

werden, vermietet der Leasinggeber, beispielsweise eine Leasinggesellschaft oder der Hersteller, über einen bestimmten Zeitraum bewegliche oder unbewegliche Wirtschaftsgüter an einen Leasingnehmer. Es stellt sich somit i.R.d. Bilanzierung die Frage ob der Leasingnehmer oder der Leasinggeber den Vermögenswert zu aktivieren hat.

5.5.1 Anwendungsbereich des IAS 17

Die Leasingverhältnisse werden in den IFRS nach den Vorschriften des IAS 17 „Leasingverhältnisse“ bilanziert und gelten sowohl für den Leasingnehmer wie auch für den Leasinggeber. Die in IAS 17 enthaltenen Abbildungsregeln und Angabepflichten sind grundsätzlich für alle Leasingverhältnisse anzuwenden. Dabei richtet sich der Anwendungsbereich des Leasingstandards eng an der im IAS 17 enthaltenen Definition von Leasingverhältnissen. Nach IAS 17.4 ist ein Leasingverhältnis eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf die Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt. Diese weit gefasste Definition umfasst nicht nur Leasingverhältnisse, sondern jede zeitlich begrenzte Übertragung eines Nutzungsrechtes an einen Vermögenswert gegen Entgelt. Bei dieser Definition wird die Zahlung der Raten nicht genauer definiert. Zudem wird auch nicht näher auf die Bezeichnung des Verhältnisses oder auf die Ausgestaltung der jeweiligen Vereinbarung eingegangen. Um zu entscheiden, ob ein Leasingverhältnis vorliegt, muss die jeweilige vertragliche Vereinbarung unter dem Grundsatz der wirtschaftlichen Betrachtungsweise untersucht werden, ob tatsächlich eine Übertragung der Nutzungsrechte an dem Vermögenswert stattgefunden hat. Die vorgenannte weite Leasing-Definition bezieht sich dabei nur auf die direkte Nutzungsüberlassung.

Stellen die vertraglichen Vereinbarungen ein Leasingverhältnis i.S.d. IAS 17 dar, stellt sich die zentrale Frage, wie die jeweiligen Leasingverträge zu bilanzieren sind. Dabei muss unter anderem geklärt werden, welche der beiden Parteien die Vermögenswerte und Schulden in welcher Höhe anzusetzen hat. Diese Ansatzfrage wird durch die **Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums** an den Leasinggegenstand geklärt. Nach IAS 17.7 ist die Vertragspartei der wirtschaftliche Eigentümer, dem die mit einem Vermögenswert verbundenen Chancen und Risiken im Wesentlichen zuzurechnen sind. Je nachdem ob der Leasingnehmer oder der Leasinggeber der **wirtschaftliche Eigentümer** des Leasinggegenstandes ist, wird zwischen Finanzierungsleasing, auch finance lease genannt, und dem Operating-Leasingverhältnis, das auch operating lease genannt wird, unterschieden. Beim finance lease hat der Leasingnehmer, beim operate lease der Leasinggeber den Vermögenswert zu bilanzieren.

5.5.2 Klassifizierung von Leasingverhältnissen im Finanzierungs- oder Operatingleasing

Eine Klassifizierung respektive Einstufung der Leasingverhältnisse wird gemäß IAS 17.13 immer zu Beginn des Leasingverhältnisses durchgeführt. Als **Beginn des Leasingverhältnisses** gilt grundsätzlich der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Vertragsparteien bereits zu einem früheren Zeitpunkt die wesentlichen Eckdaten der Vereinbarung besprochen und fixiert haben. Dies ist der Fall, wenn ein Vertragsentwurf der beiden Parteien vorliegt, der grundlegende Vertragsbestandteile wie beispielsweise die Laufzeit des Vertrages oder die Höhe der Leasingraten regelt. Trifft dies zu, so gilt nach IAS 17.4 der frühere Zeitpunkt als Beginn des Leasingverhältnisses. Irrelevant für die Klassifizierung ist der Beginn der Laufzeit des Leasingvertrages.

Der Leasingstandard nennt in IAS 17.10 Ansatzpunkte bzw. Kriterien zur Beurteilung, ob ein Finanzierungsleasingverhältnis oder ein Operatingleasingverhältnis vorliegt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt gemäß IAS 17.10 eine Zusammenfassung der Kriterien und verdeutlicht die daraus resultierende Klassifizierung eines Leasingverhältnisses.

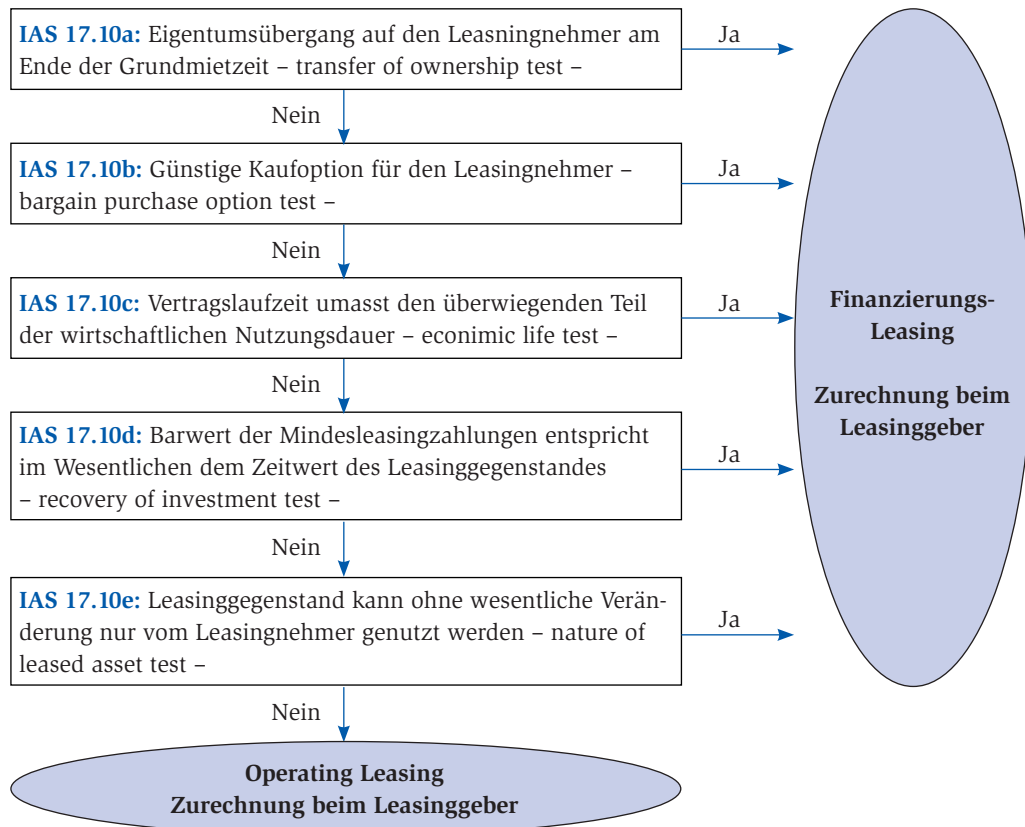


Abb. 22: Klassifizierung von Leasingverhältnissen nach IAS 17.10

Trifft mindestens einer dieser fünf (IAS 17.10a–e), der in der Abbildung aufgeführten und im Folgenden erläuterten Kriterien zu, ist davon auszugehen, dass ein Finanzierungsleasing vorliegt und der Leasingnehmer demnach den Vermögenswert zu aktivieren hat.

Beim **Eigentumsübergang (transfer of ownership)** vereinbaren die Vertragsparteien, dass am Ende der Vertragslaufzeit das rechtliche Eigentum auf den Leasingnehmer übergeht. Da das Eigentum automatisch per vertraglicher Vereinbarung übergeht, trägt der Leasingnehmer somit alle mit dem Leasingobjekt verbundenen Chancen und Risiken (IAS 17.10a).

Als ein weiteres Einteilungskriterium nennt IAS 17.10b die **günstige Kaufoption (bargain purchase option test)**. Bei einer günstigen Kaufoption wird davon ausgegangen, dass der vorher vereinbarte zu zahlende Kaufpreis deutlich unter dem zum Ausübungszeitpunkt erwarteten beizulegenden Zeitwert (fair value) liegt. Ist der Kaufpreis des Leasingobjektes durch die Option als günstig anzusehen, so ist nach herrschender Meinung bereits zu Beginn des Leasingverhältnisses sichergestellt, dass die Option am Ende ausgeübt wird. Der Leasingstandard definiert nicht das Wort günstig, so obliegt die Interpretation dieses Kriteriums dem Bilanzierenden. Auch werden keine weiteren Hinweise für eine konkrete Berechnung des beizulegenden Zeitwertes gegeben, sodass auch bei der Wahl der Ermittlungsmethode ein nicht unerheblicher bilanzpolitischer Ermessensspielraum beim Bilanzierenden verbleibt. Allerdings ist im Anhang hierzu Stellung zu nehmen.

Eine weitere Hilfe zur Klassifizierung ist das **Verhältnis der Vertragslaufzeit zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer**, der auch **economic life test** genannt wird. Danach wird das Vorliegen eines **Finanzierungsleasings** gemäß IAS 17.10c unterstellt, wenn die Laufzeit des Leasingverhältnisses den überwiegenden Teil

der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasst. Die **Laufzeit des Leasingverhältnisses (lease term)** ist die unkündbare Laufzeit des Leasingvertrages. Während dieser Laufzeit ist der Leasingnehmer verpflichtet, das Leasingobjekt zu nutzen und die Leasingraten zu zahlen. Ein **unkündbares Leasingverhältnis** besteht, wenn der Vertrag nur nach den in IAS 17.4 genannten Bedingungen aufgelöst werden kann:

1. ein unwahrscheinliches Ereignis eintritt;
2. der Leasinggeber seine Einwilligung dazu gibt;
3. der Leasingnehmer mit demselben Leasinggeber ein neues Leasingverhältnis über denselben oder einen entsprechenden Vermögenswert eingeht;
4. durch den Leasingnehmer ein derartiger zusätzlicher Betrag zu zahlen ist, dass schon bei Vertragsbeginn die Fortführung des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist.

Der überwiegende Teil, auch **major part** genannt, ist im Leasingstandard nicht genauer definiert bzw. es sind keine genauen Grenzen genannt. Dem Wortlaut nach muss der überwiegende Teil mehr als 50 % umfassen. Hier erfolgt i.d.R. eine Orientierung an die US-GAAP, um die Regelungslücke zu schließen. Im US-GAAP existiert die Grenze von 75 %. Nach herrschender Meinung ist die Anwendung der Grenze immer auf eine Einzelfallbetrachtung abzustellen. Durch die fehlende Angabe von genau definierten Größen ergeben sich auch bei der Anwendung dieses Tests für den Leasingnehmer erhebliche bilanzpolitische Spielräume. Das Korrektiv ist wiederum die verpflichtende Anhangsangabe.

Ein weiterer Hinweis für das Finanzierungsleasing ist das sog. **Barwertkriterium** (IAS 17.10d), auch „**recovery of investment test**“ genannt. Danach liegt ein **Finanzierungsleasingverhältnis** vor, wenn der Barwert der Mindestleasingzahlungen mindestens dem beizulegenden Zeitwert des Leasingobjektes entspricht. Dabei setzen sich die Mindestleasingzahlungen gemäß IAS 17.4 aus den Leasingraten, den Leasingsonderzahlungen, wie beispielsweise einer erhöhten Anfangszahlung, dem Ausübungspreis einer günstigen Kaufoption, wenn mit der Ausübung schon im Vertragsabschluss gerechnet werden muss, sowie den garantierten Restwerten zusammen. Um den Restwert in die Berechnung des Barwertes mit einbeziehen zu können, muss er vom Leasingnehmer oder einem dem Leasingnehmer nahe stehenden Unternehmen garantiert werden. Alternativ ist es auch möglich, dass ein finanzstarker unabhängiger Dritter den Restwert garantiert. Zudem gibt es in der Praxis Leasingverträge, bei denen der Leasinggeber am Ende der Laufzeit das Recht hat, das Objekt zu einem vorher festgelegten Preis zurückzunehmen. Dieses Recht wird auch als **Andienungsrecht** bezeichnet und ist wirtschaftlich wie ein garantierter Restwert des Leasingnehmers zu klassifizieren. Danach ist dieses Recht in die Barwertberechnung der Mindestleasingzahlung einzubeziehen. Nicht zu den Mindestleasingzahlungen gehören die bedingten Zahlungen, wie z.B. umsatzabhängige oder nutzungsabhängige Zahlungen. Außerdem gehören auch die Zahlungen für Serviceleistungen, Wartung oder Instandhaltung sowie die dem Leasinggeber erstattete Steuer nicht zu den Mindestleasingzahlungen. IAS 17 definiert nicht, was unter dem Begriff mindestens zu verstehen ist. In der Praxis wird sich auch hier häufig an der 90 % Grenze des US-GAAP orientieren. Beträgt danach die Differenz zwischen Barwert und Zeitwert höchstens 10 %, liegt ein Finanzierungsleasingverhältnis vor. Je höher die Differenz wird, desto mehr liegt die Vermutung nahe, dass es sich bei dem zu untersuchenden Leasingverhältnis um ein **Operatingleasing** handelt. Auch hier besteht für den Bilanzierenden ein bilanzpolitischer Spielraum. Bei der Anwendung dieses Tests kann es dazu führen, dass es zu unterschiedlichen Klassifizierungsergebnissen bei Leasinggeber und Leasingnehmer kommt. Grund hierfür ist u.a. auch die Verwendung von unterschiedlichen Zinssätzen bei der Diskontierung der Mindestleasingzahlung.

Als letzte Hilfestellung für die Klassifizierung von Leasingverhältnissen führt IAS 17.10d das **Spezial-Leasing** an. Danach ist das Vorliegen eines Finanzierungsleasings anzunehmen, wenn das Leasingobjekt so speziell ist, dass es ohne wesentliche Veränderungen ausschließlich vom Leasingnehmer genutzt werden kann. IAS 17 macht hierbei keine Angaben, welcher Betrag respektive welche Kosten als wesentliche Veränderungen anzusehen sind. Als Maßstab der Kostenberechnung wird in der Literatur ein Betrag i.H.v. 10 % der ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten genannt. Auch hier hat der Bilanzierende durch

die fehlende Angabe von genauen Grenzen einen gewissen Ermessensspielraum bei der Klassifizierung, welcher durch die Anhangsangabe aber relativiert wird.

Beispiel: Die Tech GmbH mietet von der Lease AG eine Produktionsanlage für 4 Jahre. Die Zahlungen betragen 40.000 €. Nach Ablauf der 4 Jahre wird die Maschine an die Lease AG zurückgegeben, es sei denn, die Tech GmbH zahlt 20.000 €. In diesem Fall geht das Eigentum auf die Tech GmbH über. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Maschine beträgt 8 Jahre. Die Tech GmbH beabsichtigt, die mit der Anlage herzustellenden Produkte mindestens 8 Jahre lang zu vermarkten.
Handelt es sich um ob finance lease oder operating lease?

Lösung: Da die Tech GmbH die Produkte auch nach Ablauf der Mietzeit von 4 Jahren herstellen möchte, steht sie vor der Wahl, die Anlage zu kaufen oder erneut eine Anlage 4 Jahre lang zu mieten. Da die Kosten des Kaufes unter den Kosten einer erneuten Miete liegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Tech GmbH die 20.000 € mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zahlen wird. Die hier vorliegende günstige Kaufoption (bargain purchase option) lässt folglich den Schluss zu, dass es sich um ein finance lease handelt (vgl. IAS 17.10b). Somit hat die Tech GmbH die Produktionsanlage zu aktivieren.

Beispiel: Die X-AG mietet zwei Autos von der Y-AG für 2 Jahre. Nach Ablauf der 2 Jahre sollen die Autos wieder an die Y-AG zurückgegeben werden. Weitere Vereinbarungen enthält der Leasingvertrag nicht. Die gesamten Mietzahlungen entsprechen 70 % des Neuwagenpreises der beiden Autos.
Handelt es sich um ob finance lease oder operating lease?

Lösung: Es wurde weder eine Kaufoption, eine Mietverlängerungsoption noch ein Andienungsrecht vereinbart. Der Barwert der Mindestleasingzahlungen liegt unter dem beizulegenden Zeitwert (fair value) zu Beginn des Leasingverhältnisses der Autos. Der Sachverhalt ist folglich als operating lease zu qualifizieren (vgl. IAS 17.10d). Somit hat die X-AG die Produktionsanlage weiterhin zu aktivieren.

5.5.3 Bilanzierung beim Leasingnehmer

5.5.3.1 Bewertung und Ausweis bei Finance Lease

Ist ein Leasingvertrag als **Finanzierungsleasing** klassifiziert worden, so wird dem Leasingnehmer das wirtschaftliche Eigentum an dem Leasingobjekt zugeordnet. Der Leasingnehmer hat daher das Leasingobjekt und die aus dem Leasingvertrag entstehende Verbindlichkeit in seiner Bilanz auszuweisen und zu bewerten.

Der **Barwert der Mindestleasingraten** ist dabei analog dem bereits vorgenannten Barwertkriterium zu historischen Anschaffungskosten zu aktivieren. Die Anschaffungsnebenkosten erhöhen den Aktivierungswert des Leasingobjektes. Die Schulden bzw. Leasingverbindlichkeiten sind in gleicher Höhe wie das Leasingobjekt in der Bilanz zu passivieren.

Die Folgebewertung des Vermögenswertes erfolgt beispielsweise bei Sachanlagevermögen entweder zu den fortgeführten Anschaffungskosten oder alternativ mithilfe der Neubewertungsmethode. Ist zu Beginn des Leasingverhältnisses der rechtliche Eigentumsübergang nicht sicher, ist das Leasingobjekt über den kürzeren der beiden Zeiträume, entweder also über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder aber über die betriebliche Nutzungsdauer, abzuschreiben. Dabei ist bei der Untersuchung der kürzeren Laufzeit eine sichere Verlängerungsoption zu berücksichtigen.

Die passivierte Leasingverbindlichkeit hingegen wird verzinst und durch die Leasingraten getilgt. Dabei sind die Leasingraten gemäß IAS 17.25 in einen Zins- und Tilgungsanteil zu unterteilen. Der Tilgungsanteil reduziert mit jeder Zahlung die Leasingverbindlichkeit. Die Zinszahlungen hingegen stellen die Fremdkapitalkosten dar.

Nach IAS 17.25 sind die Finanzierungskosten über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu verteilen, sodass über die Laufzeit ein konstanter Zinssatz auf die verbleibende Restschuld entsteht. Um diesen konstanten Zinssatz über die Laufzeit zu erfüllen gibt es unterschiedliche Ansatzmöglichkeiten, die abhängig

von der Erstbewertung sind. Wurden das Leasingobjekt und die Leasingverbindlichkeit bei der Erstbewertung zum Barwert in der Bilanz angesetzt, kann das sog. **Barwertvergleichsverfahren** angewandt werden. Bei diesem Verfahren wird der Barwert zu Beginn eines Geschäftsjahres mit dem Barwert zum Ende eines Geschäftsjahres verglichen. Die Differenz der beiden Barwerte entspricht dem Tilgungsanteil. Um den entsprechenden Zinsanteil zu erhalten, wird der Differenzbetrag von den geleisteten Leasingraten subtrahiert. Da der Leasingnehmer bei der Berechnung der Barwerte den Diskontierungszinssatz anwendet, ist die gesonderte Ermittlung eines Zinssatzes nicht erforderlich. Auf dieser Basis erstellt der Leasingnehmer einen Tilgungsplan, der die Entwicklung der Leasingverbindlichkeit abbildet.

Hat der Leasingnehmer hingegen die Leasingverbindlichkeit zum Zeitwert angesetzt, so muss eine finanzmathematische Berechnung erfolgen, anhand derer der konstante Finanzierungszinssatz berechnet werden kann. Dieser gesuchte Zinssatz wird mithilfe der **internen Zinsfußmethode** berechnet. Dabei ist die Berechnung abhängig von den jeweiligen Zahlungsströmen. In diesen Zahlungsströmen müssen alle Ein- und Auszahlungen berücksichtigt werden. Bei dieser Berechnung wird der Zinssatz ermittelt, bei dem der Barwert der Mindestleasingraten zum Anschaffungszeitpunkt den Anschaffungskosten entspricht. Da diese Berechnung in der Praxis sehr aufwendig ist, kann der Leasingnehmer nach IAS 17.26 auch einfachere Berechnungen bzw. Näherungswertverfahren anwenden, um die Finanzierungskosten den jeweiligen Perioden zuzuordnen. Ein genaues Berechnungsmodell, das zur näherungsweisen Bestimmung angewendet werden kann, nennt IAS 17 nicht.

Alternativ zur näherungsweisen Bestimmung kann auf die **Zinsstaffelmethode** verwiesen werden. Diese wird auch als **digitale Methode** oder **arithmetisch-degressive Methode** bezeichnet. Hierbei werden die gesamten Finanzierungskosten über die Laufzeit so verteilt, dass der Zinsanteil einer annuitätischen Rate von einer Periode zur anderen stets um einen konstanten Betrag kleiner wird. Ein weiteres Näherungswertverfahren ist die lineare Aufteilung der Finanzierungskosten auf die Vertragslaufzeit. Die IFRS geben keinen Hinweis, ob diese lineare Aufteilung noch als Näherungslösung i.S.d. IAS 17.26 anzusehen ist.

IAS 17 regelt nicht, wo der Ausweis des Leasingobjektes und der Schuld in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfolgen hat. Da aber das Finanzierungsleasingverhältnis wirtschaftlich und ökonomisch mit einem gewöhnlichen Kreditkauf bzw. Ratenkauf vergleichbar ist, kann der Ausweis des jeweiligen Leasingobjektes im Anlagevermögen unter der jeweiligen zutreffenden Position erfolgen. Der Ansatz der Leasingverbindlichkeit auf der Passivseite ist unter den sonstigen Verbindlichkeiten auszuweisen.

5.5.3.2 Bilanzierung bei Operate Lease

Wurde ein Leasingvertrag als **operate lease** klassifiziert, so verbleibt neben dem rechtlichen Eigentum auch das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber. Danach wird das Leasingobjekt nicht beim Leasingnehmer, sondern bei dem Leasinggeber in der Bilanz ausgewiesen. Zudem erfolgt kein Ansatz einer aus dem Leasingvertrag entstehenden Verpflichtung auf der Passivseite der Bilanz. Der Leasingnehmer ist dazu verpflichtet, eine Verbindlichkeit i.H.d. bereits erhaltenen, aber noch nicht vergüteten Leistung anzusetzen. Dabei hat der Leasingnehmer die Leasingzahlungen unabhängig von den tatsächlichen Zahlungszeitpunkten als Aufwand linear über die gesamte Laufzeit des Vertrages zu verteilen. Gemäß IAS 17.33 kann eine andere systematische Verteilung des gesamten Aufwands erfolgen, wenn diese eher dem zeitlichen Verlauf des Nutzens für den Leasingnehmer entspricht. Bedingte Mietzahlungen sowie Zahlungen, denen keine Gegenleistung gegenübersteht, zählen nicht zu den Leasingzahlungen. Weiter zählen ebenfalls nicht zu den Leasingzahlungen die mit dem Abschluss des Leasingvertrags entstandenen Zahlungen, wie beispielsweise **Rechtsberatungskosten** oder **Provisionen**. Etwaige Anreize, wie die Übernahme der Umzugskosten durch den Leasinggeber oder die Vereinbarung von reduzierten Raten in den Anfangsjahren, mindern die Gesamtsumme der zu zahlenden Leasingraten. Diese sind gemäß SIC 15.5 analog den Leasingraten linear über die gesamte Laufzeit des Vertrages zu verteilen. Sind dabei die vom Leasinggeber erhaltenen Anreize nicht monetärer Art, so sind diese mit einem Zeitwert zu bewerten und ebenfalls über die Laufzeit des Leasingvertrages linear zu verteilen.

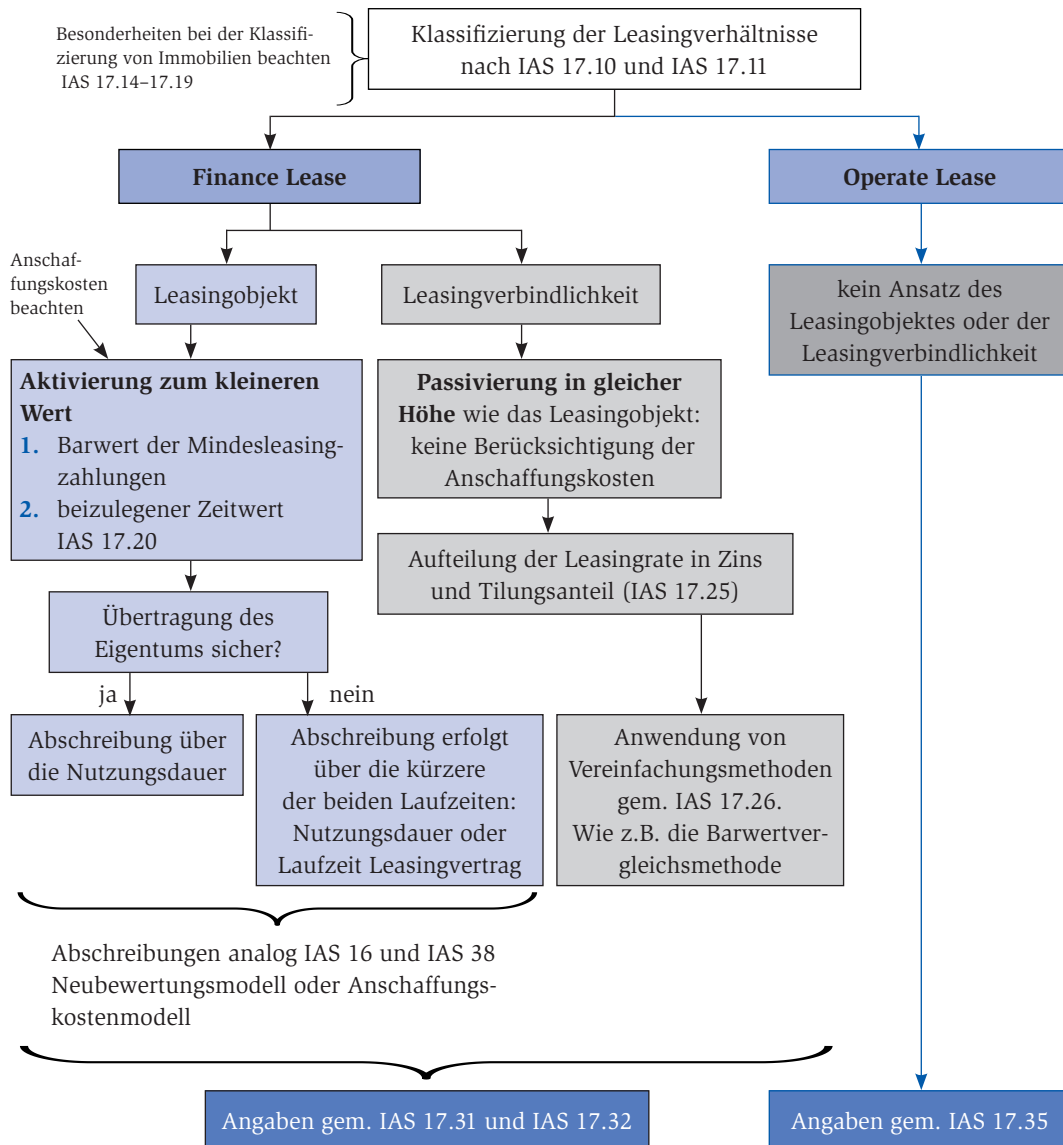


Abb. 23: Bilanzierung von Leasing beim Leasingnehmer

5.5.4 Bilanzierung beim Leasinggeber

5.5.4.1 Bewertung und Ausweis bei Finance Lease

Der Leasinggeber hat gemäß IAS 17.36 einen Vermögenswert aus dem Leasingverhältnis in seiner Bilanz ausweisen. Dieser Wert wird als Forderung in der Bilanz aktiviert. Dabei behandelt der Leasinggeber das Leasinggeschäft analog einem Verkauf auf Ziel. Die **Forderung** ist dabei i.H.d. Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis auszuweisen. Gemäß IAS 17.4 ist die Nettoinvestition in ein Leasingverhältnis und die Bruttoinvestition in ein Leasingverhältnis abgezinst mit dem Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, aufzuteilen. Dabei ist die **Bruttoinvestition** die Summe der Mindestleasingzahlungen, die der Leasinggeber zukünftig vom Leasingnehmer, zuzüglich einem nicht garantierten Restwert, den der

Leasinggeber gegebenenfalls vom Leasingnehmer erhält. Anschließend wird von dieser Bruttoinvestition der **Barwert** gebildet.

Da der Leasinggeber bei der Berechnung der Bruttoinvestition den nicht garantierten Restwert berücksichtigt, kann es zu Abweichungen zwischen der Höhe der Forderung und der Höhe der Verbindlichkeit, die der Leasingnehmer bilanziert, kommen.

Der Ertrag, den der Leasinggeber aus der Bereitstellung der Finanzierungsmittel erzielt, ist im **nicht abgezinsten Bruttoinvestitionswert** enthalten. Um diesen Finanzertrag zu ermitteln, ist von dem nicht abgezinsten Bruttoinvestitionswert der errechnete Nettoinvestitionswert zu subtrahieren. Dieser Betrag wird als **nicht realisierter Finanzertrag** bezeichnet und ist in den jeweiligen Perioden, in denen er zufließt, erfolgswirksam zu verbuchen. Der Leasinggeber bilanziert somit die Forderung i.H.d. Barwertes der Bruttoinvestition.

Die dem Leasinggeber zufließenden Mindestleasingraten werden in einen Tilgungsanteil und einen Zinsanteil aufgeteilt. Der Tilgungsanteil bzw. Rückzahlungsanteil reduziert die als Forderung bilanzierte Nettoinvestition. Der Tilgungsanteil wird in dem Jahr des Zuflusses beim Leasinggeber erfolgsneutral erfasst. Der Zinsanteil hingegen reduziert den noch nicht realisierten Finanzertrag des Leasinggebers. Dabei ist dieser Ertrag erfolgswirksam zu erfassen. Gemäß IAS 17.40 ist der noch nicht realisierte Finanzertrag über die Laufzeit des Leasingvertrages planmäßig zu verteilen. Hierbei basiert die Ertragsverteilung auf einer konstanten, periodischen Verzinsung der Nettoinvestitionen des Leasinggebers. Der Ertragswertanteil in der jeweiligen Periode kann mithilfe der Barwertvergleichsmethode errechnet werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Bestimmung des Tilgungsanteils der Forderung bzw. des Ertragsanteils ist eine **Annuität der Finanzierung**. Dabei stellt die zu zahlende Rate die Annuität dar. Die Zinshöhe wird hierbei mit dem internen Zinsfuß von der Restleasingforderung für eine Periode berechnet. Die Differenz aus der Leasingrate und dem Zinsbetrag ergibt den **Tilgungsanteil der Forderung**.

Die Zulassung von Näherungswertverfahren, wie sie beim Leasingnehmer angewendet werden, sehen die IFRS beim Leasinggeber nicht vor. Die herrschende Meinung spricht sich jedoch für die Zulassung dieses Verfahrens beim Leasinggeber aus. Begründet wird dies durch die Gestattung der Anwendung für den Leasingnehmer. Die Ertragszahlungen sind dabei periodengerecht und unabhängig von der tatsächlichen Zahlung zu erfassen. Danach hat der Leasinggeber entsprechende Abgrenzungsposten zu bilanzieren, wenn er mit dem Leasingnehmer eine vorschüssige Leasingzahlung vereinbart hatte. In der darauf folgenden Periode sind diese Bilanzposten erfolgswirksam aufzulösen.

Unter welcher Position der Leasinggegenstand auszuweisen ist, hängt von der zukünftigen Verwendungsabsicht des Leasinggebers ab. Beabsichtigt der Leasinggeber das Objekt zu verkaufen, so erfolgt ein Ausweis unter den Vorräten. Das Objekt wird ebenfalls unter den Vorräten ausgewiesen wenn beabsichtigt wird, einen Finanzierungsleasingvertrag neu abzuschließen. Beabsichtigt der Leasinggeber hingegen das Objekt selbst zu verwenden oder im Anschluss einen operate lease-Vertrag abzuschließen, so erfolgt der Ausweis unter dem Anlagevermögen.

5.5.4.2 Bilanzierung bei Operate Lease

Beim **operate lease** gehen die wesentlichen Chancen und Risiken des Leasingobjektes nicht auf den Leasingnehmer über. Dadurch behält der Leasinggeber neben dem zivilrechtlichen Eigentum auch das wirtschaftliche Eigentum an dem Leasingobjekt. Entsprechend ist der Leasinggegenstand in der Bilanz des Leasinggebers zu aktivieren. Die zukünftigen, noch fälligen Zahlungen des Leasingnehmers sind nicht in der Bilanz zu aktivieren. Grund dieser Nichtaktivierung ist, dass das operate lease als schwebende Dauerschuldverhältnis mit kontinuierlicher Leistungserbringung zu qualifizieren ist.

IAS 17 nennt keine Regelungen zur Bilanzierung der Leasingobjekte im Rahmen eines operate lease. Vielmehr sind nach IAS 17.49 die Bewertungs- und Bilanzierungsregeln vergleichbarer Vermögenswerte anzuwenden. Hierfür sind vor allem die Standards IAS 16 „Sachanlagen“, IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ und IAS 40 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ anzuwenden.