

# De toekomst van leasing

## Alle leaseovereenkomsten komen 'on balance'

In maart 2009 hebben de IASB en FASB nieuwe voorstellen gedaan voor leaseaccounting die ervoor zullen zorgen dat alle leaseovereenkomsten 'on balance' zullen komen. De voorstellen zullen vooralsnog alleen gelden voor lessees en kunnen van grote impact zijn op de jaarrekening en bedrijfsvoering van lessees met veel en/of significante (operationele) leaseovereenkomsten.

Jay Tahtah, Assurance

### 1. Inleiding

Veel organisaties in de verschillende sectoren, leasen activa als een efficiënte manier van financiering zonder vroegtijdig beslag op schaarse liquiditeit. Hieronder vallen alle huurovereenkomsten voor bijvoorbeeld onroerend goed, machines, fabrieken, vliegtuigen, treinen en schepen. Daarnaast heeft iedere organisatie wel een leaseovereenkomst voor auto's, hardware, kopieermachines, kantoorinrichting en/of telecommunicatieapparatuur. Het huidige leaseaccountingmodel in IAS 17 gaat uit van de mate waarin de risico's en voordelen die aan de eigendom van een geleased actief verbonden zijn, worden overgedragen in een leaseovereenkomst. Zijn deze overgedragen,

dan is er sprake van een financiële lease. Anders is er sprake van een operationele lease. Gebruikers van jaarrekeningen zijn van mening dat dit onderscheid ten koste gaat van de vergelijkbaarheid en transparantie van jaarrekeningen. Daarnaast is men van mening dat het huidige onderscheid tussen een operationele of financiële lease niet 'principle based' is waardoor dit mogelijkheden geeft tot structurering.

#### Definitieve standaard in 2011

De IASB (International Accounting Standards Board) en FASB (Financial Accounting Standards Board) hebben in het discussiestuk 'Leases: Preliminary Views' het standpunt ingenomen dat alle leaseovereenkomsten leiden tot een

actief en een passief bij de lessee en derhalve 'on balance' moeten komen. Het lijkt waarschijnlijk dat de voorstellen in het discussiestuk zullen leiden tot een definitieve standaard in 2011. In 2011 zal de voorzitter van de IASB namelijk opgevolgd gaan worden waardoor de wens bestaat om enkele grote projecten zoals leasing en opbrengstenverantwoording voor zijn vertrek af te ronden. Daarnaast willen de IASB en FASB deze grote projecten in 2011 afronden om een overgang van de US- naar de IFRS-standaarden gemakkelijker aanvaardbaar te maken. Deze voorstellen kunnen een grote impact gaan hebben op de jaarrekeningen en bedrijfsvoering van lessees. Lessees dienen zich nu al zorgen te maken om de gevolgen voor hun jaarrekening en bedrijfsvoering. Een andere reden waarom lessees hier nu al mee aan de slag moeten, is het feit dat de IASB en FASB geen vrijstelling hebben voorgesteld voor eerder afgesloten leaseovereenkomsten. Dit betekent dat straks alle lopende leaseovereenkomsten verantwoord zullen moeten worden op basis van een nieuwe standaard. Lessees die vandaag nog leaseovereenkomsten aangaan, dienen bij deze beslissingen rekening te houden met de voorstellen. Lessees dienen nu al inzicht te krijgen in de mogelijke gevolgen van het aangaan van een leaseovereenkomst op hun (toekomstige) jaarrekening en bedrijfsvoering.

### 'Right of use'-benadering

In het discussiestuk 'Leases: Preliminary Views' doen de IASB en FASB voorstellen voor leaseaccounting, die uitgaan van een 'right of use' benadering. Deze benadering houdt in dat de lessee een actief opneemt voor het recht om een actief te gebruiken en een passief voor de verplichting om leasebetalingen te doen.

## 2. Belangrijkste wijzigingsvoorstellen

De IASB en FASB willen met de voorgestelde wijzigingen komen tot convergentie van de leasingstandaarden IAS 17 en FAS 13. Bovendien willen zij hiermee de 'off balance'-verwerking van operationele-leaseovereenkomsten elimineren. De belangrijkste wijzigingen worden in dit artikel behandeld.

### Reikwijdte van de voorstellen

De IASB en FASB hebben besloten om het recente discussiestuk te focussen op de leaseovereenkomsten binnen de reikwijdte van de huidige leasestandaarden voor IFRS en

### Samenvatting

In het discussiestuk 'Leases: Preliminary Views' doen de IASB en FASB voorstellen voor leaseaccounting. Dit artikel gaat in op deze voorgestelde wijzigingen (reikwijdte van de voorstellen, 'right of use'-benadering, (initiële) waardering van activa en passiva, leasetermijn, overige vraagstukken betreffende leaseaccounting en lessoraccounting) en de impact op de verwerking van leases in de jaarrekening onder IFRS.

US GAAP. Dit heeft men bewust gedaan zodat de nieuwe standaard niet complexer wordt. Ook omvatten de voorstellen de lease-elementen in andere overeenkomsten zoals service- of leveranciersovereenkomsten zoals opgenomen in IFRIC 4 'Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat', respectievelijk EITF 01-8. In de huidige voorstellen zal de organisatie ook deze zogenoemde vastgelegde lease-elementen op de balans moeten verantwoorden bij de lessee.

### 'Right of use'-benadering vervangt risicobenadering

De 'right of use'-benadering houdt in dat de lessee een actief opneemt voor het recht om een actief te gebruiken, en dat deze een passief opneemt voor de verplichting om leasebetalingen te doen. De IASB en FASB willen de risicobenadering in de bestaande standaarden loslaten zodat organisaties alle leaseovereenkomsten (ook vastgelegde leaseovereenkomsten) 'on balance' zullen verantwoorden. De 'right of use'-benadering is volgens de IASB en FASB het meest consistent met de definities van een actief en passief (in de zogenoemde 'conceptual frameworks') en zal de transparantie van de verantwoording van leaseovereenkomsten vergroten.

### (Initiële) waardering van activa en passiva

Het discussiestuk bevat voorstellen voor de waardering van een op te nemen actief en passief onder de 'right of use'-benadering. Figuur 1 geeft weer wat de voorgestelde waardering is bij en na eerste verwerking.

De IASB en FASB hebben gekozen voor de marginale rentevoet van de lessee. In de huidige leasestandaarden dient de lessee de impliciete rentevoet in de lease te hanteren. Deze wordt nu bijvoorbeeld gehanteerd voor het berekenen van de contante waarde van de toekomstige leaseverplichting bij financiële lease. De impliciete rentevoet is vaak moeilijk

Actief / Passief	Waardering bij eerste verwerking	Waardering na eerste verwerking
Actief (recht om een actief te gebruiken)	Initiële waardering op <i>kostprijs</i> gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige leasebetalingen. De toekomstige leasebetalingen worden contant gemaakt tegen de marginale rentevoet van de lessee.	Kostprijs minus lineaire afschrijvingen.
Passief (verplichting voor toekomstige leasebetalingen)	Initiële waardering op <i>kostprijs</i> gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige leasebetalingen. De toekomstige leasebetalingen worden contant gemaakt tegen de marginale rentevoet van de lessee.	Geamortiseerde kostprijs gebaseerd op effectieve interest model.

Figuur 1 – Voorgestelde waardering bij en na eerste verwerking

De benaderingen die de IASB en FASB overwogen hebben voor de bepaling van de leaseperiode met bijbehorende voor- en nadelen kunnen als volgt worden samengevat.

Methode	Omschrijving	Voordelen	Nadelen
Huidige methode in IAS 17 en FAS 13 (indien is voldaan aan een waarschijnlijkheidgrens)	Verantwoorden van optionele leaseperiodes indien sprake is van een waarschijnlijkheid hoger dan vastgestelde grens (bijvoorbeeld 'reasonably certain').	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bekende aanpak in huidige standaarden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grens is en blijft arbitrair.</li> <li>Gebaseerd op regels in plaats van principes.</li> </ul>
Kwalitatieve beoordeling	Verantwoorden van optionele leaseperiode op basis van beoordeling, ondersteund door redelijke en toetsbare veronderstellingen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eenvoudig.</li> <li>Voorkomt arbitraire grenzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkleint vergelijkbaarheid.</li> <li>Vraagt om additionele toelichting of regels.</li> </ul>
Meest waarschijnlijke leaseperiode	Vergelijkbaar met kwalitatieve beoordeling. De lessee dient echter specifiek de meest waarschijnlijke uitkomst te beoordelen op basis van een weging van de mogelijke uitkomsten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkomt meeste nadelen van eerdere methoden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lastig voor organisaties om waarschijnlijkheid van iedere uitkomst te bepalen.</li> <li>Maakt geen onderscheid tussen een lease van vijf jaar met een optie tot verlenging van drie en een lease van acht jaar.</li> </ul>

Figuur 2 – Benaderingen en voor- en nadelen leasetermijn

te achterhalen en wordt als complex ervaren in de toepassing door lessees. Het hanteren van de marginale rentevoet van de lessee bij de waardering van een actief en passief bij eerste verwerking zal tot opmerkelijke resultaten leiden. Een daling van de kredietwaardigheid van een lessee zal tot gevolg hebben dat de marginale rentevoet zal stijgen. Deze stijging leidt tot een lagere verplichting voor de (toekomstige) leaseovereenkomsten in de jaarrekening.

Verder zal het winstprofiel van lessees veranderen: in het eerste deel van de leaseperiode zullen de kosten hoger zijn (resultierend in lagere winsten), terwijl de kosten daarna juist lager zullen zijn (resultierend in hogere winsten). Dit komt door de lineaire afschrijving van het actief en door de interestkosten als gevolg van amortisatie van het passief volgens de effectieve interestmethode. Dit is in tegenstelling met de huidige lineaire verwerking van de kosten van operationele leaseovereenkomsten gedurende de leaseperiode.

### Leasetermijn

Onder de huidige standaarden wordt de leaseperiode bepaald bij het aangaan van de lease. Hierbij wordt rekening gehouden met opties tot verlenging van de leaseduur. De IASB en FASB hebben in hun voorstellen gekozen voor de 'meest waarschijnlijke leaseperiode'-benadering. Hierbij worden zowel contractuele en niet-contractuele financiële factoren als niet-financiële bedrijfseconomische factoren meegenomen. De intentie van de lessee en beslissingen in het verleden worden niet meegenomen in het bepalen van de leaseperiode. Koopopties worden op gelijke wijze behandeld als opties tot verlenging van de leaseperiode en worden meegenomen in de beoordeling van de meest waarschijnlijke leaseperiode.

In figuur 2 zijn de benaderingen en voor- en nadelen opgenomen.

### Voorwaardelijke leasevergoedingen en restwaardegaranties

In de huidige leasestandaarden worden voorwaardelijke leasevergoedingen pas als kosten verantwoord in de periode waarin ze worden gemaakt. DE IASB en FASB echter nemen de voorwaardelijke leasevergoedingen op in de waardering bij eerste verwerking van een passief. Enkele bestuursleden van de IASB en FASB zijn evenwel nog verdeeld over het al dan niet opnemen van de voorwaardelijke leasevergoedingen in de waardering bij eerste verwerking. De vraag die men hier nog moet beantwoorden is of het wel of niet opnemen zou moeten afhangen van de

aard van de voorwaarde. Indien de voorwaarde gerelateerd is aan het verbruik of de prestatie (bijvoorbeeld het behalen van verkoopaantallen), dan zou deze geen onderdeel mogen zijn van de initiële waardering van de activa en passiva. Indien de voorwaarde afhankelijk is van een index, dan moet deze wel verantwoord worden in de waardering van de activa en passiva.

In de huidige standaarden wordt de maximale vergoeding als gevolg van een restwaardegarantie opgenomen in de minimumleasebetalingen. De restwaardegarantie dient ter bepaling van de leaseclassificatie op moment van het aangaan van een leaseovereenkomst. Indien een lease geclassificeerd wordt als een operationele-leaseovereenkomst, dan wordt een restwaardegarantie pas verantwoord als betaling waarschijnlijk wordt. Ook verplichtingen voor restwaardegaranties worden in het discussiestuk opgenomen in de waardering van een passief.

De IASB en FASB lijken het in hoofdlijnen eens te zijn over de verwerking van voorwaardelijke leasevergoedingen en restwaardegaranties. Men is het echter nog niet eens over hoe deze elementen in de waardering opgenomen dienen te worden. In figuur 3 zijn de voor- en nadelen opgenomen van de twee methoden die de IASB en FASB nog overwegen.

### Verplichte herziening van schattingen

De IASB en FASB zijn van mening dat organisaties op iedere balansdatum schattingen van de leaseperiode, toekomstige kasstromen en marginale rentevoet moeten kunnen herzien, zodat ze nieuwe feiten en omstandigheden op ieder moment in de waardering kunnen verwerken. Voorbeelden hiervan zijn:

- wijzigingen in de waarschijnlijkheid van uitoefenen van een koopoptie;
- wijzigingen in de schatting van voorwaardelijke leasebetalingen; en
- wijzigingen in de schatting van restwaardegaranties.

Het moet dan wel gaan om significante wijzigingen ten opzichte van de bestaande leasestandaarden. Op dit moment worden deze schattingen alleen bij het aangaan van een leaseovereenkomst gedaan en niet meer herzien. De periodieke herziening zal leiden tot incrementele inspanningen voor organisaties om te komen tot de juiste verantwoording van leases in de jaarrekening (en incrementele controle-inspanningen voor de accountants).

Voor de verwerking van de schattingswijzigingen in de

De door de IASB en FASB voorgestelde wijze van verantwoorden van voorwaardelijke leasevergoedingen en restwaardegaranties in de waardering bij eerste verwerking en bijbehorende voor- en nadelen kunnen als volgt worden samengevat.

Methode	Omschrijving	Voordelen	Nadelen
Weging op basis van waarschijnlijke uitkomsten (voorkeur IASB)	Bepalen van een range van mogelijke uitkomsten en daarbij behorende relatieve waarschijnlijkheden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neemt in ogenschouw dat verdeling van waarschijnlijkheden scheef kan zijn.</li> <li>• Consistent met wijze waarop enkele IAS 37-verplichtingen worden bepaald.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Complex en kostbaar.</li> <li>• Lastig om verschillende waarschijnlijkheden te bepalen.</li> <li>• Kan resulteren in een uitkomst die nooit zal plaatsvinden.</li> </ul>
Meest waarschijnlijke uitkomst (voorkeur FASB)	Bepalen van de meest waarschijnlijke uitkomst.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenvoudig toe te passen.</li> <li>• Leidt niet tot een uitkomst die nooit zal plaatsvinden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waardering van de verplichting is geen juiste reflectie van de onzekere aard van de verplichting.</li> <li>• Neemt niet in ogenschouw dat verdeling van waarschijnlijkheden scheef kan zijn.</li> </ul>

Figuur 3 – Voor- en nadelen overwogen methoden voor verwerking voorwaardelijke leasevergoedingen en restwaardegaranties

De IASB en FASB hebben drie methoden behandeld voor het verwerken van schattingswijzigingen gedurende een leaseperiode conform de inhaalbenadering. Deze kunnen als volgt worden samengevat.

Schattingswijziging	IASB standpunt	FASB standpunt
Leaseperiode (opties om te verlengen en koopopties)	Aanpassen van de verplichting bij iedere balansdatum op basis van de inhaalbenadering met een corresponderende aanpassing van het actief.	
Kasstromen gedurende de lease (voorwaardelijke leasevergoedingen en restwaardegaranties)	Aanpassen van de verplichting bij iedere balansdatum op basis van de inhaalbenadering met een corresponderende aanpassing van het actief.	Aanpassen van de verplichting bij iedere balansdatum op basis van de inhaalbenadering met een corresponderende aanpassing in het resultaat voor de periode.
Rentevoet	Herziening van de verplichting op basis van de huidige marginale rentevoet van de lessee.	Originele marginale rentevoet.

Figuur 4 – Verschillende standpunten IASB en FASB over inhaalbenadering

jaarrekening hebben de IASB en FASB drie benaderingen behandeld, die consistent zijn met de huidige standaarden voor verwerking van schattingswijzingen: de prospectieve, retrospectieve en inhaalbenadering. De IASB en FASB hebben gekozen voor de inhaalbenadering. Voor de toepassing van de inhaalbenadering bestaan nog verschillende standpunten in het discussiestuk. Figuur 4 laat de verschillende standpunten zien.

#### Overige vraagstukken betreffende leaseaccounting

De IASB en FASB zijn nog niet tot een initieel standpunt gekomen over de volgende aspecten:

- moment van eerste verantwoording;
- 'sale en leaseback'-transacties;
- behandeling van initiële directe kosten;
- leaseovereenkomsten met elementen van dienstverlening; en
- toelichting in de jaarrekening.

Deze aspecten zullen mogelijk in een voorstel in 2010 worden opgenomen, nadat de IASB en FASB tot een standpunt zijn gekomen.

#### Lessoraccounting

De IASB en FASB hebben besloten om de beoordeling van de huidige lessoraccounting uit te stellen. De voornaamste reden hiervoor is dat de behandeling van lessoraccounting tegelijkertijd met lessee-accounting de komst van een nieuwe leasestandaard voor lessees zal vertragen. Dit, terwijl de komst van een nieuwe leasestandaard voor lessees van invloed zal zijn op een veel grotere populatie. In het kader is een overzicht opgenomen van de benaderingen die de IASB en FASB overwegen voor leaseaccounting door lessors. In het kort kan worden gesteld dat men de huidige voorstellen voor lessee-accounting wil spiegelen voor lessoraccounting.

### Benaderingen IASB en FASB voor leaseaccounting door lessors

Het discussiestuk noemt geen initiële standpunten voor lessoraccounting. Wel ligt het stuk een tipje van de sluier op over enkele overwegingen. Het beschrijft twee methoden waarop de 'right of use'-benadering consistent toegepast zou kunnen worden bij lessors.

#### *Methode 1: Lessor levert actief geheel of gedeeltelijk ten gunste van recht om betalingen te ontvangen gedurende leaseperiode*

In de eerste methode wordt de lessor verondersteld het actief geheel of gedeeltelijk geleverd te hebben ten gunste van het recht om betalingen te ontvangen gedurende de leaseperiode. Daarnaast behoudt de lessor het eigendom van het actief aan het einde van de leaseperiode. In dit geval wordt het actief van de balans gehaald bij de lessor en wordt een vordering en een restwaarde van het actief opgenomen. Dit is vergelijkbaar met de huidige verwerking van financiële leaseovereenkomsten onder IFRS.

#### *Methode 2: Leaseovereenkomst apart verantwoord als ontstaan van nieuw recht en nieuwe verplichting*

In de tweede methode wordt een leaseovereenkomst apart verantwoord als het ontstaan van een nieuw recht en een nieuwe verplichting (zonder de rechten van de lessor ten aanzien van het actief aan te tasten). Het recht om betalingen te ontvangen gedurende de leaseperiode wordt verantwoord als een leasevordering. De plicht om een prestatie te leveren (de lessee gebruik te laten maken van het actief) voldoet aan de definitie van een verplichting. Dit zou consistent zijn met de voorgestelde behandeling bij de lessee.

De voorstellen voor lessors lijken erop te wijzen dat kort na een lessee-accountingstandaard een lessoraccountingstandaard zal komen die in hoofdlijnen zal leiden tot 'spiegel'-accounting van het 'right of use'-model bij de lessor. Hoewel de komst van een nieuwe leasestandaard voor lessors uitgesteld is, dienen lessors wel te beoordelen wat de nieuwe voorstellen voor hun lessees betekenen voor hun ondernemingsmodel. Een vliegtuiglessor zal bijvoorbeeld moeten beoordelen wat de gevolgen zijn van de nieuwe voorstellen op zijn cliënten (luchtvaartmaatschappijen), vooral gericht op mogelijk wijzigingen betreffende de 'lease versus koop'-beslissingen van cliënten en/of behoefte aan nieuwe leasestructuren in de markt.

### 3. Impact van de voorstellen

#### Impact op lessees

De voorstellen in het discussiestuk zullen niet direct de lessors raken. Juist de organisaties met (operationele-) leaseovereenkomsten zullen erdoor geraakt worden. Denk hierbij aan een vliegtuigmaatschappij die alle vliegtuigen inhuurt met operationele-leaseovereenkomsten. Een ander voorbeeld is een organisatie die een grote leasevloot huurt voor haar medewerkers. De balans en de winst-en-verliesrekening van deze organisaties bevatten nu geen verantwoording van deze leaseovereenkomsten anders dan de betaalde leasevergoeding. De IASB en FASB stellen voor om deze leaseovereenkomsten 'on balance' te verantwoorden bij de lessees.

#### Impact 'on balance'-verantwoording

Het 'on balance' komen van alle leaseovereenkomsten zal van grote invloed zijn op verschillende ondernemingsaspecten. Enkele voorbeelden waar lessees rekening mee dienen te houden, zijn:

- 'lease versus koop'-beslissingen en financiering;
- bestaande en toekomstige leaseovereenkomsten en structuren;
- capitalization rates, ratio's en bankconvenanten;
- winstprofiel, EBITDA, winst per aandeel en beurskoers;
- communicatie omtrent impact naar de markt;
- budgetten en financiële projecties;
- beloningsovereenkomsten gekoppeld aan financiële metrics;
- interne processen en beheersmaatregelen;
- belastingen en belastingstrategieën;
- juridische contractrechten;
- IT- en accountingsystemen.

#### (Retrospectieve) implementatie

Om de vergelijkbaarheid te vergroten, hebben de IASB en FASB geen vrijstelling voorgesteld voor bestaande

leasecontracten. De leaseovereenkomsten die voor 2011 afgesloten worden, zullen daarom verantwoord moeten worden onder een nieuwe leasestandaard. Geen vrijstelling betekent dat lessees straks alle leaseovereenkomsten onder de nieuwe standaard moeten beoordelen. De implementatie van een nieuwe standaard voor bestaande leaseovereenkomsten kan een tijdrovend en intensief proces worden naarmate het aantal leaseovereenkomsten groter is. Dit zal in enkele gevallen vergaande consequenties hebben voor de organisatie, interne processen en interne controles bij lessees. Daarnaast kan de implementatie leiden tot allerlei praktische problemen. Als lessees nog leaseovereenkomsten moeten afsluiten, dan dienen ze deze te beoordelen tegen het licht van de gevolgen van het discussiestuk. Lessees dienen dus nu al na te gaan wat de mogelijke impact is van de voorgestelde wijzigingen op hun bedrijfsvoering.

### 4. Ten slotte

De voorstellen van de IASB en FASB over leasing hebben tot doel de transparantie, vergelijkbaarheid en relevantie te vergroten betreffende verantwoording van leaseovereenkomsten in de jaarrekening. In het discussiestuk zijn al standpunten ingenomen die grote impact kunnen hebben voor lessees met significante leaseovereenkomsten. De grote waarschijnlijkheid dat de voorstellen in het discussiestuk zullen resulteren in een definitieve standaard in 2011, en het feit dat geen vrijstelling is voorgesteld, maken het noodzakelijk dat organisaties nu al bezig moeten zijn met het beoordelen van de gevolgen voor hun jaarrekening en bedrijfsvoering. Lessees dienen nog te nemen besluiten betreffende (langdurige) leaseovereenkomsten te bezien in het licht van deze voorstellen. Zij moeten alle belanghebbenden betrekken bij significante besluiten omtrent leasing, zodat zij nu de juiste beslissingen kunnen nemen.

