verbundene Gebäude dem Leasingnehmer zugerechnet wird.
- bei Teilamortisationsverträgen
  - über bewegliche Wirtschaftsgüter, wenn der die Vollamortisation übersteigende Mehrerlös aus der Veräußerung zu mindestens 75% dem Leasingnehmer zugerechnet wird oder der Vertrag eine günstige Mietverlängerungs- oder Kaufoption beinhaltet.
  - über unbewegliche Leasinggegenstände wird für die Zurechnung auf das Gebäude abgestellt (Beurteilung der Zurechnung von Grund und Boden erfolgt entsprechend). Gebäude sind nur dann dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn
    - die Grundmietzeit über 90% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer beträgt oder
    - der Vertrag mit günstiger Kauf- und Mietverlängerungsoption oder bei besonderen Verpflichtungen des Leasingnehmers geschlossen wird.

- bei Spezialleasing.

In allen anderen Fällen erfolgt die Zurechnung des Leasinggegenstandes beim Leasinggeber.

### IFRS

Nach IAS 17.10 liegt ein Finanzierungsleasing dann vor, wenn

- am Ende der Leasinglaufzeit ein automatischer Eigentumsübergang des Leasinggegenstandes auf den Leasingnehmer erfolgt,
- während oder am Ende der Leasinglaufzeit eine günstige Kaufoption besteht, so dass zu Beginn des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird,
- die Leasinglaufzeit den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Leasingobjektes umfasst (Kriterium wird in der Kommentierung, die sich zu meist auf entsprechende Regeln nach US-GAAP stützt, dahingehend präzisiert, dass die Grundmietzeit zumindest 75% der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts umfassen muss),
- der Barwert der Leasingzahlungen im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands zu Beginn des Leasingverhältnisses entspricht oder gar darüber liegt (ebenfalls Rückgriff auf US-GAAP: Barwert der Leasingzahlungen umfasst mindestens 90% des Verkehrswerts des Leasinggegenstands zu Beginn), oder
- das Leasinggut an die Bedürfnisse des Leasingnehmers angepasst ist und nur von diesem ohne wesentliche Veränderungen genutzt werden kann (Spezialleasing).

Für ein Finanzierungsleasing und damit eine Bilanzierung beim Leasingnehmer reicht es aus, wenn eines dieser Kriterien erfüllt ist. Der Hintergrund dieser Kriterien wird am ehesten vom Standpunkt des Leasinggebers aus verständlich: Ist eine der Bedingungen erfüllt, wird dieser den Vertrag in aller Regel nur dann anbieten, wenn die während der Vertragslaufzeit geleisteten Zahlungen die anfängliche Investition weitgehend vollständig amortisieren. Das wirtschaftliche Risiko liegt somit nicht mehr beim rechtlichen Eigentümer, sondern über die Bindung an den Vertrag beim Leasingnehmer.

## **1.4. Bewertung beim Operating-Leasing**

### HGB

Das Leasingobjekt wird dem Leasinggeber zugerechnet. Er hat den Leasinggegenstand mit seinen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren.

Vom Leasinggeber evtl. vorzunehmende Abschreibungen bemessen sich nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und nicht nach der Grundmietzeit.

Die Leasingraten sind beim Leasinggeber Erträge, beim Leasingnehmer laufende Aufwendungen.

### IFRS

Liegt ein Operating-Leasing vor, so ist der Vermögenswert nicht beim Leasingnehmer, sondern beim Leasinggeber zu bilanzieren (IAS 17.49 ff.). Eine Aktivierung eines Vermögenswerts oder die Passivierung einer Verbindlichkeit ist nicht notwendig. Aus der Sicht des Leasingnehmers sind die laufenden Leasingzahlungen als Mietaufwand erfolgswirksam zu erfassen.

## **1.5. Bewertung beim Finanzierungsleasing**

### HGB

Das Leasingobjekt wird dem Leasingnehmer zugerechnet. Er hat den Leasinggegenstand zu aktivieren und nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abzuschreiben.

Die Höhe der zu aktivierenden Anschaffungskosten bemisst sich nach der Höhe der Anschaffungs- oder Herstellungskosten beim Leasinggeber, die der Berechnung der Leasingraten zugrunde gelegt worden sind.

Der Leasinggeber aktiviert in Höhe der den Leasingraten zugrunde gelegten Anschaffungs- oder Herstellungskosten eine Kaufpreisforderung an den Leasingnehmer.

Der Leasingnehmer weist in gleicher Höhe eine Verbindlichkeit aus.

Die laufenden Leasingraten des Leasingnehmers bestehen aus einem Zins- und Kostenanteil sowie einem Tilgungsanteil.

### IFRS

Liegt ein Finanzierungsleasing vor, so wird das Leasingobjekt bilanziell dem Leasingnehmer zugerechnet. Dieser hat somit eigenes Anlagevermögen, das nach IAS 17.20 zum niedrigeren der zwei folgenden Werte anzusetzen ist:

- dem Barwert der Mindestleasingzahlungen (Zahlungen, welche der Leasingnehmer gegenüber dem Leasinggeber während der Laufzeit des Leasingverhältnisses zu leisten hat, IAS 17.4) oder
- dem beizulegenden Zeitwert.

In korrespondierender Höhe ist eine Leasingverbindlichkeit anzusetzen.

Der aktivierte Leasinggegenstand ist nach IAS 17.27 planmäßig abzuschreiben. Die laufenden Leasingzahlungen werden nicht als Mietaufwand erfasst, sondern entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt eines Finanzkaufs (analog einer Annuität) in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt (IAS 17.25). Der Zinsanteil ergibt sich aus der Aufzinsung der bilanzierten Leasingverbindlichkeit. Die Leasingzahlung abzüglich

des Zinsanteils wird dann zur Tilgung der Leasingverbindlichkeit auf der Passivseite herangezogen.

### **1.6. Sale-and-lease-back**

Ein wichtiger Sonderbereich des Leasings sind die so genannten sale-and-lease-back-Transaktionen. Dabei wird von einem Unternehmen ein Anlagegut (in der Regel Immobilien) an eine Leasinggesellschaft verkauft (sale) und anschließend über einen längeren Zeitraum zurückgemietet (lease-back).

#### HGB

Wenn eine sale-and-lease-back-Transaktion zu einem Operating-Leasing führt, dann erfolgt eine sofortige Realisierung des Veräußerungsgewinns bzw. -verlusts.

Strittig ist dies bei Finanzierungsleasing. Es wird teilweise die Meinung vertreten, dass die sofortige Gewinnrealisierung nicht zu rechtfertigen sei. In diesem Fall führt wirtschaftlich gesehen ein überhöhter Kaufpreis zu höheren Leasingraten und stellt insoweit ein Darlehen an den Verkäufer/Leasingnehmer dar. Dies soll in Höhe der Differenz zu den üblichen Marktpreisen nicht zu einer Gewinnrealisierung führen.

#### IFRS

Sofern eine sale-and-lease-back-Transaktion zu einem Finanzierungsleasing führt, stellt diese Transaktion wirtschaftlich betrachtet keinen Verkauf, sondern eine Finanzierung des Verkäufers/Leasingnehmers durch den Käufer/Leasinggeber dar, bei der das Leasingobjekt als Sicherheit dient. Der Verkäufer/Leasingnehmer erfasst daher nur den Zugang des erhaltenen Verkaufspreises und der korrespondierenden Leasingverbindlichkeit. Eventuelle Gewinne aus dem Verkauf müssen abgegrenzt und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt werden. Ein Verlust aus dem Verkauf kann auf eine Wertminderung nach IAS 36 hinweisen.

Führt eine sale-and-lease-back-Transaktion zu einem Operating-Leasing und entspricht der Veräußerungspreis dem beizulegenden Zeitwert des Leasingobjekts, müssen Gewinne und Verluste aus der Transaktion sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Liegt der Veräußerungspreis unterhalb des beizulegenden Zeitwerts, so ist der entstehende Verlust ebenfalls sofort zu erfassen. Für den Fall, dass der Veräußerungspreis den beizulegenden Zeitwert übersteigt, ist der übersteigende Betrag abzugrenzen und über den Zeitraum, in dem der Vermögenswert voraussichtlich genutzt wird, erfolgswirksam zu verteilen (IAS 17.58 ff.).

### **1.7. Latente Steuern**

Bei Abweichungen der Klassifizierung als Operating-Leasing bzw. Finanzierungsleasing gemäß IFRS sowie Steuerrecht kommt es zum Ansatz latenter Steuern nach IFRS.

## 1.8. Beispiele

### 1.8.1. Leasing (Beispiel 11)

Die CFK AG entscheidet sich eine Produktionsanlage zu mieten anstatt zu kaufen (kein Spezialleasing). Die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Anlage beträgt 10 Jahre. Der Marktwert der Anlage zu Leasingbeginn beträgt T€ 8.000. Für die Fertigung der Anlage sind dem Leasinggeber Herstellungskosten in Höhe von T€ 7.000 entstanden. Der Leasingvertrag sieht folgende Vereinbarungen vor:

Leasingbeginn:	1. Januar 01
Grundmietzeit/Leasingdauer:	8 Jahre
Leasingraten:	T€ 1.100 p. a. nachschüssig zu zahlen
Finanzierungszinssatz:	7%
Rentenbarwertfaktor:	5,9713

Die Berechnung des Barwerts (vgl. Punkt 3.5) funktioniert grundsätzlich mit Zahlungsreihen, die ganz unterschiedliche einzelne Zahlungsbeträge und Laufzeiten aufweisen können. Hat man jedoch eine Zahlungsreihe mit gleichen Beträgen (Leasingraten) wie in diesem Beispiel, spricht man von Renten. In dem Fall ermittelt man den Rentenbarwert, der mit dem Rentenbarwertfaktor einfach berechnet werden kann. Die Formel für den Rentenbarwertfaktor (RBF) lautet:

$$\text{RBF} = \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t \cdot i} \text{ mit } i = \text{Zinssatz und } t = \text{Perioden.}$$

Handelt es sich bei dem dargestellten Sachverhalt um ein Operating-Leasing oder um ein Finanzierungsleasing nach HGB bzw. IFRS?

Wie erfolgt die Bilanzierung in 01 und 02 beim Leasingnehmer sowie die Verbuchung?

#### Klassifizierung nach HGB

Es handelt sich um einen Vollamortisationsvertrag eines beweglichen Anlageguts, da der Leasingnehmer mit den in der Grundmietzeit zu entrichtenden Raten (T€ 8.800 = 8 x T€ 1.100) mindestens die Herstellungskosten (T€ 7.000) sowie die Finanzierungskosten (T€ 1.785) des Leasinggebers deckt (in Summe T€ 8.785).

Die Finanzierungskosten des Leasinggebers berechnen sich wie folgt:

Zahlungsdatum	Leasingraten T€	Herstellungskosten T€	Zu finanzieren p. a. T€	Zinssatz	Zinsen T€
31.12.01	1.100	7.000	7.000	7%	490
31.12.02	1.100		5.900	7%	413
31.12.03	1.100		4.800	7%	336
31.12.04	1.100		3.700	7%	259
31.12.05	1.100		2.600	7%	182
31.12.06	1.100		1.500	7%	105
31.12.07	1.100		400	7%	28
31.12.08	1.100		0	7%	0
	<u>8.800</u>				<u>1.785</u>

Die Grundmietzeit beträgt 80% (= 8 Jahre / 10 Jahre) der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Leasinggegenstands.

Gemäß BMF-Schreiben vom 19. April 1971 wird das Leasingobjekt dem Leasinggeber zugerechnet, somit handelt es sich um Operating-Leasing nach Steuerrecht und HGB.

### Klassifizierung nach IFRS

Es sind die Kriterien des IAS 17.10 durchzuprüfen:

- Automatischer Übergang des rechtlichen Eigentums? -> Nein
- Günstige Kaufoption am Vertragsende? -> Nein
- Barwert der Leasingzahlungen entspricht praktisch dem beizulegenden Zeitwert bei Leasingbeginn ( $\geq 90\%$ )? -> Nein (Leasingrate T€ 1.100 x Rentenbarwertfaktor 5,9713 = T€ 6.568 -> 82,1% des Marktwerts zu Leasingbeginn)
- Spezialleasing? -> Nein
- Vertragslaufzeit entspricht dem wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ( $\geq 75\%$ )? -> Ja (8/10 = 80%)

Es ist ein Kriterium erfüllt. Es handelt sich daher gemäß IFRS um Finanzierungsleasing.

Die Produktionsanlage wird nach IFRS in Höhe des Barwerts der Leasingzahlungen (T€ 6.568) beim Leasingnehmer aktiviert, da dieser Wert niedriger ist als der beizulegende Zeitwert (T€ 8.000).

Der unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (zahlbar innerhalb von 12 Monaten) auszuweisende Teil der Leasingverbindlichkeit entspricht der Tilgung zum 31. Dezember 01 (siehe unten). Die Aufteilung nach kurz- und langfristig erfolgt, um die Zuordnung in der IFRS-Bilanz zu ermöglichen (vgl. Punkt 16).



Buchung IFRS			Soll	Haben
11.1	01.01.01	Technische Anlagen/Sachanlagen	6.568	
		Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig)		640
		Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (langfristig)		5.928

Nach HGB und Steuerrecht erfolgt zum 1. Januar 01 kein Ansatz in der Bilanz des Leasingnehmers. Die IFRS-Bilanzansätze auf der Aktiv- und Passivseite sind gleich hoch, so dass sich in Summe der Effekt auf T€ 0 saldiert. Daher ist es auch nicht notwendig nach IFRS latente Steuern zu diesem Datum zu berücksichtigen.

Zum 31. Dezember 01 wird die Leasingrate nach HGB unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst und entsprechend an den Leasinggeber bezahlt.

Buchung HGB			Soll	Haben
11.2	31.12.01	Leasingaufwand/Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.100	
		Bank		1.100

Die Zinsaufwendungen berechnen sich nach IFRS durch Multiplikation des Barwerts der Leasingzahlungen mit dem Zinssatz von 7% in Höhe von T€ 460 (= T€ 6.568 x 7%). Der verbleibende Anteil der Leasingrate von T€ 640 (= T€ 1.100 – T€ 460) ist die Tilgung, so dass die gesamte Leasingverbindlichkeit nur noch T€ 5.928 zum Bilanzstichtag beträgt.

Die Produktionsanlage wird entsprechend der Leasingdauer über 8 Jahre mit T€ 821 (= T€ 6.568 / 8 Jahre) abgeschrieben. Der Restbuchwert beläuft sich auf T€ 5.747.

Auf die Bewertungsunterschiede zwischen IFRS und Steuerrecht (= HGB) sind aktive latente Steuern zu berechnen. Sie belaufen sich auf T€ 54 (= (Leasingverbindlichkeit T€ 5.928 – Restbuchwert T€ 5.747) x 30%). In der Steuerbilanz sind diese Wertansätze jeweils T€ 0.

Der in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umzubuchende Teil der Leasingverbindlichkeit entspricht der Tilgung zum 31. Dezember 02 (siehe unten).

Das Ergebnis nach IFRS fällt in 01 um T€ 127 (= T€ 460 + T€ 821 – T€ 54 – T€ 1.100) niedriger aus als nach HGB.

Buchung IFRS			Soll	Haben
11.3	31.12.01	Zinsaufwendungen	460	
		Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig)	640	
		Liquide Mittel		1.100
11.4	31.12.01	Planmäßige Abschreibungen	821	
		Technische Anlagen/Sachanlagen		821
11.5	31.12.01	Aktive latente Steuern	54	
		Latenter Steuerertrag		54
11.6	31.12.01	Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (langfristig)	685	
		Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig)		685

Im Jahr 02 wiederholen sich nach HGB die Buchungen des Jahres 01.

Buchung HGB			Soll	Haben
11.7	31.12.02	Leasingaufwand/Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.100	
		Bank		1.100

Die Zinsaufwendungen berechnen sich nach IFRS durch Multiplikation der verbleibenden Leasingverbindlichkeit mit dem Zinssatz von 7% in Höhe von T€ 415 (= T€ 5.928 x 7%). Der restliche Anteil der Leasingrate von T€ 685 (= T€ 1.100 – T€ 415) ist die Tilgung, so dass die gesamte Leasingverbindlichkeit nur noch T€ 5.243 zum Bilanzstichtag beträgt.

Die Produktionsanlage wird entsprechend der Leasingdauer über 8 Jahre mit T€ 821 (= T€ 6.568 / 8 Jahre) abgeschrieben. Der Restbuchwert der Produktionsanlage nach Abschreibung in Höhe von T€ 821 beläuft sich auf T€ 4.926.

Auf die Bewertungsunterschiede zwischen IFRS und Steuerrecht (= HGB) sind aktive latente Steuern zu berechnen. Sie werden aufgestockt von T€ 54 um T€ 41 auf T€ 95 (= (Leasingverbindlichkeit T€ 5.243 – Restbuchwert T€ 4.926) x 30%).

Der in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umzubuchende Teil der Leasingverbindlichkeit entspricht wieder der Tilgung zum 31. Dezember 03.

Das Ergebnis nach IFRS fällt in 02 um T€ 95 (= T€ 415 + T€ 821 – T€ 41 – T€ 1.100) niedriger aus als nach HGB. Über die gesamte Leasingdauer betrachtet, sind die Aufwendungen nach IFRS und HGB gleich, nämlich T€ 8.800.

Buchung IFRS			Soll	Haben
11.8	31.12.02	Zinsaufwendungen	415	
		Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig)	685	
		Liquide Mittel		1.100
11.9	31.12.02	Planmäßige Abschreibungen	821	
		Technische Anlagen/Sachanlagen		821
11.10	31.12.02	Aktive latente Steuern	41	
		Latenter Steuerertrag		41
11.11	31.12.02	Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (langfristig)	733	
		Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig)		733

### 1.8.2. Sale-and-lease-back (Beispiel 12)

Die CFK AG besitzt ein Verwaltungsgebäude mit einem Buchwert von T€ 5.000, das auf einem gepachteten Grundstück errichtet wurde (Erbbaurecht). Die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt 20 Jahre. Der Verkehrswert beläuft sich auf T€ 6.000.

Zur Hebung stiller Reserven entschließt sich das Unternehmen, das Verwaltungsgebäude zum 30. Dezember 01 zu verkaufen. Der Käufer ist eine Immobiliengesellschaft. Der Kaufpreis entspricht dem Marktwert. Da die CFK AG das Gebäude weiterhin nutzen möchte, mietet sie es nach dem Verkauf zurück.

Leasingbeginn:	1. Januar 02
Grundmietzeit/Leasingdauer:	15 Jahre
Leasingraten:	T€ 580 p. a. nachschüssig zu zahlen
Finanzierungszinssatz:	5%
Rentenbarwertfaktor (RBF):	10,3797

#### Klassifizierung nach HGB

Es handelt sich bei der Leasingvereinbarung um einen Vollamortisationsvertrag eines unbeweglichen Anlageguts, da der Leasingnehmer mit den in der Grundmietzeit zu entrichtenden Raten (T€ 8.700 = 15 x T€ 580) mindestens die Anschaffungskosten (T€ 6.000) sowie die Finanzierungskosten (T€ 1.705) des Leasinggebers deckt (in Summe T€ 7.705).

Die Finanzierungskosten des Leasinggebers berechnen sich wie folgt:

Zahlungsdatum	Leasingraten T€	Anschaffungskosten T€	Zu finanzieren p. a. T€	Zinssatz	Zinsen T€
31.12.02	580	6.000	6.000	5%	300
31.12.03	580		5.420	5%	271
31.12.04	580		4.840	5%	242
31.12.05	580		4.260	5%	213
31.12.06	580		3.680	5%	184
31.12.07	580		3.100	5%	155
31.12.08	580		2.520	5%	126
31.12.09	580		1.940	5%	97
31.12.10	580		1.360	5%	68
31.12.11	580		780	5%	39
31.12.12	580		200	5%	10
31.12.13	580				
31.12.14	580				
31.12.15	580				
31.12.16	580				
	<u>8.700</u>				<u>1.705</u>

Die Grundmietzeit beträgt 75% (= 15 Jahre / 20 Jahre) der restlichen Nutzungsdauer des Leasinggegenstands.

Gemäß BMF-Schreiben vom 21. März 1972 wird das Verwaltungsgebäude dem Leasinggeber zugerechnet, somit handelt es sich um Operating-Leasing nach Steuerrecht und HGB.

### Klassifizierung nach IFRS

Es sind auch hier wieder die Kriterien des IAS 17.10 durchzuprüfen:

- Automatischer Übergang des rechtlichen Eigentums? -> Nein
- Günstige Kaufoption am Vertragsende? -> Nein
- Spezialleasing? -> Nein
- Vertragslaufzeit entspricht dem wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ( $\geq 75\%$ )? -> Ja ( $15/20 = 75\%$ )
- Barwert der Leasingzahlungen entspricht praktisch dem beizulegenden Zeitwert bei Leasingbeginn ( $\geq 90\%$ )? -> Ja (Leasingrate T€ 580 x Rentenbarwertfaktor 10,3797 = T€ 6.020 -> 100,3% des Marktwerts zu Leasingbeginn)

Es sind zwei Kriterien erfüllt. Es handelt sich daher um Finanzierungsleasing gemäß IFRS.

Zum Verkaufstag wird nach HGB der Buchgewinn von T€ 1.000 in vollem Umfang gewinnerhöhend vereinnahmt.

Buchung HGB			Soll	Haben
12.1	30.12.01	Bank	6.000	
		Gebäude/Sachanlagen		5.000
		Sonstige betriebliche Erträge		1.000

Nach IFRS wird der Buchgewinn hingegen passivisch abgegrenzt, um dann später entsprechend der Leasingdauer ertragswirksam verbucht zu werden. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 1.000 ist in einen kurzfristigen (T€ 67) und einen langfristigen Teil (T€ 933) aufzusplitten. Zur Berechnung der T€ 67 siehe unten.

Aus dem Ausweis des passiven Rechnungsabgrenzungsposten, der steuerlich nicht in der Bilanz erscheint, entstehen aktive latente Steuern in Höhe von T€ 300 (= T€ 1.000 x 30%).

Das Ergebnis nach IFRS fällt in 01 um T€ 700 (= T€ 1.000 – T€ 300) niedriger aus als nach HGB.

Buchung IFRS			Soll	Haben
12.2	30.12.01	Liquide Mittel	6.000	
		Gebäude/Sachanlagen		5.000
		Passiver Rechnungsabgrenzungsposten/ Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)		67
		Passiver Rechnungsabgrenzungsposten/ Sonstige Verbindlichkeiten (langfristig)		933
12.3	30.12.01	Aktive latente Steuern	300	
		Latenter Steuerertrag		300

Das Gebäude wird nach IFRS zum 1. Januar 02 in Höhe des beizulegenden Zeitwerts (T€ 6.000) beim Leasingnehmer aktiviert, da dieser Wert niedriger ist als der Barwert der Leasingzahlungen (T€ 6.020).

Der unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisende Teil der Leasingverbindlichkeit entspricht der Tilgung zum 31. Dezember 02 (siehe unten).

Buchung IFRS			Soll	Haben
12.4	01.01.02	Gebäude/Sachanlagen	6.000	
		Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig)		280
		Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (langfristig)		5.720

Nach HGB und Steuerrecht erfolgt zum 1. Januar 02 kein Ansatz in der Bilanz des Leasingnehmers. Die IFRS-Bilanzansätze auf der Aktiv- und Passivseite sind hinsichtlich des Leasingvertrags gleich hoch, so dass sich in Summe der Effekt auf T€ 0 saldiert. Daher ist es nicht notwendig nach IFRS weitere latente Steuern zu diesem Datum zu berücksichtigen.

Zum 31. Dezember 02 wird die Leasingrate nach HGB unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst und entsprechend an den Leasinggeber bezahlt.

Buchung HGB			Soll	Haben
12.5	31.12.02	Leasingaufwand/ Sonstige betriebliche Aufwendungen	580	
		Bank		580

Die Zinsaufwendungen berechnen sich nach IFRS durch Multiplikation des beizulegenden Zeitwerts mit dem Zinssatz von 5% in Höhe von T€ 300 (= T€ 6.000 x 5%). Der verbleibende Anteil der Leasingrate von T€ 280 (= T€ 580 – T€ 300) ist die Tilgung, so dass die gesamte Leasingverbindlichkeit nur noch T€ 5.720 zum Bilanzstichtag beträgt.

Das Gebäude wird entsprechend der Leasingdauer über 15 Jahre mit T€ 400 (= T€ 6.000 / 15 Jahre) abgeschrieben. Der Restbuchwert beläuft sich auf T€ 5.600.

Auf die Bewertungsunterschiede zwischen IFRS und Steuerrecht (= HGB) sind aktive latente Steuern zu berechnen. Sie belaufen sich auf T€ 36 (= (Leasingverbindlichkeit T€ 5.720 – Restbuchwert T€ 5.600) x 30%). In der Steuerbilanz sind diese Wertansätze jeweils T€ 0.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wird mit 1/15 zum 31. Dezember 02 in Höhe von T€ 67 (= 1/15 x T€ 1.000) ertragswirksam vereinnahmt, so dass noch ein Betrag von T€ 933 verbleibt.

Die hierfür abgrenzten aktiven latenten Steuern werden in Höhe von T€ 20 (= (T€ 1.000 – T€ 933) x 30%) aufgelöst.

Der in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umzubuchende Teil der Leasingverbindlichkeit entspricht der Tilgung zum 31. Dezember 02 in Höhe von T€ 294.

Entsprechend wird der kurzfristige Teil des passiven Rechnungsabgrenzungspostens von T€ 67 in die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 02 umgliedert.

Das Ergebnis nach IFRS fällt in 02 um T€ 37 (= T€ 300 + T€ 400 – T€ 36 – T€ 67 + T€ 20 – T€ 580) niedriger aus als nach HGB.

Buchung IFRS			Soll	Haben
12.6	31.12.02	Zinsaufwendungen	300	
		Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig)	280	
		Liquide Mittel		580
12.7	31.12.02	Planmäßige Abschreibungen	400	
		Gebäude/Sachanlagen		400
12.8	31.12.02	Aktive latente Steuern	36	
		Latenter Steuerertrag		36
12.9	31.12.02	Passiver Rechnungsabgrenzungsposten/ Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)	67	
		Sonstige betriebliche Erträge		67
12.10	31.12.02	Latenter Steueraufwand	20	
		Aktive latente Steuern		20
12.11	31.12.02	Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (langfristig)	294	
		Leasingverbindlichkeit/ Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig)		294
12.12	31.12.02	Passiver Rechnungsabgrenzungsposten/ Sonstige Verbindlichkeiten (langfristig)	67	
		Passiver Rechnungsabgrenzungsposten/ Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)		67

## 1.9. Neuerungen

### IFRS

Am 16. Mai 2013 veröffentlichten IASB und FASB (Financial Accounting Standards Board) einen überarbeiteten Entwurf zur Leasingbilanzierung, der für alle Leasingvertragspartner wesentliche Änderungen nach IFRS vorsieht.

Alle Leasingverhältnisse müssen zukünftig vom Leasingnehmer bilanziert werden; eine Off balance-Darstellung, wie sie bisher für Mietleasingverhältnisse unter IAS 17 möglich ist, soll ausgeschlossen werden. Lediglich für kurzfristige Vereinbarungen mit einer maximalen Laufzeit von weniger als zwölf Monaten ist eine vereinfachte Abbildung vorgesehen.

Die Bilanzierung folgt dem Right of use-Ansatz. Es wird ein Vermögenswert eingebucht, der das Recht zur Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswerts widerspiegelt und über die Laufzeit des Leasingvertrags abzuschreiben sowie regelmäßig auf Wertminderung zu prüfen ist. Für die Pflicht zur Zahlung der Leasingraten wird eine Verbindlichkeit erfasst, die zunächst mit dem Barwert der künftigen Leasingraten zu bewerten und in den Folgeperioden mittels der Effektivzinsmethode aufzuzinsen sowie um geleistete Leasingzahlungen zu kürzen ist.

Der finale Standard wird erst zukünftig verabschiedet. Der Erstanwendungszeitpunkt ist noch offen.