

B 710 Leasing*

von Prof. Dr. Andreas Dutzi und Thomas Dücker, M. Sc.

Übersicht	Rn
I. Grundlagen	1
1. Begriff des Leasing	1
2. Zivilrechtliche Einordnung des Leasingvertrags	7
3. Problematik der Leasingbilanzierung	17
II. Bilanzierung von Leasingverträgen nach HGB	22
1. Bilanzuelle Zurechnung des Leasingobjekts	22
a) Maßgeblichkeit des wirtschaftlichen Eigentums	22
b) Zurechnungsregelungen der deutschen Leasing- gerlasse	34
(1) Grundlagen der Vertragsdifferenzierung	34
(2) Mobilien-Leasingverträge mit Vollamortisation	37
(3) Mobilien-Leasingverträge mit Teilamortisation	49
(4) Immobilien-Leasingverträge mit Vollamor- tisation	65
(5) Immobilien-Leasingverträge mit Teilamor- tisation	76
2. Bilanzierung von Leasingverträgen bei Zurechnung des Leasingobjekts zum Leasinggeber	92
a) Einordnung als schwebendes Dauerschuldver- hältnis	92
b) Bilanzierung beim Leasinggeber	97
c) Bilanzierung beim Leasingnehmer	110
3. Bilanzierung von Leasingverträgen bei Zurechnung des Leasingobjekts zum Leasingnehmer	115
a) Behandlung als Ratenkauf	115
b) Bilanzierung beim Leasinggeber	117
c) Bilanzierung beim Leasingnehmer	125
III. Bilanzierung von Leasingverträgen nach IFRS	133
1. Begriffliche Abgrenzungen	133
2. Klassifizierung von Leasingverträgen	140
a) Zurechnung gemäß wirtschaftlichem Eigentum	140
b) Anwendung der Klassifikationskriterien	145
c) Klassifizierungskriterien: Beispiele	152
(1) Vereinbarter Eigentumsübergang	152
(2) Günstige Kaufoption	155
(3) Mietzeittest	162
(4) Barwerttest	169
(5) Spezial-Leasing	186
d) Klassifikationskriterien: Indikatoren	190
(1) Verlustübernahme im Kündigungsfall	190
(2) Gewinne oder Verluste aus Restwert- schwankungen	192
(3) Günstige Mietverlängerungsoption	195
e) Gesonderte Vorschriften für Immobilienlea- singverträge	197
(1) Unbebaute Grundstücke	197
(2) Gebäude/Bebaute Grundstücke	198
(3) Renditeimmobilien	201

*) Stand September 2017.

3.	Identifizierung von Leasingverträgen nach IFRS 16 . . .	204
a)	Kriterienkatalog	204
(1)	Identifizierter Vermögenswert	204
(2)	Wirtschaftlicher Nutzen	206
(3)	Recht zur Nutzung des Leasinggegenstandes	207
b)	Besonderheiten	209
(1)	Zusammenfassung von Verträgen	209
(2)	Trennung einzelner Vermögenskomponenten	210
4.	Bilanzierung beim Leasingnehmer	214
a)	Regelungen nach IAS 17	214
(1)	Finance Leases	214
(2)	Operating Leases	231
b)	Regelungen nach IFRS 16	238
(1)	Erstmaliger Ansatz	238
(2)	Zugangsbewertung des RoU-Vermögenswerts	241
(3)	Folgebewertung des RoU-Vermögenswerts	246
(4)	Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit	248
(5)	Neubewertung der Leasingverbindlichkeit	249
(6)	Änderung eines bestehenden Leasingverhältnisses	252
5.	Bilanzierung beim Leasinggeber	253
a)	Regelungen nach IAS 17	253
(1)	Finance Leases	253
(2)	Operating Leases	271
b)	Regelungen nach IFRS 16	279
IV.	Sonderprobleme der Leasingbilanzierung	285
1.	Leasingobjektgesellschaften als Leasinggeber	285
a)	Einzweckgesellschaften im Konzernverbund	285
b)	Konsolidierung der Leasingobjektgesellschaft	292
(1)	Regelungen nach HGB	292
(2)	Regelungen nach den IFRS	294
2.	Sale-and-Lease-back-Verträge	308
a)	Regelungen nach HGB	308
b)	Regelungen nach den IFRS	311
(1)	Regelungen nach IAS 17	311
(2)	Regelungen nach IFRS 16	321

I. Grundlagen

1. Begriff des Leasing

- 1 Für den Begriff Leasing gibt es keine konkrete Legaldefinition (vgl. auch *Thiele/Turowski* in *Baetge/Kirsch/Thiele* HGB § 246 Rn. 208). Allgemein kann Leasing beschrieben werden als zeitlich begrenzte Nutzungsüberlassung eines Wirtschaftsguts, für die der Leasingnehmer dem Leasinggeber ein periodisches Entgelt – die Leasingraten – zu zahlen hat. Das zivilrechtliche Eigentum am Leasingobjekt verbleibt während der gesamten Leasingdauer beim Leasinggeber.
- 2 Leasing stellt im internationalen Umfeld eine wichtige Finanzierungsform für Unternehmen dar. So wird zB in Deutschland für das Jahr 2016 mit einer Leasingquote, d. h. dem Anteil der Leasinginvestitionen an den gesamtwirtschaftlichen Investitionen, von 16,2 % gerechnet. Bei den beweglichen Wirt-

schaftsgütern beträgt diese Quote für 2016 rund 24 % (vgl. *Städler* ifo Schnelldienst 2016, 52).

- 3 Im Allgemeinen werden zwei Arten von Leasingverhältnissen unterschieden: **Operating-Leasing** und **Finanzierungs-Leasing**. Operating-Leasing ist die in der Regel kurzfristige Nutzungsüberlassung an wechselnde Nutzer. Der Vertrag kann jederzeit gekündigt werden und die mit dem Objekt verbundenen Risiken werden vom Vermieter getragen. Diese Leasingverhältnisse unterscheiden sich damit grundsätzlich nicht von **Mietverträgen**. Häufig wird mit dem Begriff Leasing aber auch die Finanzierungsfunktion in den Vordergrund gestellt, weshalb dann von Finanzierungs-Leasing gesprochen wird. Diese Leasingverhältnisse zeichnen sich dadurch aus, dass eine unkündbare Grundmietzeit vereinbart wird, die höchstens der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entspricht und sich regelmäßig an den Nutzungsdauern der steuerlichen Afa-Tabellen orientiert (vgl. auch *Thiele/Turowski* in *Baetge/Kirsch/Thiele* HGB § 246 Rn. 211). Die Vertragsparteien sind damit für einen wesentlichen Teil der möglichen Nutzungszeit des Objektes gebunden. Darüber hinaus trägt der Leasingnehmer bei einem Finanzierungs-Leasing üblicherweise die dem Leasingobjekt anhaftenden Risiken, wodurch er in eine **käuferähnliche Stellung** versetzt werden kann.
- 4 Die begriffliche Definition des Finanzierungs-Leasings hat mit dem Inkrafttreten des Jahressteuergesetzes 2009 am 25. Dezember 2008 im Rahmen bankenaufsichtsrechtlicher Regelungen an Bedeutung gewonnen. Dies ist darin begründet, dass das Finanzierungs-Leasing seitdem grundsätzlich ein **erlaubnispflichtiges Geschäft** nach den Regelungen des **Kreditwesengesetzes** (KWG) darstellt. Hintergrund dieser Regelung ist, dass den das Finanzierungs-Leasing betreibenden Leasingunternehmen damit zugleich das sog. Bankenprivileg (§ 19 GewStDV) hinsichtlich der Befreiung von der Hinzurechnung von Schuldzinsen für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer eingeräumt wird. Den Begriff des Finanzierungs-Leasing iSd § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 10 KWG hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in ihrem „Merkblatt – Hinweise zum Tatbestand des Finanzierungs-Leasings (§ 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 10 KWG)“ vom 19. Januar 2009 definiert. Die BaFin sieht das entscheidende Merkmal eines Finanzierungs-Leasingvertrages darin, dass die **Finanzierungsfunktion** des Vertrages insbesondere im Vergleich zur Gebrauchsüberlassungsfunktion überwiegen muss. Dafür setzt die BaFin grundsätzlich voraus, dass der Leasingnehmer die gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Objekts amortisiert (zur Definition des Finanzierungs-Leasing nach dem Rundschreiben der BaFin vgl. auch *Findeisen/Sabel* DB 2009, 801). Die Abgrenzung des Finanzierungs-Leasing iSd des KWG ist für Leasinggesellschaften von hoher Relevanz, da sie bei Betreiben des Finanzierungs-Leasing grundsätzlich **Finanzdienstleistungsinstitute** sind und damit umfangreiche organisatorische Pflichten, insbesondere im Bereich des Risikomanagements und auch bestimmte Rechnungsvorschriften beachten müssen.

- 5 Im internationalen Umfeld werden Leasingverhältnisse analog in zwei Gruppen unterteilt. Als sog. **finance leases** werden Verträge bezeichnet, bei denen der Gegenstand vom Leasingnehmer bilanziert wird. Kommt es hingegen zu einer Bilanzierung des Gegenstands beim Leasinggeber, wird von **operating leases** gesprochen (vgl. → Rn. 136).
- 6 Leasingverträge werden häufig auch nach der Art der Leasingobjekte unterschieden. Bei Leasingverträgen über bewegliche Wirtschaftsgüter, beispielsweise Maschinen oder Transportmittel, spricht man von **Mobilien-Leasing**, bei Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter, beispielsweise Verwaltungsgebäude, Produktions- oder Lagerhallen, von **Immobilien-Leasing**. Es gibt jedoch auch Leasingverträge über immaterielle Vermögensgegenstände, zum Beispiel Software. Die deutsche Finanzverwaltung unterscheidet in ihren Erlassen zur Bilanzierung von Finanzierungs-Leasingverträgen zudem zwischen **Voll- und Teilamortisationsleasingverträgen**. Bei Vollamortisationsverträgen decken die während der unkündbaren Mietzeit durch den Leasingnehmer zu zahlenden Leasingraten die gesamten Kosten des Leasinggebers. Bei Teilamortisationsverträgen wird die vollständige Amortisation der Kosten des Leasinggebers erst durch zusätzliche Vereinbarungen, wie beispielsweise eine Restwertgarantie des Leasingnehmers, sichergestellt (vgl. → Rn. 51).

2. Zivilrechtliche Einordnung des Leasingvertrags

- 7 Die zivilrechtliche Einordnung des Leasingvertrags ist aufgrund der fehlenden Legaldefinition nach wie vor strittig. Außer im Bereich der verbraucherrechtlichen Regelungen, wo der Finanzierungs-Leasingvertrag als Finanzierungshilfe eingeordnet wird (§ 499 ff. BGB), findet der Leasingvertrag im BGB keine Erwähnung. Ist das Leasing einem bestimmten im BGB geregelten Vertragstyp zuordenbar, können für diesen Vertragstyp geltende Normen jedoch auch auf den Leasingvertrag angewendet werden. Auf Rechtsfragen, beispielsweise bei Leistungsstörungen, die in einem Leasingvertrag selbst nicht explizit geregelt sind, würden die Normen des gesetzlich geregelten Vertragstyps in Ergänzung zu den vertraglichen Regelungen Anwendung finden (vgl. *Flume* DB 1972, 2).
- 8 Der BGH ordnet den Finanzierungs-Leasingvertrag in ständiger Rechtsprechung „in erster Linie“ den Mietverträgen im Sinne der §§ 535 ff. BGB zu (BGH 23.2.1977, BGHZ 68, 118; *BGH* 5.4.1978, BGHZ 71, 189; BGH 16.9.1981, BGHZ 81, 298; BGH 9.10.1985, BGHZ 96, 103). Der Leasingvertrag stellt danach einen **atypischen Mietvertrag** (Dauerschuldverhältnis) dar. Diese Einordnung durch den BGH wird vornehmlich damit begründet, dass es sich beim Leasingvertrag, genauso wie beim Mietvertrag, um eine Nutzungsüberlassung einer Sache auf Zeit handle, wobei der Nutzungsüberlassende rechtlicher Eigentümer der Sache bleibe. Der Rechtszustand sei dadurch im Wesentlichen durch die Gebrauchsüberlassung gekennzeichnet; die Hauptpflicht des Leasinggebers bestehe darin, dem Leasingnehmer für die Dauer des

Leasingvertrags den Gebrauch eines mangelfreien Leasinggegenstandes zu verschaffen und auf Zeit zu belassen.

- 9 Die Literatur hat sich der Meinung des BGH hinsichtlich der Einordnung des Finanzierungs-Leasingvertrags als (atypischer) Mietvertrag in weiten Teilen angeschlossen (vgl. beispielsweise *Meilicke* BB 1964, 691; *Döllerer* BB 1971, 539, 5; *Leffson* DB 1976, 690). Zugleich besteht jedoch eine bedeutende Gegenmeinung, nach welcher der Leasingvertrag unter den **(Raten-)Kaufverträgen** einzuordnen sei. Dabei unterscheidet sich letztere Auffassung nochmals zwischen einer Einordnung unter den Sachkaufverträgen (vgl. *Ebenroth* JuS 1978, 593) und den Rechtskaufverträgen (vgl. *Plathe* BB 1970, 605; *Lenz*, 1997, 32). Außerdem wird teilweise davon ausgegangen, dass es sich um einen **Vertrag sui generis** handle, also um eine eigenständige Vertragsform (vgl. *Lieb* DB 1988, 951, *Hastedt*, 1992, 96, *Martinek*, Martinek u. a., 2008, § 4 Rn. 53) oder dass der Finanzierungs-Leasingvertrag eine Kombination mehrerer Vertragstypen darstelle (vgl. *Papapostolou*, 1987, 60).
- 10 Der Finanzierungs-Leasingvertrag enthält üblicherweise Regelungen, die von einem Mietvertrag abweichen. Deshalb wird er vom BGH als atypischer Mietvertrag eingeordnet. Regelmäßig wird die **Sachgefahr** – die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Objekts – sowie die **Preisgefahr** – das Risiko, die eigene Leistung erbringen zu müssen, ohne die Gegenleistung zu erhalten – abweichend von der gesetzlichen Regelung des Mietvertrags ausdrücklich auf den Leasingnehmer überwält. Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Diese Instandhaltungspflicht durch den Nutzungsüberlasser wird bei Leasingverträgen grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. *Feinen*, 2002, 22). Ebenso haftet der Leasinggeber in der Regel nicht für die Lieferung des Leasinggegenstandes. Kommt es zu einer verspäteten Lieferung, hat der Leasingnehmer den gegebenenfalls notwendigen Rechtsstreit gegen den Lieferanten zu führen. Dafür tritt der Leasinggeber seine kaufrechtlichen Ansprüche gegenüber dem Lieferanten des Leasingguts an den Leasingnehmer ab (sog. **Abtretungskonstruktion**).
- 11 Wenngleich der Finanzierungs-Leasingvertrag trotz dieser Ausgestaltung formal nicht gegen Mietrecht verstößt, weil die Regelung in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB **dispositives Recht** darstellt und somit von den Vertragsparteien abbedungen werden kann, erscheint dadurch die Einordnung als Mietvertrag fraglich. Die Gefahrtragung durch den Vermieter ist für das Wesen des Mietvertrags von zentraler Bedeutung (vgl. *Flume* DB 1972, 56). Der Leasingnehmer aber hat die Leasingraten auch dann weiter zu entrichten, wenn das Leasingobjekt untergegangen ist.
- 12 Ein bedeutender Unterschied zwischen Finanzierungs-Leasing und Miete besteht auch in der Intention der Vertragsparteien. Der Vermieter ergreift die Initiative und schafft den zu vermietenden Gegenstand für sich und auf seine Rechnung an. Die eigentliche Vermietung stellt erst einen zweiten Schritt nach

dem Erwerb der Sache dar. Beim Leasing trifft jedoch in der Regel der Leasingnehmer die **Investitionsentscheidung**. Er sucht das gewünschte Objekt beim Verkäufer aus und wendet sich dann zum Zweck der Finanzierung an den Leasinggeber. Dem Leasinggeber fehlt grundsätzlich das für den Vermieter kennzeichnende Interesse, die Sache in ihrer Grundbeschaffenheit nach Beendigung der Gebrauchsüberlassung zum eigenen Gebrauch oder zur weiteren Gebrauchsüberlassung an neue Mieter zurückzunehmen (vgl. *Fikentscher*, 1997, Rn. 831). So kann man der Ansicht sein, dass das Finanzierungs-Leasing in seiner typischen Erscheinungsform „kaum einer einzigen mietrechtlichen Regelung [entspricht]“ (*Lenz*, 1997, 30).

- 13 Obwohl Finanzierungs-Leasing und Kauf bezüglich der Risikoverteilung viele Gemeinsamkeiten aufweisen, können Finanzierungs-Leasingverträge nicht als **Kaufverträge** über das Leasingobjekt qualifiziert werden, da dem Leasingnehmer nicht das rechtliche Eigentum verschafft wird (vgl. *Hastedt/Mellwig*, 1998, 21). Er muss das Leasingobjekt nach Ende der Leasingdauer grundsätzlich wieder an den Leasinggeber herausgeben und kann daher nicht rechtlicher Eigentümer sein.
- 14 Eine Einordnung als **Rechtskauf auf Kredit** kommt dem wirtschaftlichen Gehalt eines Finanzierungs-Leasingvertrags sehr nahe. Der Leasinggeber bleibt rechtlicher Eigentümer, während der Leasingnehmer die Sache nutzt, aber nicht frei über sie verfügen kann. Anders als ein Käufer kann der Leasingnehmer jedoch in der Regel das Recht nicht an einen Dritten weiterverkaufen. Vielmehr erlischt es mit Ablauf der Leasingdauer. Deshalb mangelt es auch in Bezug auf das Nutzungsrecht an der für eine kaufrechtliche Einordnung notwendigen Eigentumsverschaffung (*Schirduan*, 1994, 45 f.).
- 15 Insgesamt ist festzustellen, dass der Finanzierungs-Leasingvertrag keinem der gesetzlich geregelten Vertragstypen eindeutig zugeordnet werden kann. Es handelt sich um einen eigenständigen Vertragstypus (**Vertrag sui generis**), der sowohl kauf- und darlehensrechtliche als auch mietähnliche Züge aufweist.
- 16 Unstreitig dürfte gleichwohl die **Einordnung des Operating-Leasings** sein. Da jederzeit eine Kündigung unter Einhaltung der vertraglichen Fristen möglich ist und der Leasinggeber die Sach- und Preisgefahr trägt, kann an dem mietvertraglichen Charakter des Operating-Leasings nicht gezweifelt werden. Auch die in Deutschland regelmäßig abgeschlossenen Teilamortisations-Immobilien-Leasingverträge sehen vor, dass der Leasinggeber die Objektrisiken trägt (vgl. → Rn. 81 ff.). Derartige Verträge dürften daher auch weitgehend dem Vertragstypus der Miete entsprechen (vgl. *Fikentscher*, 1997, Rn. 833).

3. Problematik der Leasingbilanzierung

- 17 Im Rahmen der bilanziellen Abbildung von Leasingvereinbarungen stellt sich vor allem die Frage nach der bilanzrechtlichen Zuordnung des Leasingobjekts. Je nach zugrunde liegendem Vertragstypus ergeben sich deutliche

Abweichungen bezüglich der Verteilung von Verfügungsrechten am Leasingobjekt (vgl. *Thiele/Turowski* in *Baetge/Kirsch/Thiele* HGB § 246 Rn. 212). Dies ist im Mischcharakter des Leasingvertrags aus Miete und Ratenkauf begründet, da Miet- respektive Ratenkaufverträge üblicherweise sehr unterschiedlich bilanziert werden. Während der Ratenkäufer das gekaufte Objekt aktiviert und auf der Passivseite seiner Bilanz die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises ausweist, bilanziert der Mieter grundsätzlich weder das Mietobjekt noch die Verpflichtung zur Mietzahlung. Die Mieten erscheinen nur in den Gewinn- und Verlustrechnungen von Mieter und Vermieter, wohingegen das Mietobjekt in der Bilanz des Vermieters verbleibt.

- 18 So besteht die Kernproblematik der geltenden Leasingbilanzierungsregelungen darin, zu entscheiden, ob die miet- oder die kaufvertraglichen Elemente eines Vertrags überwiegen und damit das Leasingobjekt in der Bilanz des Leasinggebers (**bilanzielle Abbildung als Mietvertrag**) oder in der Bilanz des Leasingnehmers (**bilanzielle Abbildung als Ratenkaufvertrag**) auszuweisen ist. Diese Entscheidung treffen die Vorschriften des HGB und der IFRS anhand der sich aus dem einzelnen Leasingvertrag ergebenden Verteilung der Risiken und Chancen. Ergibt die Risiken- und Chancenverteilung, dass der Leasingnehmer in eine käuferähnliche Stellung versetzt wird, hat er das Leasingobjekt abweichend vom rechtlichen Eigentum als **wirtschaftlicher Eigentümer** in seiner Bilanz zu aktivieren (und eine korrespondierende Verbindlichkeit aus der Verpflichtung zur Zahlung der Leasingraten zu passivieren).
- 19 Durch die abweichenden Konsequenzen entsteht ein bilanzieller Gestaltungsspielraum, der für den Leasingnehmer vorteilhaft ist, da er die von ihm abgeschlossenen Leasingverträge nicht zwingend in seiner Bilanz ausweisen muss. Der Leasingnehmer nutzt in diesem Fall ohne die Verwendung eigener Mittel einen Anlagegegenstand, muss aber keine Schulden in seiner Bilanz zeigen, wie es bei einer konventionellen Fremdfinanzierung der Fall wäre. In dieser Weise ausgestaltetes Leasing stellt somit eine Form des sog. „**off-balance-sheet-financing**“ dar (vgl. *Reichertz/Frey* WPg 1997, 662).
- 20 Der Vorteil dieses besteht grundsätzlich im Ausweis besserer Bilanzkennzahlen (vgl. auch *Thiele/Turowski* in *Baetge/Kirsch/Thiele* HGB § 246 Rn. 238.1). Im Vergleich zum Kreditkäufer weist der Leasingnehmer bei bilanzneutraler Gestaltung unter anderem eine höhere Eigenkapitalquote und eine höhere Gesamtkapitalrendite aus. Dadurch besteht die Möglichkeit, eine günstigere Bonitätsbeurteilung zu erreichen und damit verbunden, die Finanzierungskosten zu reduzieren. Werden Kreditvergabeentscheidungen auf der Grundlage von Bilanzkennzahlen getroffen, haben Leasingverpflichtungen, im Gegensatz zu Zahlungsverpflichtungen aus Kreditverträgen, keinen Einfluss auf das verbleibende Verschuldungspotenzial (vgl. *Mellwig* DB 1983, 2261).
- 21 Gleichwohl hat der Leasingnehmer nach den meisten Rechnungslegungssystemen Verpflichtungen aus nichtbilanzierten Leasingverträgen im **Anhang** anzugeben, wodurch der Vorteil der Bilanzneutralität des Leasings zumindest teilweise kompensiert wird. Kreditinstitute, aber auch Ratingagenturen oder

Eigenkapitalgeber können die im Anhang angegebenen Verpflichtungen aus Leasingverträgen bei der Beurteilung der Bonität des Unternehmens berücksichtigen und die Leasingverpflichtungen wie bestehende Kreditverträge behandeln. Häufig werden die Abschlussadressaten die Informationen über Leasingverpflichtungen direkt in Verbindlichkeiten umrechnen und die Bilanzkennzahlen auf Basis dieser neu zusammengestellten Bilanz ermitteln.

II. Bilanzierung von Leasingverträgen nach HGB

1. Bilanzielle Zurechnung des Leasingobjekts

a) Maßgeblichkeit des wirtschaftlichen Eigentums

- 22 Mit dem Abschluss des Leasingvertrages überträgt der Leasinggeber als (zivilrechtlicher) Eigentümer bestimmte Verfügungsrechte, darunter ein Nutzungspotenzial, aber auch am Objekt haftende Risiken auf den Leasingnehmer, der wirtschaftlich zunehmend in eine eigentümerähnliche bis hin in eine eigentümergeleiche Position versetzt wird. Nach § 246 Abs. 1 HGB erfolgt eine vom zivilrechtlichen Eigentum abweichende Objektzurechnung, sofern ein anderer die wirtschaftliche Verfügungsmacht innehat. Daher sind geeignete Kriterien heranzuziehen, die eine Grenzziehung für die Übertragung von Eigentümerfunktionen ermöglichen. Eine derartige Grenzziehung ist unabdingbar, um so wirtschaftlich gleichartige Sachverhalte – Leasingvertrag mit Übertragung (nahezu) aller Objektrisiken und -chancen einerseits, kreditfinanzierter Kauf andererseits – auch im Jahresabschluss gleich behandeln zu können.
- 23 Wirtschaftlicher Eigentümer ist jener Vertragspartner, der die **tatsächliche Herrschaft** über ein Leasingobjekt in der Weise ausübt, dass er den **rechtlichen Eigentümer** im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut wirtschaftlich **ausschließen** kann. Daher sind Fallgestaltungen möglich, in denen das zivilrechtliche Eigentum keine faktische Relevanz für die auszuübende Sachherrschaft hat, weil wesentliche Rechte des Eigentümers durch den Leasingvertrag beschränkt sind.
- 24 Dies ist etwa dann der Fall, wenn der unkündbare Leasingvertrag über die gesamte Nutzungszeit eines Objektes abgeschlossen wird. Die vertraglich zugesicherte Nutzungszeit (**Grundmietzeit**) ist ein Indiz, ob der Leasingnehmer das Objekt faktisch wie ein Eigentümer in seinem Betrieb nutzen kann. Die Länge der Grundmietzeit ist jedoch nicht alleiniger Anhaltspunkt. Wird bei einer kurzen Grundmietzeit die Weiternutzung zu extrem günstigen Konditionen zur Wahl gestellt (**Optionsrecht des Leasingnehmers**), so ergeben sich aus ökonomischen Gründen die gleichen Konsequenzen wie bei einer rechtlichen Nutzungszusicherung. In beiden Fällen liegt die tatsächliche Sachherrschaft dann nicht mehr beim zivilrechtlichen Eigentümer (Leasinggeber), sondern beim wirtschaftlichen Eigentümer (Leasingnehmer).

- 25 Das wirtschaftliche Eigentum umfasst nicht die Verfügungsbefugnis, also das Recht, eine Sache zu veräußern und zu belasten. Die Verfügungsbefugnis haftet am zivilrechtlichen Eigentum. Wirtschaftliches Eigentum meint die abgesicherte Befugnis, einen Vermögensgegenstand zu besitzen und zu nutzen, d. h. den Eigentümer für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung wirtschaftlich ausschließen zu können. Der dauernde wirtschaftliche Ausschluss Dritter von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut bestimmt als negatives Moment das wirtschaftliche Eigentum. Als hinreichendes Merkmal einer auf Dauer ausgeschlossenen wirtschaftlichen Einwirkung wird der nicht bestehende oder praktisch bedeutungslose Herausgabeanspruch des zivilrechtlichen Eigentümers gewertet (vgl. Schmidt/Ries Beck-Bil-Komm, 10. Aufl., § 246, Anm. 47).
- 26 Daneben gibt es auch **positive inhaltliche Merkmale** zur Beschreibung des wirtschaftlichen Eigentums. Wirtschaftliches Eigentum bedeutet vor allem, dass dem wirtschaftlichen Eigentümer faktisch das gehört, was den wirtschaftlichen Gehalt des zivilrechtlichen Eigentums ausmacht. Danach ist es entscheidend, dass der wirtschaftliche Eigentümer vollständig und auf Dauer die **Substanz** und den **Ertrag** einer Sache tatsächlich hat. Dazu gehört die **Chance der Wertsteigerung** ebenso wie das **Risiko der Wertminderung** (vgl. grundlegend bereits *Döllerer* BB 1971, 536).
- 27 Der Bundesfinanzhof (BFH) bestätigte die Übereinstimmung dieser aus den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) abgeleiteten Bestimmung des wirtschaftlichen Eigentums mit der steuerrechtlichen Regelung des wirtschaftlichen Ausschlusses von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut. „Ein solcher wirtschaftlicher Ausschluss ist [...] gegeben, wenn aufgrund der vertraglichen Gestaltung die Substanz und der Ertrag einer Sache vollständig und auf Dauer einem anderen als dem bürgerlich-rechtlichen Eigentümer zustehen“ und dieser „die Chance der Wertsteigerung und das Risiko der Wertminderung“ innehat (BFH 30.5.1984, BStBl. II, 825).
- 28 Zudem wird in § 39 AO darauf abgestellt, dass der zivilrechtliche Eigentümer im Regelfall von der Einwirkung auf den Gegenstand wirtschaftlich ausgeschlossen werden kann. Der **Ausschluss des zivilrechtlichen Eigentümers** von der tatsächlichen Sachherrschaft muss sich nicht zwingend für alle möglichen Entwicklungen ergeben. Es reicht, dass es bei typischem Geschehensablauf dazu kommt.
- 29 Wird beispielsweise für das Ende der Grundmietzeit ein sehr **günstiger Kaufoptionspreis** zugesichert, kann von vornherein mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Leasingnehmer kaufen wird. Es entspricht dem typischen Geschehensablauf, dass der Leasingnehmer über die gesamte Einsatzdauer nutzungsbefugt ist; er ist wirtschaftlicher Eigentümer.
- 30 Auf diesen grundsätzlichen Überlegungen basierend wurden vom BFH Abgrenzungskriterien für die Zurechnung von Leasingobjekten entwickelt. In seinem ersten **Leasingurteil** (vgl. BFH 26.1.1970, BStBl. II, 264) führte der

BFH aus, dass die gemäß wirtschaftlicher Betrachtungsweise vorzunehmende Objektzurechnung zwar grundsätzlich nur nach den Umständen des Einzelfalles erfolgen könne, dass aber für die gängigen Vertragstypen allgemeine Regelungen festgeschrieben werden könnten. So arbeitete der BFH bestimmte Fallgruppen für das Mobilien-Leasing heraus, bei denen das Objekt dem Leasingnehmer zuzurechnen sei.

- 31 Mit dem zweiten Leasingurteil des BFH (vgl. BFH 18.11.1970, BStBl. II 1971, 133) wurden die Grundsatzklärungen des ersten Urteils bestätigt. Danach sollten für die Zurechnung von **Grundstücken und Gebäuden** die gleichen Grundsätze wie bei **Mobilien** gelten (vgl. zu diesen Grundsätzen auch BFH 30.5.1984, BStBl. II, 825.).
- 32 Nach Klärung der Grundsatzfragen zur Objektzurechnung durch den BFH sah sich die Finanzverwaltung veranlasst, in **Erlassen** weitere und detailliertere Kriterien für die Objektzurechnung festzuschreiben, damit für ein möglichst breites Spektrum von Fällen eindeutige Zurechnungsentscheidungen möglich wurden. Diese sog. Leasingerlasse sollen Rechtssicherheit schaffen und so den Abschluss von Leasingverträgen ermöglichen, die in ihren Rechtsfolgen vorhersehbar sind. Die von der Finanzverwaltung in einer typisierenden Betrachtungsweise aufgestellten Kriterien prägen bis heute die Vertragsgestaltungen.
- 33 Für die **handelsrechtliche Zuordnung** des wirtschaftlichen Eigentums (vgl. auch IDW ERS HFA 13, Rn. 6 ff.) wird weitgehend den Kriterien, die in der Rechtsprechung des BFH und durch die Finanzverwaltung herausgearbeitet worden sind, gefolgt. Dies dürfte im Wesentlichen darin begründet sein, dass die meisten in der Praxis abgeschlossenen Leasingverträge den in den Leasingerlassen behandelten Vertragsmodellen entsprechen, damit eine steuerliche Zurechnung des Leasingobjekts zum Leasinggeber sichergestellt ist (sog. **erlasskonforme Leasingverträge**). Dennoch muss grundsätzlich, insbesondere für nicht in den Leasingerlassen geregelte Vertragsgestaltungen, aus den handelsrechtlichen GoB abgeleitet werden, wie diese Vereinbarungen in der Handelsbilanz abzubilden sind (vgl. auch *Thiele/Turowski in Baetge/Kirsch/Thiele HGB* § 246 Rn. 237 f.).

b) Zurechnungsregelungen der deutschen Leasingerlasse

- 34 **(1) Grundlagen der Vertragsdifferenzierung.** Die nachfolgend beschriebenen Detailregelungen der Objektzurechnung fußen im Wesentlichen auf den folgenden **vier Leasingerlassen** der Finanzverwaltung:
- Vollamortisationserlass für Mobilien vom 19.4.1971, BStBl. I, 264,
 - Vollamortisationserlass für Immobilien vom 21.3.1972, BStBl. I, 188,
 - Teilamortisationserlass für Mobilien vom 22.12.1975, DB 1976, 172,
 - Teilamortisationserlass für Immobilien vom 23.12.1991, BStBl. I 1992, 13.
- 35 Die Finanzverwaltung differenziert in den Leasingerlassen zwischen **Mobilien** und **Immobilien** als Leasingobjekte sowie zwischen Voll- und Teilamortisations-Leasingverträgen. Unter **Vollamortisation** wird die vollständige

Abgeltung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie aller weiteren Kosten, insbesondere der Finanzierungskosten, des Leasinggebers innerhalb der unkündbaren Grundmietzeit durch die Leasingraten gefasst. Eine solche Ausgestaltung des Vertrags hat zur Folge, dass der Leasingnehmer das Leasingobjekt am Ende der Grundmietzeit ohne Leistung einer Abschlusszahlung zurückgeben kann; häufig hat er ein Recht auf Kauf oder Mietverlängerung. Bei einem **Teilmortisationsvertrag** decken hingegen die Leasingraten während der Grundmietzeit nicht sämtliche Kosten des Leasinggebers, wengleich durch zusätzliche Vereinbarungen, wie zum Beispiel einer Restwertgarantie durch den Leasingnehmer, eine vollständige Amortisation sichergestellt wird.

36 In den Leasingerlassen werden Beispielgestaltungen für Vollamortisations- und Teilmortisations-Leasingverträge genannt, bei denen eine Zurechnung zum Leasinggeber erfolgt. Auf Leasingverträge, die von den Erlassen nicht unmittelbar erfasst werden, sind für die bilanzielle Zuordnung des Leasingobjekts die allgemeinen Grundsätze des wirtschaftlichen Eigentums anzuwenden, wobei die in den Erlassen herausgearbeiteten Kriterien nicht außer Acht gelassen werden können.

37 (2) Mobilien-Leasingverträge mit Vollamortisation. Der Vollamortisationserlass für Mobilien vom 19.4.1971 unterscheidet vier Vertragsvarianten:

- Vertrag ohne Optionsrechte zugunsten des Leasingnehmers,
- Vertrag mit Kaufoption,
- Vertrag mit Mietverlängerungsoption sowie
- Vertrag über Spezial-Leasing.

Eine Zurechnung des Leasingobjektes zum Leasinggeber kommt nach dem Vollamortisationserlass nur in Betracht, wenn die unkündbare Grundmietzeit **mindestens 40 % und höchstens 90 %** der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Leasingobjektes beträgt. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer aus der für die Branche des Leasingnehmers relevanten amtlichen AfA-Tabelle zu entnehmen.

38 Die obere Grenze von 90 % ist eine Konkretisierung der im BFH-Urteil vom 26.1.1970 genannten Schranke, ab der Grundmietzeit und betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer „sich annähernd decken“. Im Falle einer Grundmietzeit von mehr als 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wird unterstellt, dass der Leasinggeber **nachhaltig** von Substanz und Ertrag des Leasingobjekts **ausgeschlossen** ist. Sein eventuell bestehender Herausgabeanspruch wird als wirtschaftlich bedeutungslos angesehen; das wirtschaftliche Eigentum liegt damit beim Leasingnehmer.

39 Die untere Grenze von 40 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ergibt sich zum einen aus dem Bemühen, allzu willkürliches Vorziehen von Aufwand auszuschließen, zum anderen aus der Vermutung, dass der Leasingnehmer kaum zur Vollamortisation über eine so kurze Zeit bereit sein dürfte, falls ihm nicht in einer **Nebenabsprache** die Übernahme des Objektes zu sehr günstigen

Konditionen zugesichert ist. Insofern ist – wie bei Überschreiten der 90 %-Grenze – davon auszugehen, dass der Leasinggeber (praktisch) über die gesamte Nutzungszeit von der **Einwirkung** auf den Gegenstand wirtschaftlich **ausgeschlossen** wird. Das wirtschaftliche Eigentum liegt damit auch in solchen Fällen beim Leasingnehmer.

- 40 Ein Unterschreiten der 40 %-Grenze oder ein Überschreiten der 90 %-Grenze führt zur Annahme eines verdeckten Ratenkaufs und zur Zurechnung des Leasingobjektes zum Leasingnehmer. Die Wahrung dieser Nutzungsdauergrenzen ist aber kein hinreichendes Kriterium für die Bilanzierung des Leasingobjektes beim Leasinggeber. Zu beachten sind zusätzlich die Konditionen am Ende der Grundmietzeit. Soll der Leasinggeber das Objekt bilanzieren, dürfen dem Leasingnehmer nicht wie bei einem Käufer alle Risiken und Chancen aus dem Objekt zufallen. Da beim Mobilien-Leasing faktisch alle Risiken auf den Leasingnehmer überwältigt werden, müssen dem Leasinggeber zumindest **hinreichende Wertsteigerungschancen** zufallen.
- 41 Trotz Einhaltens der beiden Nutzungsdauergrenzen ist der Leasinggeber von der Einwirkung auf den Gegenstand faktisch vollständig ausgeschlossen, wenn der Leasingnehmer über die Weiternutzung entscheiden kann, ihm ein **Optionsrecht auf Kauf oder Mietverlängerung** eingeräumt wurde, und die Konditionen derart günstig sind, dass er nahezu sicher die Weiternutzung wählen wird. Wann dies der Fall sein wird und wann die Wertsteigerungschancen des Leasinggebers zu gering sind, legt der Vollamortisationserlass konkretisierend fest. Das Objekt ist jedenfalls dann dem Leasingnehmer zuzurechnen,
- wenn der vorgesehene **Kaufpreis** niedriger ist als der unter Anwendung der linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) nach der amtlichen AfA-Tabelle ermittelte Buchwert oder der niedrigere gemeine Wert im Zeitpunkt der Veräußerung oder
 - die **Anschlussmiete** so bemessen ist, dass sie nicht den Wertverzehr deckt, der sich auf der Grundlage des gemäß linearer AfA ermittelten Buchwertes oder des niedrigeren gemeinen Wertes und der Restnutzungsdauer nach AfA-Tabelle ergibt.
- 42 Der **gemeine Wert** ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ein Wirtschaftsgut bzw. Vermögensgegenstand nach seiner Beschaffenheit unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände erzielbare Verkaufspreis, wobei ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind, kurz: der im Markt mutmaßlich erzielbare, ggf. durch ein Wertgutachten bestätigte Veräußerungspreis des einzelnen Gegenstandes.
- 43 Bei niedrigeren Optionspreisen lösen die günstigen Konditionen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit einen **ökonomischen Zwang** zur Ausübung der Option aus; der Leasinggeber wird faktisch von der Einwirkung auf das Leasingobjekt ausgeschlossen. Der typische Geschehensablauf lässt die Ausübung der Option vermuten, da der Leasingnehmer das Objekt, auch wenn er es selbst nicht mehr nutzt, zumindest gewinnbringend am Markt verwerten kann. Der Leasingnehmer besitzt nunmehr auch die Wertsteigerungschance; er hat

die Herrschaft über Substanz und Ertrag und ist infolgedessen der wirtschaftliche Eigentümer.

- 44 Entgegen dem Erlasswortlaut ist unstrittig, dass der Restwert (linearer Restbuchwert oder niedrigerer gemeiner Wert) **nicht zwingend auf die Restnutzungsdauer nach AfA-Tabelle** verteilt werden muss, sondern auch auf die ggf. davon abweichende, längere tatsächliche Restnutzungszeit umgelegt werden darf. Auch bieten die Leasinggeber heute – ohne dass dies eine Zurechnung zum Leasinggeber ausschließen würde – pauschalierte Verlängerungsmieten an, die sich nicht an den Restwerten des konkreten Einzelobjektes, sondern an Erfahrungen über den durchschnittlichen Restwert von Objekten orientieren.
- 45 Dem Leasingvertrag mit Verlängerungsoption (aktive Optionsausübung) steht der Vertrag mit automatischer Verlängerung (passive Option durch **Unterlassen einer Kündigung**) gleich.
- 46 Unabhängig von anderen Zurechnungskriterien erfolgt beim sog. **Spezial-Leasing** stets eine Zurechnung zum Leasingnehmer. Von Spezial-Leasing wird im Allgemeinen gesprochen, wenn das Objekt so speziell auf die Bedürfnisse des Leasingnehmers abgestimmt ist, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Verwendung durch Dritte nicht möglich erscheint. In der Praxis dürfte demnach so gut wie nie von Spezial-Leasing ausgegangen werden, da jede halbwegs greifbare Möglichkeit anderweitiger Verwendung, und sei es die einer Verschrottung, die Annahme von Spezial-Leasing ausschließt.
- 47 Vereinzelt treten in der Praxis auch **nicht-erlasskonforme Leasingverträge** auf, die Ähnlichkeiten mit Vollamortisationsverträgen aufweisen, sich aber im Unterschied zu jenen dadurch auszeichnen, dass nicht die gesamten Investitionskosten des Leasinggebers einschließlich aller Nebenkosten und zuzüglich eines Gewinnaufschlags in der Grundmietzeit durch die Zahlungen des Leasingnehmers abgegolten werden. Ein geringer Teil der Vollamortisation bleibt bis zum Ende der Grundmietzeit ungedeckt. Da keine Abschlusszahlung des Leasingnehmers vereinbart ist, trägt der Leasinggeber ein echtes Restwertrisiko.
- 48 Der skizzierte Vertragstyp unterscheidet sich vom Vollamortisationsvertrag in der Kalkulation der Leasingraten. Der Wettbewerb zwingt den Leasinggeber, Teile seiner Chancen aus der Folgeverwertung des Objektes durch niedrigere Leasingraten weiterzugeben. Damit ist die Objektverwertung nach Ablauf der Grundmietzeit kein Zusatzgeschäft des Leasinggebers, sondern muss z. T. zur Kompensation der bei den Leasingraten auftretenden Amortisationslücke herangezogen werden. Demgemäß trägt der Leasinggeber ein Restwertrisiko, da der Gegenstand nach Rückgabe durch den Leasingnehmer möglicherweise gänzlich wertlos geworden ist. Das Leasingobjekt ist in der Folge dem Leasinggeber zuzurechnen.
- 49 **(3) Mobilien-Leasingverträge mit Teilamortisation.** Da der Leasingnehmer bei einem Vollamortisationsvertrag die gesamten Kosten des Leasingobjektes

bereits innerhalb der Grundmietzeit abdeckt, ergeben sich für ihn nicht nur hohe Leasingraten, sondern auch unter Rentabilitätsaspekten **kaum akzeptable Optionsbedingungen**. Infolgedessen wurden andere Vertragsmodelle entwickelt, die eine gegenüber den Vollamortisationsverträgen anpassungsfähigere Kalkulation der Leasingraten erlauben.

- 50 So besitzen qualitativ hochwertige und langlebige Leasingobjekte nach Ablauf der unter der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer liegenden Grundmietzeit regelmäßig noch einen hohen Markt- und Nutzungswert, dessen Erlös aber allein dem Leasinggeber zufällt. Im Falle der Optionsverträge ist es dem Leasingnehmer zwar möglich, das Objekt durch Ausübung der Kauf- oder Mietverlängerungsoption weiter zu nutzen, doch wird der Leasingnehmer mit erheblichen Folgezahlungen belastet. Optiert der Leasingnehmer, muss er durch den Kaufpreis oder die Verlängerungsmieten erneut bezahlen, was er bereits durch die von ihm geleisteten Leasingraten (teilweise) abgegolten hat.
- 51 Diese zusätzliche Belastung verhindert die zweite, als **Teilamortisationsverträge** bezeichnete Vertragsgeneration. Zudem erlauben Teilamortisationsverträge eine günstigere Kalkulation: Die Leasingraten werden lediglich auf Basis der Differenz zwischen Anschaffungsausgaben und einem angemessenen, im Vertrag zu vereinbarenden Restwert kalkuliert. Um dennoch eine volle Amortisation zu erreichen, ist der Leasinggeber auf eine Verwertung des Objektes nach Ablauf der Grundmietzeit angewiesen. Das mit dem Nachgeschäft verbundene **Restwertrisiko** – Absinken des Marktwertes unter den der Kalkulation zugrunde gelegten Restwert – lässt sich der Leasinggeber jedoch durch den Leasingnehmer **absichern**. Insofern hat der Leasinggeber sowohl bei einem Voll- als auch bei einem Teilamortisationsvertrag einen Anspruch auf **volle Amortisation** und kann damit das Investitionsrisiko vollständig auf den Leasingnehmer abwälzen.
- 52 Die Zurechnungskriterien für die einzelnen Varianten des Teilamortisationsvertrages werden im Teilamortisationserlass für Mobilien vom 22.12.1975 festgelegt. Wie beim Vollamortisationsvertrag ist eine Zurechnung des Objektes zum Leasinggeber nur möglich, wenn dieser nicht über die gesamte Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausgeschlossen wird. Der Teilamortisationserlass für Mobilien unterscheidet folgende **Vertragsmodelle**:
- Vertrag mit Andienungsrecht des Leasinggebers, jedoch ohne Optionsrecht des Leasingnehmers,
 - Vertrag mit Aufteilung des Mehrerlöses zwischen den Vertragspartnern sowie
 - kündbarer Vertrag mit Anrechnung des Veräußerungserlöses auf die vom Leasingnehmer zu leistende Schlusszahlung.
- 53 Erstes gemeinsames Zurechnungskriterium dieser Varianten ist analog zu den Vollamortisationsverträgen das Verhältnis der Grundmietzeit zur betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Für eine Objektzurechnung zum Leasinggeber

darf die unkündbare Grundmietzeit nicht **unter 40 % und nicht über 90 %** der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer liegen.

- 54 Bei Überschreiten der 90 %-Grenze ist der Leasinggeber als zivilrechtlicher Eigentümer über (nahezu) die gesamte Nutzungszeit von der Einwirkung auf den Gegenstand ausgeschlossen. Der Leasingnehmer ist wirtschaftlicher Eigentümer, sodass die Teilamortisation daran nichts ändert. Bei Unterschreiten der 40 %-Grenze wird, wie im Falle der Vollamortisation, eine **Nebenab-sprache** über die spätere Objektübernahme vermutet: Aufgrund des i. d. R. starken Absinkens des Objektwertes zu Beginn der Nutzung und damit eines niedrigen Restwertes am Ende der kurzen Grundmietzeit sind die Leasingraten für den Leasingnehmer derart hoch, dass von einer Folgenutzung von vornher-ein ausgegangen wird. In der Praxis ist es jedoch **strittig**, ob die 40 %-Grenze der Objektzurechnung auch beim Teilamortisationsvertrag gilt, wenn ein angemessener Restwert vereinbart wird (vgl. *Sabel*, 2006, 36 ff.).
- 55 Der bei Einhaltung der Nutzungsdauergrenzen verbleibende Herausgabeanspruch der Leasinggesellschaft hat stets eine wirtschaftliche Bedeutung, zumal nur über das Nachgeschäft (Verwertung) eine volle Amortisation erreicht werden kann. Daraus darf nicht auf eine grundsätzliche Zuordnung des Objektes zum Leasinggeber geschlossen werden. Als zweites maßgebendes Zurechnungskriterium orientiert sich die Finanzverwaltung bei den Teilamortisationsverträgen **ausschließlich** an der dem wirtschaftlichen Eigentum inne-wohnenden **Wertsteigerungschance**. Für die Zurechnungsfrage ist entschei-dend, welcher Vertragspartei die Chance der Wertsteigerung zufällt. Bewirken die Vertragsgestaltungen, dass der Leasingnehmer nach Ablauf der Grundmietzeit neben dem von ihm zu tragenden Wertminderungsrisiko die Chance der Wertsteigerung besitzt, ist er der wirtschaftliche Eigentümer.
- 56 Der Teilamortisationserlass beinhaltet zusätzlich zu den Nutzungsdauergrenzen ergänzende Zurechnungsregelungen. Bei einem Vertrag mit **Andienungs-recht** des Leasinggebers hat dieser die Wahl, das Objekt entweder dem Leasingnehmer zu einem bei Vertragsbeginn vereinbarten Preis (dem durch die Leasingraten nicht abgedeckten Restwert) anzudienen oder am Markt zu veräußern. Der Leasingnehmer hat keinen Anspruch auf Erwerb des Objektes; wird jedoch angedient, ist der Leasingnehmer zum Kauf verpflichtet. Diese Vertragskonstellation bewirkt die Übertragung des Restwerttrisikos auf den Leasingnehmer, da im Falle eines unter den Restwert sinkenden Marktwertes der Leasinggeber das Objekt andienen wird. Insoweit stellt sich der Leasing-nehmer wirtschaftlich wie ein Käufer. Die Chance eines Mehrerlöses verbleibt hingegen beim Leasinggeber. Dieser wird bei einem über dem kalkulierten Restwert liegenden Zeitwert nicht andienen, sondern am Markt veräußern. Insofern stellt sich der Leasingnehmer nicht wie ein Käufer; er ist, da ihm die Wertsteigerungschance fehlt, nicht wirtschaftlicher Eigentümer. Das Objekt wird in solchen Fällen dem Leasinggeber zugerechnet.
- 57 Der Vertrag mit **Mehrerlösbeteiligung** beinhaltet die Verpflichtung des Leasingnehmers, nach Ablauf der Grundmietzeit das Objekt an den Leasingge-

ber zurückzugeben. Dieser veräußert daraufhin das Objekt. Ist der Veräußerungserlös niedriger als der noch nicht amortisierte Restwert, muss der Leasingnehmer die Differenz in einer Abschlusszahlung ausgleichen. Der Leasingnehmer trägt das Wertminderungsrisiko. Erzielt hingegen die Leasinggesellschaft einen über dem Restwert liegenden Erlös, dann fällt, anders als beim Andienungmodell, nicht der gesamte Mehrerlös dem Leasinggeber zu. Der Leasingnehmer erhält einen im Vertrag festgelegten prozentualen Anteil.

- 58 Die Mehrerlösbeteiligung des Leasingnehmers darf jedoch **75 % nicht übersteigen**, da ansonsten keine wirtschaftlich ins Gewicht fallende Beteiligung des Leasinggebers an einer etwaigen Wertsteigerung gegeben ist. Erhält der Leasinggeber weniger als 25 % des Mehrerlöses, übt der Leasingnehmer eine eigentümerähnliche Herrschaft über das Leasingobjekt aus. Da der Leasingnehmer sämtliche Risiken trägt und ihm auch die Wertsteigerungschance in einem wesentlichen Umfang zugeordnet wird, ist er als wirtschaftlicher Eigentümer einzustufen.
- 59 In der Praxis hat sich durchgesetzt, dass der Leasinggeber bereits zum Abschluss des Leasingvertrages dem Leasingnehmer in Aussicht stellt, bei einem **Anschluss-Leasingvertrag** auf seinen Anteil am Mehrerlös (25 %) zu verzichten und diesen als **Bonus auf die Leasingraten** des neuen Leasingvertrages anzurechnen (vgl. dazu *Schubert/Waubke* in BeBiKo HGB § 247 Rn. 452). Diese Vereinbarung gefährdet die Zurechnung zum Leasinggeber nicht. Nach Ansicht der Finanzverwaltung kann nicht von vornherein davon ausgegangen werden, dass es zu einem Anschlussvertrag kommt. Die Überlassung des gesamten Mehrerlöses im Falle eines Anschlussvertrages ist folglich kein realisierter wirtschaftlicher Vorteil bei Abschluss des Erstvertrages (vgl. Verfügung der OFD Hannover vom 23.2.1989 – S 2741 – 56 – St H 231).
- 60 Bei einem **kündbaren Vertrag** wird die Leasingdauer nicht fest vereinbart. Der Leasingnehmer kann frühestens nach Ablauf einer Mindestvertragsdauer (jenseits der 40 %-Grenze) den Leasingvertrag kündigen. Um im Falle einer Kündigung den Vollamortisationsanspruch des Leasinggebers zu gewährleisten, muss der Leasingnehmer eine Abschlusszahlung in Höhe des zum jeweiligen Zeitpunkt noch nicht amortisierten Restwertes leisten. Auf die Abschlusszahlung wird 90 % des vom Leasinggeber erzielten Veräußerungserlöses angerechnet. Der Leasingnehmer muss den Differenzbetrag ausgleichen, der entsteht, wenn der anrechenbare Veräußerungserlös zuzüglich der bis zur Veräußerung entrichteten Leasingraten die Gesamtkosten des Leasinggebers unterschreitet. Der Leasingnehmer trägt damit allein das Wertminderungsrisiko. Die Chance einer Wertsteigerung liegt hingegen in vollem Umfang beim Leasinggeber: Übersteigt der Veräußerungserlös die Differenz zwischen Gesamtkosten des Leasinggebers und den bis zur Veräußerung entrichteten Leasingraten, steht der überschießende Teil dem Leasinggeber zu. Das Objekt ist daher dem Leasinggeber zuzurechnen; er ist nicht nur zivilrechtlicher, sondern auch wirtschaftlicher Eigentümer.

- 61 Bei einem kündbaren Vertrag verliert die 90 %-Grenze ihre Bedeutung für die Objektzurechnung. Ein Weiterlaufen des Vertrages (keine Kündigung durch den Leasingnehmer) kann als Mietverlängerung gedeutet werden. Liegt eine erste Kündigungsmöglichkeit vor Erreichen der 90 %-Grenze vor und ist dabei die Vollamortisation gesichert, kann bei einer Leasingverlängerung nicht vom Ausschluss der wirtschaftlichen Chance des Leasinggebers gesprochen werden.
- 62 Bei Leasingverträgen mit **Doppelooption** haben der Leasinggeber ein Andienungsrecht und der Leasingnehmer eine Kaufoption. Das Risiko der Wertminderung hat bei dieser Vertragsgestaltung der Leasingnehmer. Der Leasinggeber wird das Objekt andienen, sofern der Verkehrswert den vereinbarten Kaufpreis unterschreitet. Gleichzeitig liegt aber auch die Chance der Wertsteigerung beim Leasingnehmer, da dieser das Objekt zum vereinbarten Kaufpreis erwerben kann, wenn der Verkehrswert den Optionspreis übersteigt. Die Kombination von Andienungsrecht und Kaufoption vereinigt Chance und Risiko einer Wertsteigerung beim Leasingnehmer. Das Leasingobjekt wird im Regelfall auf Dauer beim Leasingnehmer verbleiben, sodass er wirtschaftlicher Eigentümer ist.
- 63 Für die bilanzielle Zurechnung des Leasingobjekts bei anderen als den im Erlass behandelten Teilamortisationsverträgen kann aus den Zurechnungsvorschriften für die drei beschriebenen Vertragsmodelle abgeleitet werden, dass eine Zurechnung zum Leasingnehmer nur dann zu erfolgen hat, wenn diesem nahezu die gesamten Risiken und Chancen aus der Wertsteigerung des Leasingobjekts zufallen. Hierfür kann als quantitativer Richtwert aus dem beschriebenen (zweiten) Vertragsmodell mit Aufteilung des Mehrerlöses abgeleitet werden, dass ein **vollständiges Tragen der Risiken** sowie ein Innehaben von mehr als **75 % der Chancen** für eine Zurechnung zum Leasingnehmer notwendig sind.
- 64 Im **Kfz-Leasing** sind Verträge üblich, die lediglich die leistungsbezogene Nutzung des Fahrzeugs durch den Leasingnehmer amortisieren (**Kilometervertrag**). Es werden keine Optionen für Leasinggeber und Leasingnehmer vereinbart; nach Ablauf der Grundmietzeit kann der Leasingnehmer das Fahrzeug ohne jede Verpflichtung zur Abschlusszahlung zurückgeben. Damit trägt der Leasinggeber das volle Investitionsrisiko. Die Zurechnung des Leasingobjektes zum Leasinggeber steht in solchen Fällen außer Zweifel.
- 65 **(4) Immobilien-Leasingverträge mit Vollamortisation.** Echte Vollamortisationsverträge kommen im Immobilienbereich selten vor. Im Immobiliensektor sind Verträge vorherrschend, bei denen die Leasingraten der Grundmietzeit nicht die gesamten Investitions- und Finanzierungskosten decken.
- 66 Die Objektzurechnung bei Vollamortisationsverträgen oder Verträgen, die bis zum 31.1.1992 als solche behandelt wurden, wird im Immobilien-Erlass vom 21.3.1972 geregelt. Es wird auf folgende Vertragsvarianten Bezug genommen:

- Vertrag ohne Optionsrecht,
 - Vertrag mit Kaufoption,
 - Vertrag mit Mietverlängerungsoption sowie
 - Spezial-Leasing.
- 67 Bei **Grund und Boden** sowie **Gebäude** handelt es sich um verschiedene Vermögensgegenstände bzw. Wirtschaftsgüter. Die Zurechnung ist deshalb gesondert zu entscheiden, und zwar auch dann, wenn ein einheitlicher Vertrag abgeschlossen wird.
- 68 Grundsätzlich sind **Grund und Boden** dem Leasinggeber zuzurechnen. Dies liegt auf der Hand, denn Grund und Boden sind praktisch unbegrenzt nutzbar. Unabhängig davon, wie lang im Einzelfall die Leasingzeit veranschlagt ist, kann deshalb der Leasingnehmer den Leasinggeber nicht auf Dauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausschließen. Durch Gewährung einer Mietverlängerungsoption kann eine Zurechnung von Grund und Boden zum Leasingnehmer nicht zustande kommen, auch dann nicht, wenn die Konditionen der Mietverlängerung sehr günstig sind.
- 69 Die Zurechnung von Grund und Boden zum Leasingnehmer gemäß wirtschaftlichem Eigentum ist nur dann möglich, wenn eine **Kaufoption** eingeräumt ist, die so **günstig** erscheint, dass bei normalem Geschehensablauf von einem späteren Kauf durch den Leasingnehmer ausgegangen werden muss. Wann dies der Fall ist, wird nur durch Beurteilung des Kaufoptionspreises für Grund und Boden und Gebäude möglich sein.
- 70 Gemäß § 94 BGB ist ein Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstückes, und nach § 93 BGB können wesentliche Bestandteile einer Sache nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits können somit nicht verschiedenen Personen gehören. Dies hat zur Folge, dass eine Kaufoption nur für Grund und Boden und Gebäude eingeräumt werden kann und der gemeinsame Optionspreis (Gesamtkaufpreis) in seiner Höhe zu beurteilen ist, um zu prüfen, ob von einem späteren Kauf durch den Leasingnehmer ausgegangen werden kann. Auf eine mögliche Zurechnung von Grund und Boden zum Leasingnehmer gemäß wirtschaftlichem Eigentum wird somit bei der nachfolgend behandelten Gebäudezurechnung nochmals Bezug genommen (vgl. → Rn. 72).
- 71 Bei **Gebäuden** ist eine Zurechnung zum Leasinggeber nur möglich, wenn die Grundmietzeit nicht weniger als 40 % und nicht mehr als 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer beträgt. Außerhalb dieser Grenzen liegt das wirtschaftliche Eigentum beim Leasingnehmer. Die Grenzziehung folgt der beim Mobilien-Leasing aufgezeigten Argumentationslinien.
- 72 Innerhalb der **Nutzungsdauer-Grenzen** ist bei Verträgen ohne Optionsrecht des Leasingnehmers das Gebäude dem Leasinggeber zuzurechnen, da dieser noch eine wirtschaftlich relevante **Restwertchance** besitzt. Wird dem Leasingnehmer eine **Kaufoption** eingeräumt, dann ist die Zurechnungsfrage anhand der vereinbarten Kaufbedingungen zu entscheiden. Liegt der Gesamtkaufpreis für Grund und Boden sowie Gebäude unter dem Restbuchwert des Gebäudes

bei linearer Abschreibung zuzüglich dem Buchwert des Grund und Bodens, so wird angenommen, dass der Leasingnehmer bei typischem Geschehensablauf kaufen wird. Der Leasinggeber hat dann keine ausreichende Restwertchance. Der Leasingnehmer ist wirtschaftlicher Eigentümer, sodass ihm ist das Gebäude und in der Folge auch der Grund und Boden zuzurechnen sind.

- 73 Allerdings kann in besonderen Fällen der **gemeine Wert** unter den genannten Buchwerten liegen. Wird deshalb vereinbart, dass der Kaufpreis dem gemeinen Wert entsprechen soll, falls dieser unter dem relevanten Buchwert liegt, steht dies einer Zurechnung zum Leasinggeber nicht entgegen.
- 74 Bei einem Vertrag mit **Mietverlängerungsoption** kommt es für die Zurechnung des Gebäudes auf die Höhe der vereinbarten Anschlussmiete an. Hat die Anschlussmiete eine angemessene, marktkonforme Höhe, kann nicht unterstellt werden, dass der Leasingnehmer die Mietverlängerungsoption auf jeden Fall ausüben wird. Der Leasinggeber bleibt folglich wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes. Im Immobilien-Leasingerlass vom 21.3.1972 wird eine **angemessene Folgemiete** noch bejaht, wenn diese mehr als 75 % des Mietentgeltes ausmacht, das für ein nach Art, Lage und Ausstattung vergleichbares Grundstück üblicherweise gezahlt wird.
- 75 Ist von **Spezial-Leasing** auszugehen, d. h. von einer so speziellen Anpassung des Leasingobjektes an die Bedürfnisse des Leasingnehmers, dass die Verwendung durch einen anderen Nutzer faktisch entfällt, ist das Gebäude dem Leasingnehmer zuzuordnen. Die Zurechnung von Grund und Boden zum Leasinggeber ist dadurch nicht berührt. Entscheidend für die Annahme des Spezial-Leasings ist ein für Gebäude dieser Art fehlender Markt, sodass ein Wechsel des Leasingnehmers ausgeschlossen ist. Ist hingegen die Nutzung des Gebäudes durch einen Dritten denkbar und ohne größere Umbaumaßnahmen möglich, erfolgt keine Einstufung als Spezial-Leasing.
- 76 **(5) Immobilien-Leasingverträge mit Teilamortisation.** Der Teilamortisationserlass vom 23.12.1991 regelt Verträge, bei denen der Leasingnehmer mit den in der Grundmietzeit zu entrichtenden Leasingraten die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie alle Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten des Leasinggebers **nur zum Teil deckt**. Geregelt werden im Teilamortisationserlass folgende Vertragsmodelle:
- Vertrag ohne Optionsrecht,
 - Vertrag mit Kaufoption,
 - Vertrag mit Mietverlängerungsoption sowie
 - Vertrag über Spezial-Leasing.
- 77 Die Regelungen des Teilamortisationserlasses orientieren sich in weiten Teilen an den anderen Leasingerlassen. Zu beachten sind indes einige wenige, wenngleich für die praktische Vertragsgestaltung entscheidende Besonderheiten. Auch bei Teilamortisationsverträgen wird für die Zurechnung zwischen Gebäude sowie Grund und Boden unterschieden. Im Gegensatz zu den Vollamortisationsverträgen sind die Zurechnungskriterien aber nur hinsichtlich

des Gebäudes zu prüfen; die **Zurechnung des Grund und Bodens** folgt bei den Teilamortisationsverträgen der Zurechnung des Gebäudes.

- 78 Bei **Verträgen ohne Optionsrecht** erfolgt stets eine Zurechnung des Gebäudes zum Leasinggeber, und zwar unabhängig von dem Verhältnis der Länge der Grundmietzeit zur betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Der Teilamortisationserlass verzichtet damit auf die Nutzungsdauergrenzen. Dies ist nur damit erklärbar, dass der Leasinggeber frei entscheiden kann, zu welchen Bedingungen er das Vertragsverhältnis fortsetzt bzw. den Leasinggegenstand verkauft, und dass er durch das Vertragsverhältnis keine volle Kostendeckung erzielt. Der Leasingnehmer kann somit im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht als wirtschaftlicher Eigentümer angesehen werden.
- 79 Bei **Verträgen mit Kauf- oder Mietverlängerungsoption** des Leasingnehmers ist das Gebäude dem Leasinggeber zuzurechnen, wenn die Grundmietzeit **höchstens 90 %** der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer beträgt. Eine untere Grenze bei der Dauer der Grundmietzeit gibt es nicht. Die Vermutung eines Kaufs auf Raten, die bei Vollamortisationsverträgen die 40 %-Grenze begründet, entfällt bei Teilamortisationsverträgen durch die fehlende Möglichkeit des Leasinggebers, einen vollen Kostenersatz zu verlangen.
- 80 Soll das Gebäude dem Leasinggeber zugerechnet werden, muss neben der Wahrung der 90 %-Grenze bei einer **Kaufoption** der vorgesehene Kaufpreis mindestens dem Restbuchwert des Leasinggegenstandes nach Ablauf der Grundmietzeit (Gebäude zuzüglich Grund und Boden) unter Berücksichtigung der Absetzung für Abnutzung für das Gebäude entsprechen. Bei Verträgen mit **Mietverlängerungsoption** muss die Anschlussmiete mindestens 75 % des Mietentgelts betragen, das für ein vergleichbares Grundstück gezahlt wird.
- 81 Neben diesen vom Vollamortisationsvertrag bekannten Kriterien ist bei den Teilamortisationsverträgen mit Kauf- oder Mietverlängerungsoption zusätzlich eine entscheidende **Besonderheit** zu beachten: Werden dem Leasingnehmer **besondere Verpflichtungen auferlegt** – vorrangig die Übernahme objektbezogener Risiken (Gefahrtragung, Gewährleistung etc.) – sieht der Teilamortisationserlass eine Zurechnung des Gebäudes zum Leasingnehmer vor. Hintergrund dieser Regelung ist, dass den Leasinggeber faktisch kein Wertminderungsrisiko trifft, wenn er angesichts einer (zu Zeiten des Leasingerlasses unterstellten) **regelmäßig eintretenden Wertsteigerung** bei Immobilien die objektbezogenen Risiken auf den Leasingnehmer abwälzt. Durch das eingeräumte Optionsrecht wäre sowohl die Wertsteigerungschance als auch das Wertminderungsrisiko auf den Leasingnehmer übergegangen. Der Leasinggeber wäre wie ein Verkäufer gestellt; das Objekt wäre dem Leasingnehmer als wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen.
- 82 Der Leasinggeber muss das Wertminderungsrisiko übernehmen, will er bei eingeräumtem Optionsrecht nicht die Aktivierung in seiner Bilanz gefährden. Um eine Aushöhlung der **Risikoübernahme** zu vermeiden, muss der Leasinggeber all jene Risiken tragen, die typischerweise mit dem Eigentum am Objekt

in Zusammenhang stehen. Der Teilamortisationserlass sieht deshalb **sechs zusätzliche Kriterien** vor:

- Übernahme der Gefahr des zufälligen Untergangs,
- Übernahme der Kosten bei unverschuldeter Zerstörung,
- Unveränderte Leistungspflicht bei unverschuldetem Nutzungsausschluss,
- Kostenübernahme bei Vertragsbeendigung,
- Freistellung des Leasinggebers von Ansprüchen Dritter sowie
- Wirtschaftlicher Erwerbszwang bei Erbbaurecht.

Bereits bei Erfüllung eines Kriteriums erfolgt eine Zurechnung zum Leasingnehmer. Wird eine Zurechnung des Objektes zum Leasinggeber angestrebt, dürfen dem Leasingnehmer diese besonderen Verpflichtungen nicht auferlegt werden (vgl. Rn. 12 bis 17 des Erlasses; sowie auch *Thiele/Turowski in Baetge/Kirsch/Thiele HGB § 246 Rn. 236*).

- 83** Der Leasingnehmer trägt die Gefahr des zufälligen ganzen oder teilweisen Untergangs des Leasinggegenstandes, sofern sich die Leistungspflicht aus dem Mietvertrag nicht mindert.
- 84** Der Leasingnehmer ist bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Leasinggegenstandes, die nicht von ihm zu vertreten ist, dennoch auf Verlangen des Leasinggebers zur Wiederherstellung bzw. zum Wiederaufbau auf seine Kosten verpflichtet oder die Leistungspflicht aus dem Mietvertrag mindert sich trotz der Zerstörung nicht.
- 85** Für den Leasingnehmer mindert sich die Leistungspflicht aus dem Mietvertrag nicht, wenn die Nutzung des Leasinggegenstandes aufgrund eines nicht von ihm zu vertretenden Umstands langfristig ausgeschlossen ist.
- 86** Der Leasingnehmer hat dem Leasinggeber die bisher nicht gedeckten Kosten ggf. auch einschließlich einer Pauschalgebühr zur Abgeltung von Verwaltungskosten zu erstatten, wenn es zu einer vorzeitigen Vertragsbeendigung kommt, die der Leasingnehmer nicht zu vertreten hat.
- 87** Der Leasingnehmer stellt den Leasinggeber von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die diese hinsichtlich des Leasinggegenstandes gegenüber dem Leasinggeber geltend machen, es sei denn, dass der Anspruch des Dritten von dem Leasingnehmer verursacht worden ist.
- 88** Der Leasingnehmer als Eigentümer des Grund und Bodens, auf dem der Leasinggeber als Erbbauberechtigter den Leasinggegenstand errichtet, ist aufgrund des Erbbaurechtsvertrags unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten gezwungen, den Leasinggegenstand nach Ablauf der Grundmietzeit zu erwerben.
- 89** Mit dem Immobilien-Teilamortisationserlass bleibt die Zurechnung des Leasingobjektes zwar auf der Linie der anderen Erlasse, sodass es für die Zurechnung zum Leasinggeber ausreicht, bereits eines der beiden Kriterien des wirtschaftlichen Eigentums (Wertminderungsrisiko oder Wertsteigerungschance) zu erfüllen. In der Konsequenz bedingt der Erlass jedoch **deutliche Abweichungen** von der sonst üblichen Vertragsgestaltung. Während bei den sonstigen Vertragsformen stets der Leasingnehmer das Risiko zu tragen hat

und die Zurechnung zum Leasinggeber durch die bei ihm verbleibende (Wertsteigerungs-)Chance begründet wird, ist es bei Immobilien-Leasingverträgen mit Teilamortisation genau umgekehrt: Dem Leasinggeber wird das Risiko auferlegt; die Wertsteigerungschance hingegen liegt beim Leasingnehmer.

- 90 Mit der **Übernahme der objektbezogenen Risiken** durch den Leasinggeber entfernen sich die Immobilien-Teilamortisationsverträge von der ursprünglichen wirtschaftlichen Intention der Vertragsparteien, dem Finanzierungszweck. Das Immobilien-Leasing nach dem Teilamortisationserlass entspricht hinsichtlich der Risikostruktur weitestgehend der Miete, jedoch mit der Besonderheit, dass die Chance der Wertsteigerung aufgrund der dem Leasingnehmer eingeräumten Option nicht beim Vermieter (Leasinggeber), sondern beim Mieter (Leasingnehmer) liegt. Der Leasingnehmer hat dadurch beim Immobilien-Leasing weit mehr Vorteile als bei der Miete. Der Leasinggeber muss hingegen die mit der Miete vergleichbaren Risiken übernehmen, dabei aber auf die der Miete immanente Wertsteigerungschance des Vermieters verzichten.
- 91 Bei Verträgen über Spezial-Leasing ergeben sich keine Unterschiede zu den anderen drei Leasingarten; das Objekt wird dem Leasingnehmer zugerechnet.

2. Bilanzierung von Leasingverträgen bei Zurechnung des Leasingobjekts zum Leasinggeber

a) Einordnung als schwebendes Dauerschuldverhältnis

- 92 Bei einer Zurechnung des Leasingobjektes zum Leasinggeber folgt die bilanzielle und erfolgsrechnerische Behandlung dem Leitbild des Mietvertrages. Demnach besteht zwischen Leasinggeber und Leasingnehmer ein **Dauerschuldverhältnis**.
- 93 Der Leasingvertrag ist zudem ein **schwebendes Geschäft**. Unter einem schwebenden Geschäft wird ein zweiseitig verpflichtender Vertrag verstanden, der auf einen Leistungsaustausch gerichtet ist und bei dem der zur Sach- oder Dienstleistung Verpflichtete noch nicht erfüllt hat (BFH 11.12.1985, BFH/NV 1986, 595). Ein Leasingvertrag ist ein schwebendes Geschäft, da der Leasinggeber als der zur Sachleistung Verpflichtete seine Pflicht zur Nutzungsüberlassung nur **im Zeitablauf** erfüllen kann. Zwischen Vertragsschluss und vertraglicher Leistung liegt eine größere Zeitspanne, die auch durch sofortige Bereitstellung des Gegenstandes nicht überbrückt werden kann. Nach herrschendem Verständnis erbringt der Leasinggeber seine Leistung nicht durch die Überlassung des Objektes zu Vertragsbeginn, sondern maßgeblich dadurch, dass im Zeitablauf die Nutzung des Objektes gewährt wird. Der Schwebezustand des Leasingvertrages wird kontinuierlich mit der Nutzungsüberlassung abgebaut und ist erst mit Ablauf der Grundmietzeit beendet.

- 94 Schwebende Geschäfte werden nach geltendem Bilanzrecht grundsätzlich nicht bilanziert (**Grundsatz der Nichtbilanzierung schwebender Geschäfte** → B 131, Rn. 29 ff.). Sie schlagen sich in den Bilanzen der Vertragsparteien nur dann nieder, wenn eine Partei (teilweise) vorgeleistet hat oder mit ihrer Leistung in Verzug geraten ist bzw. wenn der Wert der Leistungsverpflichtung im Vergleich zum Wert des Anspruchs Übergewicht geworden ist (**Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften**). Für den Leasingvertrag folgt daraus, dass der Vertragsabschluss bilanziell ohne Auswirkung bleibt, es sei denn, es wurden Vorleistungen erbracht (Sonderzahlungen oder Vormieten des Leasingnehmers), Leistungsstörungen treten auf (insbesondere durch Zahlungsverzug des Leasingnehmers) oder aber die Leistungsverpflichtung wird durch zu erwartende Erträge nicht abgedeckt.
- 95 Die Nichtbilanzierung schwebender Geschäfte und damit auch des Leasings ist als Folge des **Realisationsprinzips** (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB) zu sehen. Eine erfolgswirksame Vereinnahmung von Ansprüchen aus Lieferungs- und Leistungsgeschäften ist unzulässig, solange die eigene Leistung noch nicht erbracht ist. Ein Gewinn ist nach dem Realisationsprinzip erst verwirklicht, wenn die Vermögensmehrung durch einen Umsatzakt am Markt konkretisiert wurde; erst dann ist der Anspruch auf die Gegenleistung so gut wie sicher. Der zur Sach- oder Dienstleistung Verpflichtete muss erst seine Leistung erbringen, um einen Gewinn ausweisen zu können. Übertragen auf das Dauerschuldverhältnis Leasing bedeutet dies, dass die Leasingraten entsprechend der Leistungserbringung des Leasinggebers (Nutzungsüberlassung) im Zeitablauf erfolgswirksam sind.
- 96 Die Nichtbilanzierung schwebender Geschäfte impliziert, dass Ansprüche und Verpflichtungen aus zweiseitig unerfüllten Verträgen in der Bilanz nicht gezeigt werden, dass somit der Bilanzleser insbesondere über bestehende Verpflichtungen nicht informiert wird. Daher liegt es nahe, **ergänzende Informationen** über Verpflichtungen aus zweiseitig unerfüllten Verträgen darzulegen. In diesem Zusammenhang stehen die – durch das BilMoG erweiterten – Angabepflichten der § 285 Nr. 3 und Nr. 3a HGB für nicht in der Bilanz erscheinende Geschäfte, die auch für Leasingverträge mit Objektzurechnung zum Leasinggeber relevant sind (vgl. dazu → Rn. 109 und → Rn. 114).

b) Bilanzierung beim Leasinggeber

- 97 Für die Bilanzierung beim Leasinggeber ist zu beachten, dass das Finanzierungs-Leasing grundsätzlich ein **erlaubnispflichtiges Geschäft** nach den Regelungen des Kreditwesengesetzes (KWG) darstellt (vgl. → Rn. 4). Nach Auffassung der BaFin fallen unter anderem Leasingverträge über Mobilien, die nach den in den steuerlichen Leasingerlassen beschriebenen Vertragsmodellen gestaltet sind (vgl. → Rn. 34 ff.), unter den Begriff des Finanzierungs-Leasing

(vgl. *Findeisen/Sabel* DB 2009, 803 f.). Die bilanzielle Objektzurechnung ist für die Einordnung als Finanzierungs-Leasing iSd KWG irrelevant.

- 98 Folge der Einordnung des Finanzierungs-Leasings als erlaubnispflichtiges Geschäft ist, dass Leasinggesellschaften, die Finanzierungs-Leasing iSd KWG betreiben, grundsätzlich als **Finanzdienstleistungsinstitute** iSd § 1 Abs. 1a KWG gelten. Diese Leasinggeber haben in ihrem handelsrechtlichen Jahresabschluss die ergänzenden handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften der **§§ 340 ff. HGB** sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (**RechKredV**) zu beachten. Dies hat unter anderem zur Folge, dass diese Gesellschaften unabhängig von Größe und Rechtsform die Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften anwenden müssen, soweit ergänzende Vorschriften nichts anderes bestimmen (§ 340a Abs. 1 HGB).
- 99 Echte **Operating-Leasingverträge** (vgl. → Rn. 3) fallen nicht unter den Begriff des Finanzierungs-Leasings iSd KWG. Auch das **Herstellerleasing**, d. h. das Leasing durch den Hersteller des Leasingguts, welcher das Leasing als Vertriebskanal nutzt und seine Produkte ohne Einschaltung einer rechtlich selbstständigen Leasinggesellschaft vertreibt (direktes Leasing), wird gemäß der BaFin explizit von der Definition des Finanzierungs-Leasings ausgenommen. Zudem gelten Leasingunternehmen, die Leasingverträge ausschließlich mit Leasingnehmern abschließen, die demselben Konzern angehören, nicht als Finanzdienstleistungsinstitute (§ 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 5 KWG, sog. **Konzernprivileg**). Leasinggeber, die ausschließlich diese nicht erlaubnispflichtigen Arten von Leasingverträgen abschließen, haben somit die ergänzenden Vorschriften der §§ 340 ff. HGB und der RechKredV nicht anzuwenden.
- 100 Auch beim Leasinggeber wird der Leasingvertrag mit Objektzurechnung zum Leasinggeber als **schwebendes Geschäft** behandelt. Gemäß dem Grundsatz der Nichtbilanzierung schwebender Geschäfte weist der Leasinggeber die Ansprüche und Verpflichtungen aus dem Leasingvertrag nicht aus. Er bilanziert nur das Leasingobjekt, das grundsätzlich dem Sachanlagevermögen zuzuordnen ist (Vgl. *ADS* HGB § 247 Rn. 125; *Schubert/Waubke* in *BeBiKo* HGB § 247 Rn. 355). Dies gilt auch für das Herstellerleasing, bei dem mit Beginn des Leasings eine Umwidmung vom Umlauf- zum Anlagevermögen erfolgt (BFH 5.2.1987, BStBl. II 1987, 450). Der erstmalige Ansatz des Leasingobjekts in der Bilanz des Leasinggebers erfolgt zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß § 255 HGB.
- 101 Zu den **Anschaffungskosten** zählen die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, allerdings nur insoweit, als die Aufwendungen dem Gegenstand einzeln zugeordnet werden können. Es kommt auf das Erreichen eines betriebsbereiten Zustandes an. Die bis dahin anfallenden Nebenkosten gehören zu den Anschaffungskosten, wenn sie sich dem betreffenden einzelnen Objekt direkt zuordnen lassen. Zu diesen Nebenkosten zählen sowohl Aufwendungen der Beschaffung (Beurkundungs-, Transportkosten,

Provisionen und Steuern, wie insbesondere die Grunderwerbsteuer) als auch Aufwendungen der Inbetriebnahme (Fundamentierungs- und Anschlusskosten).

- 102** Die Aufwendungen für den Transport zum (Erst-)Mieter sowie für Anschluss und Installation sind deshalb für den Leasinggeber keine Anschaffungsnebenkosten, sondern Nebenkosten der Erstvermietung (vgl. *Tonner*, 2014, 72). Am Charakter als Nebenkosten der Erstvermietung ändert sich auch dann nichts, wenn der Leasinggeber zur Überlassung des Leasinggegenstandes in einem nutzungsbereiten Zustand verpflichtet ist. Auch andere vertragsbezogene Kosten, wie z. B. Provisionen für die Vermittlung von Leasingverträgen gehören nicht zu den Anschaffungsnebenkosten des Leasingobjekts (*Findeisen*, Martinek u. a., 2008, § 72 Rn. 8).
- 103** Beim direkten Hersteller-Leasing sowie oftmals beim Immobilien-Leasing wird der Gegenstand vom Leasinggeber hergestellt; in diesem Falle entstehen nicht Anschaffungs-, sondern **Herstellungskosten**. Zu den Herstellungskosten gehören allgemein die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung, Erweiterung oder wesentliche Verbesserung eines Vermögensgegenstands entstehen. § 255 Abs. 2 bis 3 HGB nennt Pflichtbestandteile der Herstellungskosten sowie Einbeziehungswahlrechte und -verbote.
- 104** Das Leasingobjekt ist planmäßig über seine Nutzungsdauer abzuschreiben. Eine **Abschreibung** über die Grundmietzeit unter Berücksichtigung eines vorsichtig geschätzten Restwerts wird ebenfalls für zulässig erachtet (vgl. *IDW*, HFA 1/1989, Abschnitt C.4). Im Falle einer dauernden Wertminderung ist eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorzunehmen (§ 253 Abs. 3 Satz 3 HGB). Bei einem typischen Finanzierungs-Leasingvertrag kann jedoch in der Regel keine Wertminderung des Leasingobjekts vorliegen, da der Leasingvertrag grundsätzlich eine volle Amortisation der Kosten des Leasinggebers sicherstellt. Ist die Amortisation aufgrund schlechter Bonität des Leasingnehmers gefährdet und gegebenenfalls eine anderweitige Verwertung des Leasinggegenstandes geboten, ist dies in Form einer **Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften** zu berücksichtigen (vgl. *Gelhausen/Henneberger* in HdJ, Abt. VI, 2017, Rn. 81). Eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Leasinggegenstand wäre in diesem Fall auch zulässig, da der Verlust sowohl am schwebenden Geschäft, also dem Leasingvertrag, als auch am Leasinggegenstand selbst haftet, wenn die anderweitige Verwertungsmöglichkeit die Anschaffungskosten nicht amortisiert. Bei Wegfall der Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung besteht gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB ein **Wertaufholungsgebot**.
- 105** Die **Vereinnahmung der Leasingraten** richtet sich grundsätzlich nach den vertraglichen Vereinbarungen, wenn diese zu einem sachgerechten Ausgleich von Leistung und Gegenleistung in den einzelnen Perioden führen (vgl. *IDW*, HFA 1/1989, Abschnitt D.1). Bei linearen Leasingraten dürfte einer Vereinnahmung gemäß der Vereinbarung nichts entgegenstehen. Dies gilt auch für

degressive Leasingraten, die nach dem degressiven Verlauf des Zinsaufwands und dem gegebenenfalls ebenfalls degressiven Verlauf der Abschreibungen bemessen sind. Decken erhöhte Erstmieten die bereits angefallenen Aufwendungen des Leasinggebers ab, können auch diese vereinnahmt werden.

- 106 Bei vereinbarten Leasingraten, die nicht dem Nutzungs- oder Aufwandsverlauf entsprechen, ist im Falle **zu degressiver** Leasingraten eine passive **Rechnungsabgrenzung** unter Maßstab des tatsächlichen Aufwandsverlaufs und Berücksichtigung der kalkulierten Gewinne vorzunehmen bzw. im Falle **progressiver** Leasingraten eine Forderung unter Maßstab einer gleich bleibenden Nutzungsüberlassung auszuweisen und der angemessene Ertrag zu realisieren. An den Ausweis einer Forderung sind dabei jedoch zusätzliche strenge Anforderungen gestellt. So fordert der Hauptfachausschuss des IDW (vgl. *IDW*, HFA 1/1989, Abschnitt D.4.), dass die Ansprüche des Leasinggebers mit Ausnahme der Fälligkeit einredefrei sind und die folgenden typischen Merkmale des Leasingvertrages gesichert sind:
- es ist eine unkündbare Grundmietzeit vereinbart,
 - die Leasingraten und deren Fälligkeit sind für die gesamte Grundmietzeit festgelegt,
 - die Objektisiken werden vom Leasingnehmer getragen,
 - bei vorzeitiger Vertragsauflösung stehen dem Leasinggeber ausreichende Schadensersatzansprüche zu.
- 107 Die genannten Voraussetzungen liegen in aller Regel beim Mobilien-Leasing vor; Leasinggeber werden das anderenfalls auf sie zukommende Risiko nicht zu übernehmen bereit sein. Sind einzelne Voraussetzungen dagegen nicht erfüllt, werden insbesondere die Objektisiken vom Leasinggeber getragen und steht bei vorzeitiger Vertragsauflösung dem Leasinggeber kein Ausgleich für die erst später höheren Leasingraten zu, wäre nach Auffassung des HFA des IDW die erfolgsrechnerische Antizipation ein inakzeptabler Verstoß gegen das bilanzrechtliche Vorsichtsprinzip (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB). Beim erlasskonformen Immobilien-Teilamortisationsvertrag mit Kauf- oder Mietverlängerungsoption liegen die **Objektisiken nicht beim Leasingnehmer** (vgl. → Rn. 81 ff.). Bei solchen Verträgen mit progressiver Ratenvereinbarung ist daher keine Aktivierung einer noch nicht fälligen Leasingforderung zulässig, auch wenn ein Ungleichgewicht von Leistung und Gegenleistung besteht (vgl. *Findeisen*, Martinek u. a., 2008, § 72 Rn. 55).
- 108 Häufig werden im Leasingvertrag **Sonderzahlungen oder Vormieten** vereinbart, d. h. der Leasingnehmer verpflichtet sich, bei bzw. unmittelbar nach Vertragsschluss Zahlungen zu leisten, die auf die Leasingraten nicht angerechnet und bei vorzeitiger Vertragsbeendigung nicht erstattet werden. Sonderzahlungen und Vormieten sind bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise (**Miet-Vorauszahlungen**) und damit Teil des Entgelts für die spätere Nutzungsüberlassung des Objektes (vgl. *Tonner*, 2014, 84). Sie sind deshalb auch den späteren Nutzungsperioden anteilig zuzuordnen. Leasinggeber bilden als Gegenposten zum Kassenzufluss einen **Rechnungsabgrenzungsposten**, der

über die Grundmietzeit aufzulösen ist. Die Auflösung erfolgt in Anpassung an die Leasingratenstruktur.

- 109 Der Leasinggeber ist nicht zu gesonderten **Anhangangaben** bezüglich bestehender Leasingverträge verpflichtet. Allerdings wurde im Zuge des BilMoG in § 285 Satz 1 Nr. 3 HGB die Pflicht zur Angabe von Art und Zweck sowie Risiken und Vorteile von nicht in der Bilanz erscheinenden Geschäften eingefügt. Die Angabepflicht reicht indes nur soweit, wie dies zur Beurteilung der Finanzlage erforderlich ist. Ist der Leasinggeber kein Finanzdienstleistungsinstitut und überschreitet er nicht die Größenkriterien für mittelgroße Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 2 HGB), brauchen die Risiken und Vorteile nicht dargestellt werden (§ 288 Abs. 2 Satz 1 HGB). Für Nicht-Finanzdienstleistungsinstitute, die kleine Kapitalgesellschaften sind (§ 267 Abs. 1 HGB), entfallen die Angabepflichten des § 285 Satz 1 Nr. 3 HGB vollständig (§ 288 Abs. 1 HGB). Zudem sind im Zusammenhang mit dem Leasingobjekt und anderen mit dem Leasingvertrag verbundenen Bilanzpositionen, zum Beispiel Rechnungsabgrenzungsposten, die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gemäß § 284 Abs. 2 Nr. 1 HGB anzugeben.

c) Bilanzierung beim Leasingnehmer

- 110 Durch die Behandlung als schwebendes Geschäft kommt es beim Leasingnehmer grundsätzlich zu keinem bilanziellen Ausweis von Ansprüchen oder Verpflichtungen aus dem Leasingvertrag. Beim Finanzierungs-Leasing handelt es sich um eine bilanzneutrale Finanzierungsform (**off-balance-sheet-financing**), da der Leasingnehmer keine Schulden passiviert. Die während der Vertragslaufzeit anfallenden Leasingraten sind periodengerecht als Aufwand zu verrechnen. Gegebenenfalls sind bei nichtlinearen Leasingraten **Abgrenzungen** vorzunehmen. Sonderzahlungen oder Vormieten sind korrespondierend zur Behandlung beim Leasinggeber (vgl. → Rn. 108) als Rechnungsabgrenzungsposten zu aktivieren und über die Grundmietzeit aufzulösen.
- 111 Der Leasingnehmer wird mitunter vertraglich verpflichtet, dem Leasinggeber anfallende Nebenkosten gesondert zu erstatten. Dabei handelt es sich häufig um die Übernahme bestimmter Steuerlasten, wie etwa der Grundsteuer beim Immobilien-Leasing. Diese Zahlungen an den Leasinggeber sind erfolgsrechnerisch dem Jahr zuzuordnen, in dem der Zahlungsanspruch gemäß Vertrag entsteht.
- 112 Unproblematisch ist auch der Fall einer unmittelbaren Zahlung der **Transport- und Montagekosten** durch den Leasingnehmer. Eine Aktivierung als Nebenkosten der Objektbeschaffung kommt nicht in Betracht, da der Leasingnehmer das Leasingobjekt nicht bilanziert. In Sonderfällen, wie beispielsweise der Errichtung größerer Fundamente für das Leasingobjekt, muss jedoch geprüft werden, ob diese Vorrichtungen als eigenständiger Vermögensgegenstand zu aktivieren sind.

- 113 Ein drohender **Verlust aus schwebenden Geschäften**, der gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 HGB durch Bildung einer Rückstellung zu berücksichtigen ist, kann sich beim Leasingnehmer ergeben, wenn die Nutzung des Leasinggegenstands nicht oder nicht in normalem Umfang erfolgen kann, da der Leasingnehmer in der Regel auch dann zur Zahlung der Leasingraten verpflichtet ist. Außerdem kann sich die Notwendigkeit zur Bildung einer Drohverlustrückstellung ergeben, wenn der Leasinggeber ein Andienungsrecht hat oder der Leasingnehmer eine Restwertgarantie leistet und der erwartete Marktpreis des Leasingobjekts am Ende der Leasingdauer unter den Andienungs- oder Garantiepreis sinkt (vgl. *Findeisen, Martinek* u. a., 2008, § 72 Rn. 128).
- 114 Wenn es sich beim Leasingnehmer um eine nicht-kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB handelt, hat dieser Art und Zweck sowie – verpflichtend nur bei großen Kapitalgesellschaften (§ 288 Abs. 2 Satz 1 HGB) – Risiken und Vorteile aus Leasingverträgen im **Anhang** anzugeben, soweit dies für die Beurteilung der Finanzlage erforderlich ist (§ 285 Satz 1 Nr. 3 HGB). Die Höhe der aus dem Leasingvertrag resultierenden Verpflichtung zur Zahlung der Leasingraten hat der Leasingnehmer im Rahmen des „Gesamtbetrags der sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz erscheinen“ anzugeben, wenn es sich bei ihm um eine nicht kleine Kapitalgesellschaft handelt und „diese Angabe für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung ist“. Eine Abzinsung der Verpflichtungen ist dabei nicht zulässig (vgl. *Grottel* in BeBiKo HGB § 285 Rn. 105).

3. Bilanzierung von Leasingverträgen bei Zurechnung des Leasingobjekts zum Leasingnehmer

a) Behandlung als Ratenkauf

- 115 Wird das wirtschaftliche Eigentum am Leasinggegenstand dem Leasingnehmer zugerechnet, erfolgt eine bilanzielle Behandlung des Leasingvertrags sowohl beim Leasinggeber als auch beim Leasingnehmer als Ratenkauf. Ein Verkäufer hat in der Regel seine Hauptleistungspflicht erbracht, wenn er den verkauften Vermögensgegenstand geliefert und damit dem Käufer das Eigentum verschafft hat. Der Leasingvertrag wird somit ab dem Zeitpunkt der Lieferung des Leasingobjekts an den Leasingnehmer als **nicht mehr schwebend** betrachtet. Der Leasinggeber erbringt seine Hauptleistungspflicht mit der **Lieferung** des Objekts und nicht erst durch die Nutzungsüberlassung im Zeitablauf.
- 116 In der Praxis der HGB-Bilanzierung ist der Fall der Zurechnung des Leasingobjekts zum Leasingnehmer kaum von Bedeutung, da Leasingverträge in der Regel so ausgestaltet werden, dass eine Zurechnung zum Leasinggeber handels- und steuerrechtlich sichergestellt ist. Bei **missglückten Gestaltungen** kann es jedoch zu einer Zurechnung des Leasingobjekts zum Leasingnehmer kommen. Bei echten **Mietkaufverträgen**, die jedoch grundsätzlich nicht unter

den Begriff des Leasing fallen, hat der Mietkäufer allerdings regelmäßig ab dem Zeitpunkt der Lieferung das Objekt zu bilanzieren, da hier der Übergang des rechtlichen Eigentums auf den Mietkäufer von Beginn an geplant ist.

b) Bilanzierung beim Leasinggeber

- 117 Auch Leasingverträge mit Objektzurechnung zum Leasingnehmer dürften regelmäßig unter den Begriff des Finanzierungs-Leasing iSd KWG fallen, sodass der Leasinggeber ein **Finanzdienstleistungsinstitut** im Sinne des § 1 Abs. 1a KWG ist und gemäß § 340a Abs. 1 HGB grundsätzlich die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anwenden muss.
- 118 Der Leasinggeber bucht den Leasinggegenstand mit Lieferung an den Leasingnehmer aus und aktiviert eine Forderung. Die **Forderung** ist nach Ansicht der Finanzverwaltung „in Höhe der den Leasing-Raten zugrunde gelegten Anschaffungs- oder Herstellungskosten“ zu bilanzieren (BMF-Schreiben vom 19.4.1971, BStBl. I, 264, Rn. V.2.). Dies müsste grundsätzlich zum gleichen Ergebnis führen wie der in der Literatur vorgeschlagene Ansatz der Forderung zum mit dem Kalkulationszinssatz des Leasinggebers berechneten **Barwert** der Leasingraten einschließlich eines gegebenenfalls vereinbarten Options- oder Andienungspreises (vgl. *Findeisen*, Martinek u. a., 2008, § 73 Rn. 4; *Gelhausen/Henneberger* in HdJ, Abt. VI, 2017, Rn. 166).
- 119 Liegt der Kalkulationszinssatz unter dem Fremdkapitalzinssatz des Leasinggebers für entsprechende Laufzeiten, ist der höhere Zinssatz zur Diskontierung zu verwenden und die Forderung damit zum Zwecke einer **verlustfreien Bewertung** zu einem niedrigeren Wert als den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Leasingobjekts anzusetzen (vgl. *Gelhausen/Henneberger* in HdJ, Abt. VI, 2017, Rn. 166). Sind in den Leasingraten Zahlungen für Leistungen des Leasinggebers enthalten, die sich nicht auf die reine Nutzungsüberlassung beziehen, sondern beispielsweise auf Wartungs- oder Instandhaltungsleistungen, sind diese aus den Leasingraten herauszurechnen, da solche Leistungen mit Lieferung des Objekts noch nicht erbracht sind.
- 120 Ein gegebenenfalls existierender **Restwert** wird in den Ansatz der Forderung einbezogen. Handelt es sich beispielsweise bei dem Leasingvertrag um einen Teilamortisationsvertrag, bei dem der Leasingnehmer den erwarteten Restwert garantiert und zugleich das Objekt zu diesem Restwert kaufen kann, wird folglich für die bilanzielle Behandlung unterstellt, dass der Leasingnehmer den Restwert miterworben habe, weil er über die gesamten Risiken und Chancen der Wertentwicklung des Restwerts verfügt.
- 121 Liegt der tatsächliche Restwert am Ende der Leasingdauer unter dem erwarteten Restwert, wird der Leasingnehmer jedoch seine Kaufoption nicht ausüben. Der Leasinggeber wird das Leasingobjekt an einen Dritten verkaufen müssen. Die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem zu Beginn des Leasings vereinbarten Garantiepreis hat der Leasingnehmer an den Leasinggeber zu zahlen. Eine Forderung auf den Erhalt der Zahlung des Dritten dürfte

nach allgemeinen Grundsätzen erst aktiviert werden, wenn der Leasinggeber seine sich aus diesem Geschäft ergebende **Leistungspflicht** erbracht hat, das heißt, die Lieferung des Leasingobjekts an den Dritten vollzogen wurde. Innerhalb der Fiktion einer Veräußerung des gesamten Leasingobjekts wird somit ein garantierter Restwert wie eine Leasingzahlung behandelt. Die **Garantie des Restwerts** wird mit einer Umsatzrealisation des Restwerts gleichgesetzt. Diese Vorgehensweise ist vertretbar, da der erwartete Zahlungsfluss aus dem Restwert durch die Garantie quasisicher ist.

- 122 Durch die Bewertung der Forderung zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Leasingobjekts oder zum mit dem Kalkulationszinssatz des Leasingvertrags diskontierten Barwert der Leasingraten zuzüglich etwaiger Options- oder Andienungspreise wird nicht nur der Finanzierungszins, sondern auch der kalkulierte Gewinn des Leasinggebers aus seinen Zahlungsansprüchen eliminiert. Die **Vereinnahmung des Gewinns** aus dem Leasinggeschäft erfolgt durch Aufzinsung der Forderung mit dem Kalkulationszinsfuß im Zeitablauf, obwohl die Leistungspflicht mit Lieferung des Leasingobjekts bereits erfüllt ist. Dies kann unter anderem damit begründet werden, dass nach der Rechtsprechung des BGH bei der Verwendung von Leasing-AGB die Abwälzung der Preisgefahr bezüglich des Gewinnaufschlags nicht zulässig ist (vgl. BGH 19.3.1986 BB 1986, 1112 u. BGH 15.10.1986 BB 1987, 150).
- 123 Für die Gewinnrealisierung im Zeitablauf wird ein linearer oder degressiver Verlauf entsprechend der Barwertentwicklung der Forderung für zulässig gehalten (*Gelhausen/Henneberger* in HdJ, Abt. VI, 2017, Rn. 172.) Die Forderung vermindert sich somit während der Leasingdauer um die fälligen und gezahlten Leasingraten und erhöht sich andererseits durch die Aufzinsung.
- 124 Beim **Hersteller- oder Händlerleasing** legt der Leasinggeber der Kalkulation der Leasingraten den über seinen Anschaffungs- oder Herstellungskosten liegenden Verkaufspreis des Leasingobjekts zugrunde. Er realisiert somit wie bei einem normalen Verkaufsgeschäft bereits zu Beginn des Leasing seine übliche Handelsspanne als Gewinn (vgl. *Findeisen*, Martinek u. a., 2008, § 73 Rn. 4).

c) Bilanzierung beim Leasingnehmer

- 125 Ist der Leasingnehmer wirtschaftlicher Eigentümer, hat er den Gegenstand in seiner Bilanz in der Regel als Anlagevermögen zu aktivieren. Da dem Leasingnehmer der zwischen Hersteller respektive Lieferant und Leasinggeber vereinbarte Kaufpreis möglicherweise nicht bekannt ist und sich seine Anschaffungskosten nicht aus diesem Rechtsgeschäft ableiten, hat er den Barwert der Leasingraten einschließlich eines gegebenenfalls vereinbarten Options- oder Andienungspreises als **Anschaffungskosten** zu aktivieren (vgl. *Findeisen*, Martinek u. a., 2008, § 73 Rn. 28 f.). Nicht in den Leasingraten enthaltene Nebenkosten, wie zum Beispiel Kosten für den Transport des Leasingobjekts zum Leasingnehmer, sind als aktivierungspflichtige **Anschaf-**

fungsnebenkosten zu behandeln (vgl. BMF-Schreiben 5.5.1970 BB 1970, 652).

- 126 Es erscheint sachgerecht, den Marktzins für Investitionskredite mit gleicher Laufzeit als **Diskontierungszinsfuß** zu verwenden, da der Leasingnehmer den Kalkulationszinsfuß des Leasinggebers nicht kennen wird und es zudem nicht angemessen wäre, den Gewinnaufschlag des Leasinggebers in den Anschaffungskosten nicht zu berücksichtigen. Die auf der Passivseite auszuweisende **Verbindlichkeit** ist nach herrschender Meinung ebenfalls zum Barwert, d. h. bis auf etwaige Anschaffungsnebenkosten in identischer Höhe wie das Leasingobjekt anzusetzen (vgl. *Gelhausen/Henneberger* in HdJ, Abt. VI, 2017, Rn. 178; *Schubert* in BeBiKo HGB § 253 Rn. 66 f.).
- 127 Ein **garantierter Restwert** wird somit in voller Höhe sowohl in die Anschaffungskosten des Leasingobjekts als auch in die Bewertung der Verbindlichkeit einbezogen, obwohl es gegebenenfalls zu keiner Zahlung durch den Leasingnehmer kommt, wenn der tatsächliche Restwert dem garantierten entspricht.
- 128 In der Folge hat der Leasingnehmer das Leasingobjekt planmäßig bzw. ggf. außerplanmäßig abzuschreiben. Die **planmäßige Abschreibung** erfolgt über die voraussichtliche Nutzungsdauer des Leasingobjekts, bei deren Bemessung sich regelmäßig an den steuerlichen AfA-Tabellen orientiert wird. Eine **außerplanmäßige Abschreibung** auf den niedrigeren beizulegenden Wert ist bei einer dauernden Wertminderung vorzunehmen (§ 253 Abs. 3 Satz 3 HGB). Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibung ist eine **Wertaufholung** vorzunehmen (§ 253 Abs. 5 Satz 1 HGB).
- 129 Die **Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit** sollte nach der finanzmathematischen Barwertmethode erfolgen. Die Zahlungen sind wie Annuitäten in einen Zins- und einen Tilgungsteil aufzuspalten. Teilweise wird die Auffassung vertreten, dass ein Ansatz der Verbindlichkeit zum Nominalwert gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB erfolgen kann. Der Unterschiedsbetrag zum Barwert wäre in diesem Fall nach § 250 Abs. 3 HGB als Disagio aktivierbar. (Vgl. *ADS* HGB § 253 Rn. 83 f.; *Gelhausen/Henneberger* in HdJ, Abt. VI, 2017, Rn. 178; a. A.: *Schubert* in BeBiKo HGB § 253 Rn. 67).
- 130 In den Leasingraten enthaltene Zahlungen für zusätzliche **Dienstleistungen** des Leasinggebers, die dieser noch erbringen muss, sind aus den Leasingraten herauszurechnen. Da die Höhe dieser Kosten zu Leasingbeginn häufig nicht exakt bezifferbar sein wird, muss sie im Wege der Schätzung ermittelt werden (vgl. *Heitmüller/Hellen* in Küting/Weber, HdR-E, Bd. 1, Kap. 6, Rn. 200). Ebenfalls aus den Leasingraten herauszurechnen sind vom Leasinggeber eingerechnete Kosten, die nicht zu den Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten gehören, wie zum Beispiel allgemeine **Verwaltungskosten**. Würden diese zunächst mitaktiviert, wäre anschließend eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert geboten.
- 131 Die Finanzverwaltung sieht nicht die Ermittlungsprobleme, die auf Seiten des Leasingnehmers bezüglich der Kosten des Leasinggebers bestehen könn-

ten. Die Leasingerlasse sehen vor, dass der Leasingnehmer die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Leasinggebers zuzüglich weiterer Nebenkosten, die nicht in den Leasingraten enthalten sind, als Anschaffungskosten ansetzt. Die Verbindlichkeit des Leasingnehmers soll in Höhe der aktivierten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Leasinggebers, ohne die nicht in den Leasingraten berücksichtigten Nebenkosten, passiviert werden und grundsätzlich mit der entsprechenden Forderung des Leasinggebers identisch sein (vgl. BMF-Schreiben 19.4.1971, BStBl. I, 264, Rn. V.1.).

- 132 Handelt es sich um einen Teilamortisationsvertrag, bei dem der Leasingnehmer den erwarteten Restwert garantiert und zugleich das Objekt zu diesem Restwert kaufen kann, wird die Verbindlichkeit am Ende der Grundmietzeit mit einem Wert in Höhe des garantierten Restwerts in der Bilanz des Leasingnehmers ausgewiesen. Das Leasingobjekt weist den sich aufgrund der planmäßigen Abschreibung ergebenden Restbuchwert auf. Kauft der Leasingnehmer das Leasingobjekt nicht, ist es gemeinsam mit der verbleibenden Verbindlichkeit auszubuchen. Sind Zahlungen des Leasingnehmers aufgrund der Restwertgarantie zu leisten, führen diese zu Aufwand.

III. Bilanzierung von Leasingverträgen nach IFRS

1. Begriffliche Abgrenzungen

- 133 Die Bilanzierung von Leasingverträgen ist innerhalb der internationalen Rechnungslegungsvorschriften derzeit noch in **IAS 17** (Leases), **IFRIC 4** (Determining whether an Arrangement contains a lease), **SIC-15** (Operating Leases – Incentives) und **SIC-27** (Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease) geregelt, die allerdings zukünftig durch **IFRS 16** (Leases) ersetzt werden. In den Anwendungsbereich von IAS 17 fallen Vereinbarungen über die Übertragung eines Rechts auf Nutzung eines Vermögenswerts gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen über einen vereinbarten Zeitraum (IAS 17.4). Ausgeschlossen aus dem Anwendungsbereich werden Leasingvereinbarungen in Bezug auf die Entdeckung und Verarbeitung von natürlichen Ressourcen sowie Lizenzvereinbarungen. Für Zwecke der Bewertung ist IAS 17 nicht auf als Finanzinvestitionen gehaltene Grundstücke und Bauten und auf biologische Vermögenswerte, die verleast werden, anzuwenden. Deren Bewertung richtet sich nach IAS 40 (Investment Property) bzw. nach IAS 41 (Agriculture).
- 134 Unter den Begriff des lease fallen grundsätzlich **sämtliche Nutzungsüberlassungsverträge**. Damit wird die Bilanzierung sowohl von Leasingverträge als auch von Miet- oder Pachtverträge mit diesem Standard festgelegt (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn 11). Zu beachten ist, dass gemäß **IFRIC 4** auch bestimmte Abnahmeverträge – beispielsweise über den mit einer Maschine erzeugten Output – als verdeckte Leasingverhältnisse eingeordnet werden

können. Dies hat zur Folge, dass diese Verträge nach IAS 17 zu bilanzieren sind, obwohl zivilrechtlich kein Nutzungsrecht eingeräumt wird.

- 135 Transaktionen, die zwar formal ein Leasingverhältnis über einen Vermögenswert beinhalten, die jedoch nicht zu einer geänderten tatsächlichen Nutzung des Vermögenswerts führen, fallen gemäß der Interpretation **SIC-27** nicht in den Anwendungsbereich des IAS 17. Um derartige Vereinbarungen kann es sich insbesondere bei Sale-and-Lease-back-Transaktionen handeln, bei denen ein Unternehmen vor und nach der Transaktion über nahezu die gleichen Nutzungsrechte an dem Vermögenswert verfügt (zu weiteren Indikatoren für solche Transaktionen vgl. SIC-27.5). Gemäß SIC-27.4 sind derartige Vereinbarungen nach ihrem wirtschaftlichen Gehalt abzubilden, das heißt die Transaktion wird als Gesamtheit betrachtet und IAS 17 nicht auf einzelne in der Gesamttransaktion abgeschlossene Leasingverträge angewendet.
- 136 IAS 17 unterscheidet zwischen zwei Formen von Leasingverträgen: **operating and finance leases** (→ vgl. Rn. 3). Diese Begriffe sind nicht mit den in der deutschen Terminologie verwendeten Begriffen Operating- und Finanzierungs-Leasing deckungsgleich. Die Unterscheidung zwischen operating und finance leases geht in der internationalen Rechnungslegung mit der bilanziellen Zuordnung des Leasingobjekts einher. Wird ein Leasingvertrag anhand der Kriterien in IAS 17 als finance lease klassifiziert, hat der Leasingnehmer das Leasingobjekt zu bilanzieren. Bei operating leases ist das Objekt hingegen in der Bilanz des Leasinggebers auszuweisen.
- 137 **IFRS 16** ersetzt ab dem 1. Januar 2019 alle bislang gültigen Regelungen in IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27. Als verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt ist der 1. Januar 2019 vorgesehen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung in Verbindung mit der Anwendung des IFRS 15 (Revenue from Contracts with Customers) zulässig ist. Mit der Einführung von IFRS 16 wird insbesondere auf die weitreichende Kritik an den aktuell geltenden Klassifizierungsregeln von Operating und Finance Leases, die als komplex, undurchsichtig und ermessensabhängig gelten, reagiert (vgl. *Eckl/Kirch/Piesbergen/Pilhofer* DB 2016, 662). IFRS 16 definiert Grundsätze für den Ansatz, den Ausweis, die Bewertung und die Anhangangaben von Leasingverhältnissen mit der Zielsetzung Leasingnehmer und Leasinggeber relevante Informationen über die Auswirkungen der eingegangenen Leasingverpflichtungen bereitzustellen (vgl. IFRS 16.1). Aus dem Anwendungsbereich des IFRS 16 sind folgende Sachverhalte ausgeschlossen: Erforschung von Mineralien, Öl, Gas und ähnlichen nicht-regenerativen Ressourcen, biologische Vermögenswerte im Anwendungsbereich von IAS 41, Dienstleistungsvereinbarungen im Anwendungsbereich von IFRIC 12, Lizenzvereinbarungen über geistiges Eigentum nach IFRS 15 sowie Lizenzverträge, die in den Anwendungsbereich von IAS 38 (intangible assets) fallen (vgl. IFRS 16.3).
- 138 Grundsätzlich ist ein Leasingverhältnis gegeben, wenn der Leasinggeber dem Leasingnehmer vertraglich das Recht zur Beherrschung eines identifizierten Vermögenswerts (Right of Use) für einen vereinbarten Zeitraum einräumt

und der Leasinggeber eine Gegenleistung vom Leasingnehmer erhält (vgl. IFRS 16.9; *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn 206 sowie *Bauer/Gallert* WPg 2017, 321-323). Die Beherrschung über den zugrunde liegenden Leasinggegenstand wird als übertragen angesehen, sobald der Leasingnehmer über das Nutzungsrecht des Gegenstandes verfügt und ihm im vereinbarten Leasingzeitraum im Wesentlichen der gesamte wirtschaftliche Nutzen zuteil wird (siehe IFRS 16.B9). Die Identifizierung eines Vermögenswerts erfolgt in der Regel auf Grundlage des Vertrags. Besitzt der Leasinggeber allerdings ein substantielles Recht auf Austausch des Vermögensgegenstands, liegt kein identifizierbarer Vermögenswert und dementsprechend kein Leasingverhältnis nach IFRS 16 vor (vgl. IFRS 16.B13–14).

- 139 IFRS 16 sieht im Gegensatz zu IAS 17 für den Leasingnehmer nur ein einziges (single) Bilanzierungsmodell vor (vgl. IFRS 16.29–30). Dies hat die Konsequenz, dass der Leasingnehmer sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen hat, außer die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger oder es liegt ein geringwertiger Vermögenswert vor (vgl. IFRS 16.5). Hinsichtlich der genannten Ausnahmen verfügt der Leasingnehmer über ein Bilanzierungswahlrecht. Beim Leasinggeber wird weiterhin zwischen den zwei Formen von Leasingverträgen: operating und finance leases differenziert (vgl. IFRS 16.61). Die Klassifizierungskriterien des IAS 17 wurden in den Standard IFRS 16 übernommen (vgl. IFRS 16.63–64).

2. Klassifizierung von Leasingverträgen

a) Zurechnung gemäß wirtschaftlichem Eigentum

- 140 Die Klassifizierung von Verträgen in die Kategorien **operating** und **finance leases** erfolgt anhand einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise. Als zentrale Vorschrift gilt die Definition eines finance lease in IAS 17.4. Danach liegt ein finance lease vor, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbundenen **Risiken und Chancen** übertragen werden. Dies hat zur Folge, dass der Leasinggeber eine Forderung auf Erhalt der Leasingzahlungen ausweist (IAS 17.36). Werden die Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen, wird er wirtschaftlich in die Stellung eines Teilzahlungskäufers versetzt. Dementsprechend muss er das Leasingobjekt in seiner Bilanz ausweisen (IAS 17.20). Der Übergang des rechtlichen Eigentums am Leasingobjekt ist für eine Zurechnung zum Leasingnehmer nicht erforderlich. Analog zum HGB (vgl. → Rn. 22 ff.) erfolgt die bilanzielle Zurechnung des Leasingobjekts anhand des Kriteriums des wirtschaftlichen Eigentums. Dabei kommt ein Risiken-Chancen-Ansatz (risks-and-rewards-approach) zur Anwendung. Im Unterschied zum HGB wird jedoch der Nutzen während der Vertragslaufzeit und weniger der Nutzen nach Ablauf der Vertragslaufzeit bei der Risiken-/Chancenbetrachtung zugrunde gelegt. Dies hat zur Folge, dass das Leasingob-

jekt häufiger dem Leasingnehmer zugeordnet wird (vgl. *Thiele/Turowski* in *Baetge/Kirsch/Thiele* HGB § 246 Rn. 587).

- 141 Operating leases werden folglich durch eine **Negativabgrenzung** definiert. Leasingvereinbarungen, die nicht die Definitionsmerkmale eines finance lease erfüllen, sind operating leases (IAS 17.4). Der Leasingnehmer erwirbt ein kurzfristiges, idR jederzeit kündbares Nutzungsrecht an einem Leasingobjekt. Das wirtschaftliche Eigentum an diesem Objekt verbleibt somit beim Leasinggeber. Die bilanzielle Behandlung kommt grundsätzlich der eines **Mietvertrags** im HGB gleich. Da typische Mietverträge regelmäßig als operating leases klassifiziert werden dürften (vgl. dazu die Klassifizierungskriterien in → Rn. 152 ff.), führt der Einschluss von Mietverhältnissen in den Anwendungsbereich von IAS 17 zu keiner grundlegend anderen Bilanzierung als im HGB.
- 142 Jeweils zu Beginn eines jeden Leasingverhältnisses (**inception of the lease**) erfolgt die Klassifizierung der vorliegenden Leasingvereinbarung. Dies ist entweder der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der Tag, an dem sich die beiden Parteien über die wesentlichen Bestimmungen des Leasingvertrags geeinigt haben. Maßgeblich ist dabei der frühere der beiden Zeitpunkte.
- 143 Die Klassifizierung haben beide Vertragsparteien **getrennt vorzunehmen**. Somit ist eine unterschiedliche Einordnung des Leasingvertrags bei Leasinggeber und -nehmer möglich (hierauf wird auch in IAS 17.9 hingewiesen). Daraus kann sich als Konsequenz ergeben, dass das Leasingobjekt bei **beiden Vertragsparteien** oder aber auch bei **keiner** bilanziell ausgewiesen wird. Das wirtschaftliche Eigentum an einem Vermögenswert muss folglich nicht zwingend bei einer Vertragspartei liegen.
- 144 Als **relevante Risiken**, die bei einem finance lease auf den Leasingnehmer übertragen werden, nennt IAS 17.7 Verlustmöglichkeiten aufgrund von ungenutzten Kapazitäten oder technischer Überholung sowie Renditeabweichungen, die durch geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen begründet sein können. Welche Vertragspartei das Risiko des zufälligen Untergangs der Sache trägt – ein Kriterium für die Unterscheidung zwischen Finanzierungs-Leasing und Operating-Leasing bzw. Miete im HGB – ist nach IAS 17.7 nicht maßgeblich. Trotz der fehlenden Nennung ist dennoch davon auszugehen, dass das Risiko des Untergangs wie das der Wertminderung des Leasingobjekts zu den für die Zurechnung relevanten Risiken gehört (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 28). Die Übertragung dieses Risikos ist gemeinsam mit den anderen Risiken sowie den Chancen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu würdigen. **Chancen** können sowohl aus Gewinnerwartungen durch den produktiven Einsatz im Geschäftsbetrieb während der Nutzungsdauer als auch aus Wertsteigerungen des Restwerts des Leasingobjekts resultieren. Die maßgeblichen Risiken und Chancen beziehen sich damit auf die Nutzung des Leasingobjekts und auf den Restwert nach Ablauf der Leasingdauer.

b) Anwendung der Klassifikationskriterien

- 145 Als Interpretationshilfen für die Identifizierung von finance lease werden zum einen **Beispiele** (IAS 17.10) und zum anderen **Indikatoren** (IAS 17.11) für Situationen genannt. Die ersten vier Beispiele in IAS 17 sind inhaltlich an die Kriterien zur Vertragsklassifizierung des Leasingstandards der US-GAAP, SFAS 13, angelehnt (siehe SFAS 13.7 (a)–(d)). Während in SFAS 13, wie auch in den deutschen Leasingerlassen, quantitative Grenzwerte genannt werden, sind die Kriterien in IAS 17 qualitativ formuliert. Teilweise werden dabei Formulierungen gewählt, die eine Wortlautauslegung schwierig bis unmöglich machen (vgl. → Rn. 236, Rn. 248 und Rn. 256). Dadurch wird ein erheblicher Interpretationsspielraum eröffnet, der dazu führt, dass diese Kriterien in der Literatur auf deutliche Ablehnung stoßen (vgl. *Mellwig/Weinstock* DB 1996, 2352, *Küting/Hellen/Brakensiek* DStR 1999, 42 f.; *Sabel*, 2006, 97 ff.).
- 146 Die begriffliche Unterscheidung zwischen Beispielen und Indikatoren sowie die unterschiedlich strengen Formulierungen in IAS 17.10 u. 11 verdeutlichen, dass den Indikatoren im Vergleich zu den Beispielen eine geringere **Indizwirkung** zur Vertragsklassifizierung beigemessen wird. Das Vorliegen einer der genannten Beispielsituationen dürfte somit eher zu einer Klassifizierung als finance lease führen als die Erfüllung eines Indikators (vgl. *Mellwig* DB 1998, Beil. 12, 6, *ADS-International*, Abschn. 12, Rn 304).
- 147 Von einem **Automatismus einer Vertragsklassifizierung** als finance lease bei Vorliegen einer der Beispielsituationen kann jedoch – im Unterschied zu den Regelungen nach den deutschen Leasingerlassen – nicht ausgegangen werden. Der Leasingvertrag ist stets in einer Gesamtbetrachtung zu würdigen. In IAS 17.12 wurde im Rahmen der Überarbeitung des Standards im Jahre 2003 klargestellt, dass die Erfüllung der Beispiele und Indikatoren nicht zu einer unwiderlegbaren Einordnung als finance lease führt. Kann anhand anderer Eigenschaften des Leasingvertrags gezeigt werden, dass der Leasinggeber nicht im Wesentlichen alle Risiken und Chancen überträgt, wird der Leasingvertrag als operating lease klassifiziert. Dies kann allerdings auch bedeuten, dass ein Leasingvertrag als finance lease zu klassifizieren ist, obwohl keine der genannten Beispiel- oder Indikatorsituationen vorliegt.
- 148 Da die Kriterien in IAS 17 einzeln betrachtet nicht zu einem Automatismus der Vertragsklassifikation führen, sondern stets eine **Gesamtwürdigung** zu erfolgen hat, bietet IAS 17 grundsätzlich keine Rechtfertigung für die Umrechnung der **qualitativen Kriterien** in feste Prozentzahlen. Insbesondere ist es nicht zulässig, mit Verweis auf die Öffnungsklausel in IAS 8.12 die qualitativen Kriterien in IAS 17.10 (c) und (d) durch die quantitativen Grenzen des SFAS 13 zu ersetzen. IAS 8.12 erlaubt den Rückgriff auf die Verlautbarungen eines anderen Standardsetters dann, wenn ein Sachverhalt nicht durch einen Standard oder eine Interpretation der IFRS geregelt ist. Bei den Kriterien zur Klassifizierung von Leasingverträgen besteht indes keine Regelungslücke

innerhalb der IFRS; auf die Angabe quantitativer Kriterien wurde bewusst verzichtet. IAS 8.12 ist deshalb nicht anwendbar (vgl. *Sabel*, 2006, 98).

- 149 Dennoch hat sich aus Gründen der **Praktikabilität** durchgesetzt, für die Auslegung der qualitativen Klassifizierungskriterien in IAS 17 die quantitativen Kriterien des SFAS 13 heranzuziehen. Aufgrund der gebotenen Gesamtwürdigung nach IAS 17 kann es aber trotzdem zu einem anderen Zurechnungsergebnis als nach SFAS 13 kommen.
- 150 Die qualitativen Kriterien und die erforderliche Gesamtwürdigung der Leasingvereinbarung verlangen, dass ein Vertrag unter Beachtung aller Beispielsituationen und Indikatoren derart zu würdigen ist, dass die Ergebnisse der einzelnen Tests gegeneinander abgewogen und auch Kompensationen zwischen den einzelnen Ergebnissen zugelassen werden. Notwendige Voraussetzung für eine derartige Anwendung der Zurechnungskriterien wäre jedoch grundsätzlich, dass die Gewichtung der einzelnen Kriterien in IAS 17 geregelt würde. Das Fehlen solcher Gewichtungsangaben eröffnet nicht unwesentliche **Auslegungsspielräume** des geltenden IAS 17.
- 151 Leasinggeber und Leasingnehmer haben im Rahmen der Angabepflichten über getroffene Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden zu erläutern, wie sie die Klassifizierungskriterien für Leasingverträge ausgelegt haben (IAS 1.122 iVm 1.123 (b)).

c) Klassifizierungskriterien: Beispiele

- 152 (1) **Vereinbarter Eigentumsübergang.** Wird im Leasingvertrag oder in Nebenabreden festgelegt, dass das rechtliche Eigentum am Leasingobjekt nach der Grundmietzeit auf den Leasingnehmer übergeht, ist der Leasingvertrag grundsätzlich als finance lease zu klassifizieren (vgl. IAS 17.10 (a), *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn 49), da dem Leasingnehmer letztlich alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken zufallen (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 34; zu einer Ausnahme dazu vgl. → Rn. 153). Zu prüfen ist dabei ausschließlich ein **automatischer Eigentumsübergang**, da die Gewährung einer Kaufoption gemäß IAS 17.10 (b) gesondert zu würdigen ist. Ein Vertrag, der den Eigentumsübergang bereits zu Beginn der Grundmietzeit festschreibt, wird in Deutschland als **Mietkaufvertrag** bezeichnet (vgl. *WP-Hdb.*, 2017, F, Rn. 1311). Grundsätzlich handelt es sich hierbei nicht um einen Leasingvertrag, sondern um einen Kaufvertrag, bei dem die Leasingraten als Kaufpreistraten aufgefasst werden müssen (vgl. *Mellwig*, Eckstein/Feinen, 75). Derartige Verträge werden dennoch von der Definition eines finance lease in IAS 17.4 erfasst.
- 153 Ist allerdings bestimmt, dass der Leasingnehmer das Objekt am Ende der Leasingdauer zum dann herrschenden **fair value** kauft, liegt kein finance lease vor (IAS 17.12). Bei einer solchen Vereinbarung trägt der Leasinggeber trotz des festgelegten Eigentumsübergangs die Risiken und Chancen einer Restwertschwankung. Die Leasingraten werden zu Beginn des Leasings unter Berück-

sichtigung des erwarteten Restwerts kalkuliert. Weicht der tatsächliche Restwert, den der Leasingnehmer als Kaufpreis zahlen muss, vom erwarteten Restwert ab, erzielt der Leasinggeber einen zusätzlichen Gewinn oder Verlust. Er ist damit so gestellt, als würde er das Leasingobjekt am Ende der Leasingdauer am Markt verkaufen. Die Tatsache, dass der Leasingnehmer rechtlicher Eigentümer des Leasingobjekts wird, hat folglich für die Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums nicht entscheidendes Gewicht. Relevant ist letztlich allein, welche Risiken und Chancen aus Restwertschwankungen beim Leasinggeber verbleiben oder auf den Leasingnehmer übergehen.

- 154 Wird vereinbart, dass der Eigentumsübergang zu einem zu Beginn des Leasings **festgelegten Preis** erfolgt, liegen sämtliche Risiken und Chancen aus Schwankungen des Restwerts beim Leasingnehmer. Da ihm zudem normalerweise die Risiken und Chancen aus der Nutzung des Leasingobjekts während der Grundmietzeit zufallen, ist dann eine Klassifizierung als finance lease zwingend (vgl. *Mellwig* DB 1998, Beil.12, 4; *ADS-International*, Abschn.12, Rn 30). Wie auch im HGB (vgl. *Gelhausen/Henneberger* in HdJ, Abt. VI, 2017, Rn. 4) wird das Objekt dem Leasingnehmer zugerechnet. Die anderen Zurechnungskriterien treten in diesem Fall in den Hintergrund.
- 155 (2) **Günstige Kaufoption.** Ein finance lease ist auch dann gegeben, wenn der Leasingnehmer ein günstiges Kaufoptionsrecht auf den Leasinggegenstand besitzt (IAS 17.10 (b)). Von einer günstigen Kaufoption wird ausgegangen, wenn der Ausübungspreis **deutlich niedriger** ist als der erwartete fair value des Leasingobjekts zum Ausübungszeitpunkt, da schon zu Beginn des Leasing hinreichend sicher ist, dass der Leasingnehmer die Option ausüben wird. Eine vergleichbare Vorschrift existiert in den Leasingerlassen der deutschen Finanzverwaltung, die jedoch primär auf den steuerlichen Restbuchwert und nicht auf den fair value als Maßstab für die Attraktivität der Option abstellt (vgl. → Rn. 41).
- 156 Eine Optionsrechtausübung wird unterstellt, wenn die Inanspruchnahme des Optionsrechts für den Leasingnehmer ökonomisch zwingend erforderlich ist. Folglich kann bereits zu Beginn des Leasingverhältnisses davon ausgegangen werden, dass sämtliche Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übergehen.
- 157 Die Formulierung des Kriteriums der günstigen Kaufoption in IAS 17.10 (b) räumt einen erheblichen **Auslegungsspielraum** ein. Unklar ist, was unter einem deutlich niedrigeren (sufficiently lower) Ausübungspreis zu verstehen ist. Außerdem wird nicht konkretisiert, wann die Ausübung der Option hinreichend sicher (reasonably certain) ist. Ein Grenzpreis, bis zu dem von einer Ausübung der Option ausgegangen werden muss, wird, anders als in den deutschen Leasingerlassen (vgl. → Rn. 41), nicht angegeben. Es werden bewusst keine quantitativen Grenzen gesetzt, da die Objektzurechnung anhand einer Gesamtwürdigung des Vertrags erfolgen soll. Der Eintritt eines Ereignisses wird im Allgemeinen als hinreichend sicher angesehen, wenn die verfügba-

ren Informationen den Eintritt des Ereignisses erwarten lassen und die Wahrscheinlichkeit, dass unvorhergesehene Einflüsse dies verhindern werden, als gering einzustufen ist (vgl. *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 32). Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit einer Optionsausübung ist auf Erfahrungen mit bereits abgeschlossenen gleichartigen Leasingverträgen zurückzugreifen. In der Literatur wird jedoch die Auffassung vertreten, ein Unterschreiten des fair value von 10 % oder mehr deute tendenziell auf einen deutlich niedrigeren Ausübungspreis und mithin auf eine günstige Option hin (*Doll* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 51).

- 158 Nach dem Wortlaut von IAS 17.10 (b) ist die Ausübungswahrscheinlichkeit einer dem Leasingnehmer eingeräumten Kaufoption nur im Hinblick auf die Höhe des Optionspreises zu prüfen. Es erscheint dennoch sachgerecht, das Kriterium der günstigen Kaufoption auch dann als erfüllt anzusehen, wenn für den Leasingnehmer **andere wirtschaftliche Zwänge** zur Optionsausübung bestehen (vgl. *Engel-Ciric*, Haufe IFRS § 15 Rn. 27). Eine solche Situation liegt etwa vor, wenn beim Abbau des Objekts erhebliche Kosten entstünden oder wenn das Objekt für die Fortführung des Geschäftsbereichs von großer Bedeutung ist (vgl. *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 41 ff).
- 159 Sollte der Leasingnehmer im Fall einer Nichtausübung der Option zu einer **Ausgleichszahlung** verpflichtet sein, ist dies ebenfalls ein Hinweis für die hinreichende Sicherheit der Ausübung einer Kaufoption. Für die Beurteilung der Ausübungswahrscheinlichkeit der Option ist in diesem Fall die Ausgleichszahlung von dem vereinbarten Ausübungspreis zu subtrahieren, um anschließend diesen Betrag mit dem fair value des Leasingobjekts im Ausübungszeitpunkt zu vergleichen. Damit die Optionsausübung als hinreichend sicher eingestuft werden kann, dürfen für den Leasingnehmer keine wirtschaftlich sinnvollen Alternativen zur Optionsausübung bestehen.
- 160 Ist die Kaufoption nicht als günstig zu beurteilen, da beispielsweise der Ausübungspreis genau dem erwarteten fair value im Ausübungszeitpunkt entspricht, weist das Kriterium in IAS 17.10 (b) nicht auf eine Klassifizierung des Leasingvertrags als finance lease hin. In diesem Fall ist die Kaufoption dennoch im Zusammenhang mit dem Indikator in IAS 17.11 (b), der auf die Zuordnung von Gewinnen und Verlusten aufgrund von Änderungen des Restwerts abstellt (vgl. dazu → Rn. 192 ff.), zu berücksichtigen. Bei langen Leasingvertragslaufzeiten wird es grundsätzlich schwierig sein, bei Leasingvertragsbeginn den fair value im Optionsausübungszeitpunkt verlässlich zu bestimmen, sodass die Überprüfung der Günstigkeit der Option mit erheblichem Ermessen behaftet ist (vgl. *Findeisen*, Martinek u. a., 2008, § 71 Rn. 72.). Festpreisoptionen sind daher generell als kritisch für eine rechtssichere Gestaltung anzusehen.
- 161 Es ist zu berücksichtigen, dass Leasingnehmer und Leasinggeber bei der Beurteilung der Kaufoption zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen könnten. Dies ist u. a. darin begründet, dass dem Leasinggeber möglicherweise

nicht alle Faktoren bekannt sind, die für die Beurteilung der Ausübungswahrscheinlichkeit der Option von Relevanz sind.

- 162 (3) Mietzeittest.** Sollte die Laufzeit der Leasingvereinbarung den überwiegenden Teil der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Leasingobjekts umfassen, liegt ein finance lease gemäß IAS 17.10 (c) vor. Dies ist auch der Fall, sollte das rechtliche Eigentum nicht übertragen worden sein. Dieses Kriterium wird in der Praxis als **Mietzeitkriterium** bezeichnet (vgl. *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 59). Das Kriterium ähnelt der 90 %-Grenze der deutschen Leasingerlasse (vgl. dazu → Rn. 38). Während in den Leasingerlassen jedoch auf einen Vergleich der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgestellt wird, muss nach IAS 17 die Laufzeit des Leasingverhältnisses mit der, in der Regel längeren, wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Leasingobjekts verglichen werden (vgl. *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 60–69).
- 163** Die Laufzeit des Leasingverhältnisses ist definiert als die unkündbare Zeitspanne, für die sich der Leasingnehmer verpflichtet hat, den Gegenstand zu leasen. Hierbei sind auch Zeiträume zu berücksichtigen, in denen der Leasingnehmer das Leasingobjekt mit oder ohne weitere Zahlungen optional nutzen kann, wenn die Ausübung einer solchen **Mietverlängerungsoption** zu Beginn des Leasing wahrscheinlich ist (zu günstigen Mietverlängerungsoptionen vgl. den separaten Indikator gemäß IAS 17.11 (c) bzw. → Rn. 195 f). Kündigungsmöglichkeiten sind nicht zu berücksichtigen, wenn die Kündigung sehr unwahrscheinlich ist. Die Laufzeit des Leasingverhältnisses beginnt mit dem Tag, ab dem der Leasingnehmer Anspruch auf die Ausübung seines Nutzungsrechts am Leasinggegenstand hat.
- 164** Die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** des Leasingobjekts bestimmt sich entweder nach dem Zeitraum, in dem der Leasinggegenstand voraussichtlich von einem oder mehreren Wirtschaftssubjekten nutzbar ist, oder anhand der voraussichtlichen Anzahl an Produktionseinheiten oder ähnlichen Maßgrößen, die von einem oder von mehreren Nutzern mit dem Objekt erzeugt oder erzielt werden können. Die für den Mietzeittest relevante wirtschaftliche Nutzungsdauer des Leasingobjekts ist daher vom konkreten Einsatz beim bilanzierenden Unternehmen unabhängig. Bei Leasingverhältnissen über gebrauchte Vermögenswerte ist auf die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer des Vermögenswerts zu Beginn des Leasingverhältnisses abzustellen.
- 165** Unklar ist, was unter dem **überwiegenden Teil** (major part) der wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu verstehen ist. In der Literatur und in der Rechnungslegungspraxis hat sich die Auffassung durchgesetzt, dass man die **75 %-Grenze** der korrespondierenden US-GAAP-Regelung SFAS 13.7 (c) auf IAS 17 übertragen könne (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn 59; *Kirsch* in Baetge u. a.: IFRS-Kommentar IAS 17 Rn. 27). Teilweise werden jedoch auch Werte von mehr als 50 % (vgl. *Helmschrott* WPg 2000, 426 ff.) bis zu 90 % (vgl.

Findeisen, RIW 1997, 841; *Beine/Nardmann* in Ballwieser u. a., Wiley IFRS 2011, Abschn. 14, Rn. 24) vorgeschlagen.

- 166 Die Umrechnung in quantitative Grenzen ist grundsätzlich kritisch zu sehen (vgl. dazu auch → Rn. 147 ff.). Zwar orientiert sich der Mietzeittest in IAS 17 an SFAS 13, die Angabe eines festen Prozentwerts als Grenze wurde allerdings bewusst unterlassen. Stattdessen wurde eine qualitative Regelung formuliert, die im Rahmen einer Einzelfallwürdigung nach dem Gesamtbild der Verhältnisse anzuwenden ist (*ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 60). Zudem ist selbst bei Angabe einer festen Prozentzahl der Interpretationsspielraum beim Mietzeittest nicht völlig beseitigt, da auch die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Leasingobjekts einen **Auslegungsspielraum** eröffnet.
- 167 Aufgrund der unscharfen Formulierungen der Zurechnungskriterien in IAS 17 erscheint eine Wortlautauslegung nicht zielführend. Doch muss die Grundmietzeit deutlich mehr als die Hälfte der wirtschaftlichen Nutzungsdauer betragen, damit eine Situation vorliegt, die der Beispielsituation in IAS 17.10 (c) entspricht. Es erscheint sinnvoll, das Ergebnis des Mietzeittests im Rahmen der **Gesamtwürdigung** des Leasingvertrags umso höher zu gewichten, je größer der Anteil der Grundmietzeit an der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ist (vgl. *Sabel*, 2006, 63). Bedeutendes Gewicht bei der Klassifizierung des Leasingvertrags dürfte das Mietzeitkriterium erst **jenseits der 75 %-Marke** erhalten. Beträgt die Grundmietzeit weniger als die Hälfte der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, sollte das Ergebnis des Mietzeittests als Argument für eine Klassifizierung als operating lease betrachtet werden (vgl. *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22, Rn. 68).
- 168 Der Mietzeittest stellt auf die Vermutung ab, dass bei einer im Verhältnis zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer langen Grundmietzeit der Restwert des Leasingobjekts unbedeutend ist. Dann fallen dem Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und Chancen aus der Nutzung zu. Ist der **Restwert** trotz hohem Verhältnis von Grundmietzeit zu Nutzungsdauer erheblich, könnte dies durch eine geringere Gewichtung des Mietzeittests innerhalb der erforderlichen Gesamtbetrachtung berücksichtigt werden. Da die Erfüllung eines Kriteriums nach IAS 17 nicht automatisch zu einer bestimmten Klassifizierung des Leasingvertrags führt, ist hierbei ein Abwägungsprozess erforderlich (vgl. dazu → Rn. 147 ff.).
- 169 **(4) Barwerttest.** Das Barwertkriterium (vgl. IAS 17.10 (d)) stellt auf das Verhältnis zwischen dem **Barwert der Leasingraten** und dem **Marktwert des Leasingobjekts** ab. Eine vergleichbare Vorschrift gibt es in den Leasingerlassen der deutschen Finanzverwaltung nicht. Aus diesem Grund sind Leasingverträge mit Objektzurechnung zum Leasinggeber nach HGB gemäß dem Barwertkriterium der IFRS häufig als finance leases zu klassifizieren (für eine Anwendung der Klassifizierungskriterien des IAS 17 auf typische deutsche Vertragsgestaltungen vgl. *Mellwig/Sabel* in MüKoBilanzR IAS 17 Rn. 110 ff.).

- 170 Während der US-GAAP-Standard für den Barwerttest eine feste Grenze von 90 % vorgibt (SFAS 13.7 (d)), ist nach IAS 17 ein finance lease dann zu vermuten, wenn zu Beginn des Leasing der Barwert der Mindestleasingraten **„at least substantially all of the fair value of the leased asset“** beträgt. Aus dieser Formulierung lässt sich ein fester Grenzwert nicht ableiten. In der Literatur werden Werte von 90 % (*Schmidt/Ries* in BeBiKo HGB § 246 Rn. 42) bis 100 % (*Mellwig* DB 1998, Beil. 12, 9) genannt. In der Bilanzierungspraxis hat sich eine Übernahme der 90 %-Grenze durchgesetzt. Aufgrund der angestrebten Gesamtwürdigung im Einzelfall ist es jedoch auch bei diesem Kriterium nicht im Sinne des Konzepts des IAS 17, eine genaue Prozentzahl als Grenzwert für eine Vertragsklassifikation als finance lease festzulegen.
- 171 IAS 17 definiert sowohl die Mindestleasingzahlungen als auch den anzuwendenden Diskontierungszins für Leasinggeber und Leasingnehmer unterschiedlich, sodass der Barwerttest bei den beiden Vertragsparteien zu abweichenden Ergebnissen führen kann (vgl. *Kirsch* in Baetge u. a.: IFRS-Kommentar IAS 17 Rn. 29).
- 172 Aus Sicht des Leasingnehmers umfassen die **Mindestleasingzahlungen** alle Zahlungen, die der Leasinggeber von ihm oder von einer ihm nahe stehenden Partei während der Vertragslaufzeit bzw. bei Vertragsbeendigung einfordern kann. Dazu gehören neben den vereinbarten Leasingraten auch vom Leasingnehmer oder von einer ihm nahe stehenden Partei **garantierte Restwerte** bzw. der festgelegte **Kaufpreis** des Objekts, wenn der Leasingvertrag eine als günstig zu qualifizierende **Kaufoption** enthält. Ein Restwert kann dabei auch durch ein Andienungsrecht des Leasinggebers durch den Leasingnehmer garantiert werden. Nicht in die Mindestleasingzahlungen eingerechnet werden dagegen **bedingte Leasingraten**. Aufwendungen für Dienstleistungen oder Steuern, die der Leasinggeber zu zahlen hat und die ihm vom Leasingnehmer erstattet werden, sind ebenfalls nicht zu berücksichtigen.
- 173 Sind **Entgelte für Serviceleistungen** des Leasinggebers (Wartung, Instandhaltung, Versicherung etc.) nicht gesondert im Leasingvertrag ausgewiesen, müssen sie im Wege der Schätzung aus den Leasingraten herausgerechnet werden (vgl. *Mellwig*, *Eckstein/Feinen*, 2000, 77; *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 79).
- 174 Wird dem Leasingnehmer eine **Mietverlängerungsoption** eingeräumt, sind die Leasingraten des Verlängerungszeitraums in die Mindestleasingraten ebenfalls einzubeziehen, wenn eine Ausübung der Option wahrscheinlich ist.
- 175 Für den Fall einer **Garantie des Leasingnehmers für Verbindlichkeiten des Leasinggebers** ist der garantierte Betrag in die Mindestleasingzahlungen einzubeziehen, wenn ein Zusammenhang zwischen der Garantie und der Finanzierung des Leasingobjekts besteht und die Garantie wirtschaftlich als Restwertgarantie zu werten ist. Auch ein Darlehen des Leasingnehmers an den Leasinggeber (**Mieterdarlehen**) kann bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise einer Restwertgarantie durch den Leasingnehmer gleichkommen, wenn der Leasinggeber neben dem Leasingobjekt im Wesentlichen kein weiteres Ver-

mögen besitzt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Leasinggeber – wie im Immobilienleasing üblich – eine Objektgesellschaft ist (vgl. dazu → Rn. 303). Der Leasingnehmer erhält bei dieser Konstellation sein Darlehen nicht zurück, wenn die Objektgesellschaft aus der Verwertung des Objekts nicht ausreichend Mittel erlangt und insolvent wird (vgl. dazu *Findeisen*, Martinek u. a., 2008, § 71 Rn. 82; *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 67).

- 176 Aus Sicht des Leasinggebers gehört zu den Mindestleasingzahlungen zusätzlich der Betrag, den ein **Dritter**, also nicht der Leasingnehmer oder eine ihm nahe stehende Partei, für den Restwert garantiert, wenn sich der Dritte finanziell dazu in der Lage befindet. Falls eine solche Garantie vorliegt, unterscheidet sich der Umfang der Mindestleasingzahlungen bei Leasinggeber und Leasingnehmer.
- 177 Für die Berechnung des Barwerts der Mindestleasingzahlungen hat der Leasinggeber als **Diskontierungszinssatz den internen Zinsfuß des Leasingvertrags** zu verwenden (interest rate implicit in the lease). Das ist der Zinsfuß, bei dem die Summe der Barwerte aus Mindestleasingzahlungen und erwartetem nicht garantiertem Restwert dem fair value des Objekts zuzüglich anfänglicher direkter Kosten des Leasinggebers entspricht (IAS 17.4).
- 178 Der Leasingnehmer hat zur Ermittlung des Barwerts der Mindestleasingzahlungen ebenfalls den internen Zinsfuß des Leasingvertrags zu verwenden, sofern er ihn in praktikabler Weise ermitteln kann (IAS 17.20). Dies dürfte dem Leasingnehmer aber in der Regel nicht möglich sein, da der Leasinggeber seine interne Vertragskalkulation nicht offen legen wird. In diesem Fall soll der Leasingnehmer seinen **Grenzfremdkapitalzinssatz** verwenden. Dieser ist definiert als derjenige Zinssatz, den der Leasingnehmer bei einem vergleichbaren Leasingvertrag zahlen müsste (IAS 17.4). Damit dürfte der interne Zinsfuß des vergleichbaren Leasingvertrags gemeint sein (vgl. *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 86). Lässt sich ein solcher nicht ermitteln, soll der Leasingnehmer auf den Zinssatz zurückgreifen, den er bei einem Kreditkauf des Gegenstands, bei ähnlicher Laufzeit und vergleichbaren Sicherheiten, zu Beginn des Leasings aufzuwenden hätte.
- 179 Der **fair value des Leasingobjekts**, mit dem der Barwert der Mindestleasingraten zu vergleichen ist, wird in IAS 17.4 allgemein als Betrag definiert, den sachverständige, vertragswillige und voneinander unabhängige Partner vereinbaren würden. Der fair value des Leasingobjekts dürfte regelmäßig dem Kaufpreis entsprechen, zu dem der Leasinggeber das Objekt vor Beginn des Leasing erworben hat. Dies gilt nicht, wenn der Zeitpunkt des Kaufs weit vor dem Beginn des Leasing liegt. Ist der Leasinggeber Hersteller oder Händler des Leasingobjekts, ist der übliche Verkaufspreis des Leasingobjekts zugrunde zu legen, der fair value enthält dann einen angemessenen Gewinnaufschlag des Leasinggebers.
- 180 Der fair value des Leasingobjekts ist für Zwecke des Vergleichs mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen um **staatliche Zuwendungen und Steuergutschriften**, die der Leasinggeber erhält, zu vermindern (vgl. *ADS-*

International, Abschn.12, Rn. 91). Dies gilt nur, soweit der Leasinggeber die Zuwendungen oder Gutschriften nicht unmittelbar an den Leasingnehmer weiterleitet.

- 181 Der ökonomische Grundgedanke des Barwerttests ist recht einsichtig: Es wird untersucht, in welchem Ausmaß das **Investitionsrisiko** vom Leasinggeber auf den Leasingnehmer übertragen wird (vgl. *Mellwig* DB 1998, Beil. 12, 6). Der Leasinggeber ermittelt, welchen Anteil der Investitionssumme (des fair value des Leasingobjekts) er durch den Leasingvertrag garantiert zurückerhält und wie viel Prozent seiner Investitionssumme nur noch mit Bonitätsrisiko und nicht mehr mit Investitionsrisiko belastet sind. Je höher der Anteil des investitionsrisikofreien Betrags am fair value des Objekts ist, desto eher ist der Leasingvertrag als Kaufvertrag zu beurteilen, das heißt als finance lease zu qualifizieren.
- 182 Auf die Übertragung von mit dem Leasingobjekt verbundenen **Chancen** stellt der Barwerttest nicht ab. Das Ergebnis des Barwerttests ist unabhängig davon, wem ein Mehrerlös aus der Restverwertung des Leasingobjekts zusteht. Da die Generaldefinition eines finance lease jedoch die Übertragung im Wesentlichen aller Risiken und Chancen verlangt, führt auch der Barwerttest zu keinem Automatismus bei der Vertragsklassifikation, sondern ist gemeinsam mit den anderen Kriterien zu würdigen. Allerdings kommt bei der Vertragsklassifikation den Risiken in der Regel eine höhere Bedeutung zu als den Chancen. Dies liegt darin begründet, dass die – nicht ohnehin dem Leasingnehmer aus der Nutzung zufallenden – Chancen im Wesentlichen aus der Verwertung des Leasingobjekts am Ende der Laufzeit resultieren und diese häufig schwer einschätzbar oder als eher gering zu beurteilen sind (vgl. *Findeisen*, RIW 1997, 842, *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 94). Nur wenn wesentliche Chancen aus der Restverwertung für den Leasinggeber aufgezeigt werden können, kann der Barwerttest nicht allein entscheidend für die Klassifizierung des Leasingvertrags sein.
- 183 Das **Ergebnis des Barwerttests** beim Leasinggeber ist bei einem Leasingvertrag ohne bedingte Leasingraten oder sonstige besondere Gestaltungen grundsätzlich vorhersagbar: Der Barwerttest führt stets zu einem Ergebnis von mindestens 100 %, welches auf ein finance lease hindeutet, wenn kein offener Restwert vorliegt, da der Leasinggeber dann das gesamte Investitionsrisiko überwälzt. Ein (eher fragwürdiges) Ergebnis von über 100 % ist möglich, wenn anfängliche direkte Kosten vorliegen, da diese den internen Zinsfuß des Leasingvertrags mindern, aber nicht beim Vergleich zwischen Investitionssumme und garantierten Zahlungen aus dem Leasingvertrag berücksichtigt werden. Bei Bestehen eines offenen Restwerts beträgt der Barwert der Leasingraten grundsätzlich weniger als 100 % des fair value des Leasingobjekts.
- 184 Verwendet der Leasingnehmer als **Diskontierungsfaktor** ebenfalls den internen Zinsfuß des Leasingvertrags, signalisiert das Ergebnis des Barwerttests auch bei ihm nur dann ein operating lease, wenn ein offener Restwert vorliegt. Verwendet der Leasingnehmer seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als

Diskontierungsfaktor, da der interne Zinsfuß des Leasingvertrags nicht ermittelt werden kann, hängt das Ergebnis des Barwerttests bei ihm nicht nur von offenen Restwerten ab, sondern auch von der Höhe der Leasingraten. Da der Leasingnehmer faktisch wählen kann, welchen Zinssatz er als Diskontierungsfaktor verwendet, besteht ein gewisser Gestaltungsspielraum, um das Ergebnis des Barwerttests zu beeinflussen.

- 185 Möglichkeiten zur **Gestaltung** des Ergebnisses aus dem Barwerttest liegen insbesondere in der Vereinbarung von **bedingten Leasingraten**. Diese werden weder in die Ermittlung des internen Zinsfußes des Leasingvertrags noch beim Vergleich des Barwerts der Mindestleasingzahlungen mit dem fair value des Objekts einbezogen. Bedingte Leasingraten können jedoch auch zur Folge haben, dass der Leasingnehmer nicht die dem Leasingobjekt anhaftenden wesentlichen Risiken und Chancen trägt. Ihre Nichtberücksichtigung beim Barwerttest kann dazu führen, dass dieser dennoch auf ein als finance lease zu klassifizierendes Leasingverhältnis hindeutet. Im Rahmen der Überarbeitung des IAS 17 im Jahr 2003 wurde klargestellt, dass in diesem Fall – dem Ergebnis des Barwerttests widersprechend – eine Klassifizierung als operating lease zu erfolgen hat (IAS 17.12).
- 186 **(5) Spezial-Leasing.** Ist der Leasinggegenstand von spezieller Beschaffenheit, sodass er **ohne wesentliche Veränderungen** (without major modifications) nur vom vertraglichen Leasingnehmer genutzt werden kann, stellt dies ebenfalls eine Situation dar, die in der Regel zu einem finance lease führt (IAS 17.10 (e)).
- 187 Spezial-Leasing kennzeichnet eine Situation, in der aufgrund einer sehr speziellen Ausrichtung des Gegenstands oder ungebührlich hoher Wechselkosten nur eine Nutzung durch den vertraglichen Leasingnehmer möglich oder sinnvoll ist, und der Leasinggeber deshalb aus dem Vertrag die volle Amortisation erreichen muss. Es liegt dann nahe, dass die Vertragsparteien solche Regelungen vereinbart haben, bei denen der Leasinggeber seine vollen Investitionskosten einschließlich einer angemessenen Verzinsung erstattet erhält und daher auch von den Chancen aus dem Objekt ausgeschlossen wurde (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 95). Somit müssten bei Spezial-Leasing **ohne hin andere Kriterien** für ein finance lease, vornehmlich der Mietzeit- und der Barwerttest, erfüllt sein.
- 188 Die gesonderte Nennung des Spezial-Leasing kann nur bedeuten, dass bei einer speziellen Ausrichtung des Objektes von einer **widerlegbaren Vermutung** der Übertragung von im Wesentlichen allen Risiken und Chancen auszugehen ist. Relevanz entwickelt die Regelung insbesondere für die Beurteilung der Wahrscheinlichkeit einer Ausübung von Kauf- und Mietverlängerungsoptionen. Führen die anderen Kriterien zu einem abweichenden Ergebnis, kann der Vertrag trotz des speziellen Zuschnitts des Objekts auf die Bedürfnisse des Leasingnehmers nicht als finance lease eingeordnet werden (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 95; für eine wesentlich weiter reichende

Bedeutung des Spezial-Leasingkriteriums vgl. *Lüdenbach/Freiberg* BB 2006, 261 ff.).

- 189 Eine wesentliche Bedeutung hat das Spezial-Leasing im Bereich des **Software-Leasing**. Entfällt beispielsweise die Mehrheit der Investitionskosten des Leasinggebers darauf, die Software an die speziellen (bei anderen Unternehmen abweichenden) Bedürfnisse beim Leasingnehmer anzupassen, dürfte dies ein starkes Indiz für das Vorliegen von Spezial-Leasing sein. Kann durch die anderen Kriterien in diesem Fall eine Klassifizierung als operating lease nicht eindeutig begründet werden, erscheint eine Einordnung als finance lease zwingend.

d) Klassifikationskriterien: Indikatoren

- 190 **(1) Verlustübernahme im Kündigungsfall.** Kann der Leasingnehmer den Vertrag kündigen, muss dann aber die durch die Kündigung entstehenden Verluste des Leasinggebers tragen, ist dies ein Indikator für eine Klassifizierung als finance lease (IAS 17.11 (a)). Es sind nur Fälle angesprochen, in denen der Leasingnehmer den **gesamten Verlust bzw. den gesamten entgangenen Gewinn** des Leasinggebers zu ersetzen hat. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Kündigungsentschädigung, die den kündigungsbedingten Nachteil des Leasinggebers nicht vollständig ausgleicht, kann nicht zur Erfüllung des Kriteriums führen.
- 191 Durch die Vereinbarung über die Verlustübernahme im Kündigungsfall trägt der Leasingnehmer die gleichen **Investitionsrisiken** wie bei einem für seine Gesamtlaufzeit **unkündbaren Vertrag**, da er im Kündigungsfall dem Leasinggeber den entgangenen Gewinn vollständig ersetzt. Ist das Verhältnis von Laufzeit des Leasingvertrags und wirtschaftlicher Nutzungsdauer des Objekts entsprechend hoch, gehen wesentliche Investitionsrisiken auf den Leasingnehmer über. Dieser Indikator ist daher nur **gemeinsam mit dem Mietzeittest** zu betrachten. Allerdings stellt der Indikator, wie auch der Barwerttest, nur auf die Risiken ab. Ob der Leasingnehmer an den **Chancen** einer Wertsteigerung des Objekts partizipiert, hängt von der weiteren Vertragsgestaltung ab. Zu beachten ist darüber hinaus, dass eine Entschädigung als Bestandteil der Mindestleasingzahlungen in den Barwerttest mit einfließen dürfte, wenn die Wahrscheinlichkeit der Kündigung ausreichend hoch ist (vgl. *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 97). Häufig müsste daher bei Erfüllung des Indikators der Verlustübernahme im Kündigungsfall auch der Barwerttest für eine Klassifizierung als finance lease sprechen.
- 192 **(2) Gewinne oder Verluste aus Restwertschwankungen.** Als Indikator für eine Situation, die auf einen finance lease hinweisen kann, gilt auch die Vereinbarung, dass dem Leasingnehmer Gewinne oder Verluste aus Schwankungen des beizulegenden Restwerts (fair value) zufallen (IAS 17.11 (b)). Dieses Kriterium stellt somit auf die **Verteilung von Chancen und Risiken aus dem Restwert** am Ende der Vertragslaufzeit ab.

- 193 In der Literatur wird diskutiert, ob die Gewinne und Verluste und damit die Chancen und Risiken aus dem Restwert dem Leasingnehmer zufallen müssen oder ob es reicht, dass entweder die **Gewinne oder die Verluste** dem Leasingnehmer zufallen. Nach dem Wortlaut der Regelung reicht die Zuweisung von Gewinnen oder Verlusten aus. Dies ist konsistent mit der Einordnung als Indikator für ein finance lease, als ein Kriterium, mit dem allein noch keine abschließende Klassifizierung des Leasingvertrags erreicht wird. Fallen dem Leasingnehmer sowohl die Gewinne als auch die Verluste aus Restwertschwankungen zu, verfügt er über sämtliche Risiken und Chancen aus dem Leasingobjekt, da er ohnehin die während der Vertragslaufzeit mit dem Objekt verbundenen Risiken und Chancen innehat (vgl. *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 98). Dann aber ist gemäß der Generalvorschrift eine Klassifizierung als finance lease zwingend. Soll hingegen IAS 17.11 (b) über die Formulierung einer bloßen Selbstverständlichkeit hinausgehen, muss das Kriterium auf die Zuordnung von Gewinnen oder Verlusten abstellen (vgl. *Findeisen FLF* 2002, 66; *Sabel*, 2006, 75).
- 194 Die mit dem Indikator beschriebene Situation ist bei jedem Leasingvertrag gegeben, der eine **Restwertgarantie** durch den Leasingnehmer vorsieht, da der Leasingnehmer dadurch alle Verluste aus Restwertschwankungen übernimmt. Alle erlasskonformen Mobilien-Teilamortisationsverträge in Deutschland erfüllen dieses Kriterium. Verpflichtet sich der Leasingnehmer zur Übernahme sämtlicher Verluste aus Restwertschwankungen durch Abgabe einer Restwertgarantie, ist diese in den Barwerttest einzubeziehen, sodass auch dieser auf ein finance lease hindeuten wird. Wird dem Leasingnehmer eine Option zum Kauf des Leasingobjekts am Ende der Leasingdauer eingeräumt und entspricht der Ausübungspreis dem erwarteten Restwert im Ausübungszeitpunkt, ist die Kaufoption nicht als günstig im Sinne der Beispielsituation in IAS 17.10 (b) zu beurteilen (vgl. dazu → Rn. 155 ff.). Gleichwohl führt eine solche Vereinbarung dazu, dass dem Leasingnehmer die Gewinne aus Restwertschwankungen zufallen und der Indikator in IAS 17.11 (b) erfüllt ist. Deutet zugleich eine andere Beispielsituation – beispielsweise der Mietzeittest in IAS 17.10 (c) – auf eine Übertragung im Wesentlichen aller Risiken und Chancen hin, dürfte eine Klassifizierung als finance lease nicht widerlegbar sein.
- 195 **(3) Günstige Mietverlängerungsoption.** Hat der Leasingnehmer die Möglichkeit, den Vertrag für einen weiteren Zeitraum zu Leasingraten zu verlängern, die wesentlich **unter den marktüblichen Sätzen** liegen, stellt dies ebenfalls einen Indikator für das Vorliegen eines finance lease dar (IAS 17.11 (c)). Eine vergleichbare Regelung existiert in den Leasingerlassen der deutschen Finanzverwaltung (→ Rn. 41). Diesem Indikator liegt der Gedanke zugrunde, dass die für den weiteren Zeitraum vereinbarten günstigen Leasingraten eine Ausübung der Mietverlängerungsoption sehr wahrscheinlich machen. Der Verweis auf wesentlich unter den marktüblichen Leasingraten (substantially lower than market rent) eröffnet ähnliche Auslegungsspielräume

wie bei der Wahrscheinlichkeitsbeurteilung einer Ausübung von Kaufoptionen (→ Rn. 157).

- 196 Scheint schon zu Beginn des Leasingverhältnisses die Ausübung der Mietverlängerungsoption **hinreichend sicher**, ist der Verlängerungszeitraum bei der Ermittlung der Laufzeit des Leasingverhältnisses zu berücksichtigen (IAS 17.4). Zudem sind die Anschlussraten in die Mindestleasingzahlungen einzu beziehen. Dies kann bewirken, dass der Mietzeittest und/oder der Barwerttest erfüllt sind. Die günstige Mietverlängerungsoption alleine hat jedoch keine direkte Klassifizierung als finance lease zur Folge (vgl. *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 108). Dies ist konsistent mit der Einordnung dieses Kriteriums als Indikator innerhalb der Zurechnungskriterien des IAS 17. Die günstige Mietverlängerungsoption ist stets im Zusammenhang mit dem Mietzeittest und dem Barwerttest zu sehen.

e) Gesonderte Vorschriften für Immobilienleasingverträge

- 197 (1) **Unbebaute Grundstücke.** IAS 17 beinhaltet keine gesonderten Regelungen für Verträge über Immobilien, vielmehr erfolgt eine Klassifizierung anhand der gleichen Kriterien wie bei Leasingverträgen über Mobilien. Für unbebaute Grundstücke weist IAS 17.14 allerdings darauf hin, dass diese in aller Regel eine **unbegrenzte Nutzungsdauer** haben, weshalb die Übertragung im Wesentlichen aller mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen nur dann erfolgt, wenn das Eigentum am Ende der Grundmietzeit auf den Leasingnehmer übergeht. Für die Klassifizierung als finance lease muss entweder ein **automatischer Eigentumsübergang** vorgesehen sein oder eine für den Leasingnehmer **günstige Kaufoption** bzw. ein für den Leasinggeber günstiges Andienungsrecht vorliegen. Zudem wird es zu einer nahezu vollständigen Übertragung der Chancen aus dem Grundstück kommen, wenn eine entsprechende Vereinbarung über die Aufteilung des Erlöses aus der vertraglich festgelegten Veräußerung des Grundstücks am Ende der Grundmietzeit existiert (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 114).
- 198 (2) **Gebäude/Bebaute Grundstücke.** Leasingverträge über Gebäude sind nach den allgemeinen Kriterien in finance und operating leases einzuordnen. Die in der Regel sehr lange, aber anders als bei unbebauten Grundstücken nicht unbegrenzte wirtschaftliche Nutzungsdauer ist entsprechend bei den Zurechnungskriterien zu berücksichtigen.
- 199 Leasingverträge über bebaute Grundstücke sind für die Klassifizierung in einen **Grundstücks- und einen Gebäudeteil aufzuspalten**, wenn der Grundstücksanteil nicht unwesentlich ist. Dabei sind die Mindestleasingzahlungen im Verhältnis der **Zeitwerte der Leistungen für die Nutzungsrechte** zum Zeitpunkt des Abschlusses des Leasingvertrages aufzuteilen, d. h. nicht im Verhältnis der Zeitwerte der beiden Vermögenswerte (IAS 17.15 f., BC11). Da das Grundstück im Unterschied zum Gebäude regelmäßig eine deutlich über die Laufzeit des Leasingvertrages hinaus reichende Nutzungsdauer aufweist,

kommen im Zeitwert des Grundstücks auch wesentliche Elemente des Nutzungswertes nach Ablauf des Leasingvertrages zum Ausdruck. Deshalb wäre eine Aufteilung anhand der Zeitwerte der beiden Vermögenswerte nicht sachgerecht (vgl. *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 93). In der Praxis werden die Leasingraten regelmäßig wie folgt aufgeteilt: Die Leasingrate für das Grundstück wird als Verzinsung des fair value des Grundstücks ermittelt. Als Zinssatz wird dabei ein üblicher Erbbauzinssatz oder ersatzweise der interne Zinsfuß des gesamten Leasingvertrags über das bebaute Grundstück verwendet. Die Leasingrate für das Gebäude ergibt sich sodann als Differenz zwischen der Gesamtleasingrate und der Leasingrate für das Grundstück.

- 200** Der Vertrag über **Grund und Boden** ist wegen der unbegrenzten Nutzungsdauer grundsätzlich als operating lease einzustufen, während für das Gebäude die allgemeinen Klassifikationskriterien für ein finance oder operating lease gelten. So ist für das Gebäude unter anderem ein Barwerttest durchzuführen, bei dem der Barwert der anteiligen Gebäude-Mindestleasingraten mit dem fair value des Gebäudes zu vergleichen ist. Eine Klassifizierung beider Verträge als finance lease ist jedoch zwingend, wenn der **Eigentumsübergang** für beide Elemente vorgesehen oder hinreichend wahrscheinlich ist. Falls der **Anteil des Grundstücks unwesentlich** ist, wird der Leasingvertrag einheitlich als operating oder finance lease beurteilt. Wann der Grundstücksanteil als unwesentlich einzustufen ist, bleibt hingegen unklar. Es erscheint sachgerecht bei einem Anteil des fair value von Grund und Boden am gesamten fair value des bebauten Grundstücks von ca. unter 10 % von einem unwesentlichen Anteil auszugehen. Bei einer einheitlichen Beurteilung des Leasingvertrags gilt die **Nutzungsdauer** des Gebäudes als Nutzungsdauer des gesamten Leasingobjekts (IAS 17.17). Kann eine Aufteilung der Mindestleasingzahlungen auf Grundstücks- und Gebäudeteil **nicht zuverlässig erfolgen**, ist das gesamte Leasingverhältnis als finance lease zu klassifizieren, es sei denn, es kann nachgewiesen werden, dass beide Komponenten operating leases darstellen (IAS 17.16).
- 201** **(3) Renditeimmobilien.** Wird eine im Rahmen eines operating lease genutzte Immobilie vom Leasingnehmer als Finanzinvestition gehalten (Renditeimmobilie), ist eine Sonderregelung zu beachten. IAS 40.6 räumt dem Leasingnehmer ein **Wahlrecht** ein, die Immobilie trotz der Klassifikation des Leasingvertrags als operating lease in seiner Bilanz auszuweisen und den Vertrag somit **wie ein finance lease zu behandeln**. Dazu muss das Grundstück zum einen die Bedingungen für eine Renditeimmobilie (investment property) erfüllen, wie z. B. weiter vermietet werden. Zum anderen muss das Grundstück nach dem in IAS 40.33–55 beschriebenen Modell erfolgswirksam zum fair value bewertet werden.
- 202** Diese Regelung führt dazu, dass eine Immobilie vom Leasingnehmer auch dann bilanziert werden darf, wenn der Leasinggeber sowohl über das rechtliche als auch über das **wirtschaftliche Eigentum** an der Immobilie verfügt. Damit

wird die im Framework postulierte Maßgeblichkeit des wirtschaftlichen Eigentums (F. 51) aufgegeben (vgl. *Engel-Ciric* in Haufe IFRS § 15 Rn. 18). Der Leasingnehmer weist Gewinne und Verluste aus Änderungen des fair value der Immobilie aus, obwohl der Leasinggeber nicht im Wesentlichen die gesamten mit der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf ihn übertragen hat. Diese Vorgehensweise erscheint nicht sachgerecht.

- 203 Das Leasingverhältnis ist gemäß IAS 17.19 auch dann weiterhin beim Leasingnehmer wie ein finance lease zu bilanzieren, wenn die Immobilie durch spätere Ereignisse **nicht mehr als Renditeimmobilie** zu beurteilen ist. Diese wenig überzeugende Regelung betrifft beispielsweise den Fall, dass der Leasingnehmer sich zur Nutzungsänderung entschließt und die Renditeimmobilie dadurch zu einer eigenbetrieblich genutzten Immobilie wird.

3. Identifizierung von Leasingverträgen nach IFRS 16

a) Kriterienkatalog

- 204 **(1) Identifizierter Vermögenswert.** Ein Vermögenswert gilt dann als identifiziert, wenn dieser explizit im Vertrag spezifiziert wird oder sich dies implizit zu dem Zeitpunkt der Zurverfügungstellung ergibt. Diesbezüglich ist die Definition des identifizierbaren Vermögenswerts nach ED/2013/6.8 mit der in IFRIC 4 genannten Definition eines bestimmbaren Vermögenswerts identisch (vgl. *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 206). Identifizierbarkeit kann sich auf einen Teil eines Vermögensgegenstands beziehen, solange es sich um einen physisch unterscheidbaren Teil handelt (vgl. IFRS 16.B13, *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 206).
- 205 Sollte der Leasinggeber vertragsgemäß über substantielle Austauschrechte (substantive substitution rights) verfügen, gilt dieser iSv IFRS 16 nicht als identifiziert. Ein Austauschrecht gilt als substantiell, sobald der Leasinggeber die praktische Fähigkeit zum Austausch des Leasinggegenstandes besitzt und wirtschaftlich von der Ausübung des Rechtes profitieren würde. Sollten Austauschrechte an Bedingungen geknüpft sein, die erst im Verlauf des Leasingverhältnisses oder bei Eintritt eines festgelegten Ereignisses gegeben sind, sind diese Rechte nicht als substantiell anzusehen (vgl. *Ganssaue/Klockmann/Alymov* WPg 2016, 735–738). IFRS 16 sieht eine Bewertung, ob substantielle Austauschrechte vorliegen bei Vertragsabschluss unter Beachtung aller zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Tatsachen und Umstände vor. Diesbezüglich sind zukünftige Ereignisse, deren Eintritt zum Vertragsbeginn nicht wahrscheinlich sind, nicht zu berücksichtigen (vgl. → IFRS 16.B13–14).
- 206 **(2) Wirtschaftlicher Nutzen.** Zur Beurteilung des wirtschaftlichen Nutzens eines Leasingobjekts während der Vertragslaufzeit der Vereinbarung ist der Umfang der wirtschaftlichen Nutzung des Vermögenswerts (right to obtain economic benefits from use) für den Leasingnehmer heranzuziehen. Sollte der

Leasinggeber verpflichtet sein, einen Teil des erzielten wirtschaftlichen Nutzens aufgrund von vertraglichen Regelungen an den Leasinggeber weiterzugeben, muss dieser Nutzenanteil bei der Bewertung stets berücksichtigt werden. Die Weitergabe eines Nutzenanteils lässt keinesfalls darauf schließen, dass der Leasinggeber nicht im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus dem Leasinggegenstand vereinnahmt (vgl. IFRS 16.B21–23).

- 207 (3) Recht zur Nutzung des Leasinggegenstandes.** Der Leasingnehmer hat gem. IFRS 16 das Nutzungsrecht des Leasinggegenstandes (right to direct the use) während des vereinbarten Leasingzeitraumes, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist: Der Leasinggeber hat das Recht, Entscheidungen zu treffen, die die Art und den Zweck der Nutzung festlegen oder diese Entscheidungen sind bereits im Vorfeld bestimmt worden und der Leasinggeber hat entweder das Recht, den Vermögensgegenstand während der Leasingdauer zu betreiben, ohne dass der Leasinggeber in die Entscheidung eingreifen kann oder der Leasinggeber kann den Vermögensgegenstand so ausgestalten, dass festgesetzt ist, auf welche Art und für welchen Zweck der Gegenstand verwendet wird (vgl. IFRS 16.B24, *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 208; *Freiberg/Panek/Ehrcke* BB 2016, 2091).
- 208** Hinsichtlich der Beurteilung der Entscheidungsgewalt während der Nutzungsdauer, sind die Entscheidungsrechte zu beachten, die die Art und den Zweck der Nutzung bestimmen und die Einfluss auf die Erzielung eines wirtschaftlichen Vorteils haben (vgl. *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 210).

b) Besonderheiten

- 209 (1) Zusammenfassung von Verträgen.** Grundsätzlich gilt, dass die Vorschriften des IFRS 16 auf jeden einzelnen Vertrag anzuwenden sind. Unter bestimmten Voraussetzungen hat der Leasingnehmer sowie Leasinggeber die Möglichkeit, Portfolien zu bilden, auf die die Vorschriften Anwendung finden (vgl. *Eckl/Kirsch/Piesbergen/Pilhofer* DB 2016, 670–672). Damit Verträge zusammengefasst werden dürfen, müssen diese eine ähnliche Struktur aufweisen und die Zusammenfassung darf zu keinen materiell abweichenden Ergebnissen im Vergleich zu einer Einzelbetrachtung führen.
- 210 (2) Trennung einzelner Vermögenskomponenten.** IFRS 16 sieht ferner vor, dass im Anschluss an die Identifizierung des Vertrags, unter Umständen vorhandene einzelne Leasingkomponenten zu identifizieren sind, die im Folgenden als Leasingverhältnis getrennt von möglichen Nicht-Leasingkomponenten zu bilanzieren sind. Dies ist zB der Fall, wenn der Leasingnehmer von der Nutzung des Vermögensgegenstands profitiert und dieser weder hochgradig abhängig noch in hohem Maße mit dem der anderen Leasingkomponente zugrunde liegenden Vermögensgegenstand zusammenhängt.

- 211 Der Leasingnehmer hat die zu zahlende Gegenleistung auf Grundlage der relativen Einzelpreise (stand-alone prices) zu bestimmen. Sollten beobachtbare Preise nicht verfügbar sein, sind diese zu schätzen.
- 212 Als Erleichterungswahlrecht steht es dem Leasingnehmer zu, einheitlich je Klasse von Leasingobjekten von der Trennung in Leasing- und Nichtleasingbestandteile abzusehen. Dieses Wahlrecht erlaubt es dem Leasingnehmer somit alle Vertragsbestandteile als eine Leasingvereinbarung zu bilanzieren (vgl. → IFRS 16.13–15).
- 213 Leasinggeber haben die Gegenleistung gemäß der Vorschriften des IFRS 15.73–90) aufzuteilen.

4. Bilanzierung beim Leasingnehmer

a) Regelungen nach IAS 17

- 214 **(1) Finance Leases.** Wird das Leasingverhältnis als finance lease klassifiziert, erfolgt die Bilanzierung des Vertrags, seinem wirtschaftlichen Gehalt entsprechend, als **Ratenkauf des Leasingobjekts** (IAS 17.21 f.). Der Leasingnehmer hat das Objekt im Anlagevermögen zu aktivieren und eine korrespondierende Verbindlichkeit auszuweisen (IAS 17.20). In IAS 17.23 wird diesbezüglich explizit auf das Saldierungsverbot von Vermögenswerten und Schulden hingewiesen. **Zeitpunkt** des erstmaligen Ansatzes ist der Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses. Dies ist der Zeitpunkt, ab dem der Leasingnehmer sein Recht zur Nutzung des Objekts ausüben kann (IAS 17.4).
- 215 Das **Leasingobjekt** sowie die **Leasingverbindlichkeit** sind bei erstmaliger Erfassung mit dem fair value des Objekts oder dem Barwert der Mindestleasingzahlungen zu **bewerten**, falls dieser niedriger ist (IAS 17.20). Durch Ansatz des geringeren Werts wird sichergestellt, dass das Leasingobjekt nicht zu einem höheren Wert als seinem fair value angesetzt wird, da sich anderenfalls ein Wertminderungsbedarf ergeben würde. Ist der Barwert der Mindestleasingzahlungen höher als der fair value des Leasingobjekts, muss die Leasingverbindlichkeit durch Diskontierung der Mindestleasingzahlungen mit einem höheren Zinssatz auf den fair value des Leasingobjekts reduziert werden. Die Anpassung an den niedrigeren fair value durch eine außerplanmäßige Abschreibung des Leasingobjekts ist nicht zulässig (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 164).
- 216 **Anfängliche direkte Kosten** des Leasingnehmers, d. h. Kosten, die ihm im Zusammenhang mit dem Abschluss des Leasingvertrags entstehen, stellen Anschaffungsnebenkosten dar und sind dem zu aktivierenden Betrag hinzuzurechnen (IAS 17.20).
- 217 Der **Barwert der Mindestleasingraten** ist aus Sicht des Leasingnehmers zu bestimmen. Garantiert der Leasingnehmer einen **Restwert**, wird dieser Restwert in voller Höhe in die Anschaffungskosten des Leasingobjekts sowie in den Ansatz der Leasingverbindlichkeit einbezogen. Selbst wenn der Leasingneh-

mer den tatsächlich erwarteten Restwert garantiert und damit zum Zeitpunkt der Erstbilanzierung nicht mit einer Zahlungsverpflichtung aus der Garantie zu rechnen ist, wird der gesamte garantierte Betrag als Teil der Gegenleistung des Leasingnehmers für die Anschaffung des Leasingobjekts behandelt. In dieser, durch die Fiktion eines Kaufs des Leasingobjekts begründeten Vorgehensweise könnte ein Verstoß gegen den allgemeinen Grundsatz gesehen werden, die Anschaffungskosten eines Vermögenswerts anhand des fair value der hingegenen Gegenleistung zu bestimmen. Der Leasingnehmer verpflichtet sich außer zur Zahlung der Mindestleasingraten nur zu einer Garantie des Restwerts. Der garantierte Betrag für den Restwert stellt nicht den fair value der Restwertgarantie dar. Zudem könnte die Ansicht vertreten werden, dass die Behandlung des garantierten Restwerts als Mindestleasingzahlung zum Ansatz von Verbindlichkeiten führt, die nicht die **Definitionskriterien von Schulden** im Framework des IASB erfüllen.

- 218** Verwendet der Leasingnehmer zur **Diskontierung der Mindestleasingzahlungen** den internen Zinsfuß des Leasingvertrags, berechnet er bei einem Leasingvertrag mit Restwertgarantie als Barwert der Mindestleasingzahlungen grundsätzlich – Ausnahmen gelten beim Vorliegen von anfänglichen direkten Kosten des Leasinggebers oder Restwertgarantien durch Dritte – den fair value des Leasingobjekts. Der Leasingnehmer weist daher das Leasingobjekt zu seinem gesamten fair value aus. Der Vertrag wird bilanziell abgebildet, als ob der Leasingnehmer den **Restwert miterworben** habe. Tatsächlich kann er jedoch – anders als ein Käufer des Leasingobjekts – nur während der Leasingdauer Nutzen aus dem Leasingobjekt ziehen. Der Nutzen aus dem Restwert steht dem Leasinggeber zu, da dieser das Objekt am Ende der Leasingdauer zurückerhält.
- 219** Der Leasingnehmer hat das Leasingobjekt in den **Folgeperioden** wie Vermögenswerte gleicher Art zu behandeln, die er in seiner Bilanz ausweist. Für die planmäßige Abschreibung des Leasingobjekts sind daher grundsätzlich für Sachanlagen die Regelungen des IAS 16 und für immaterielle Vermögenswerte die Regelungen des IAS 38 maßgeblich (IAS 17.27).
- 220** Wenn nicht mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen ist, dass der Leasingnehmer Eigentümer des Leasingobjekts wird, ist das Leasingobjekt nach IAS 17.27 über den kürzeren der beiden Zeiträume, Laufzeit des Leasingverhältnisses und Nutzungsdauer, vollständig **abzuschreiben**.
- 221** Die **Nutzungsdauer** ist dabei definiert als der ab dem Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses geschätzte verbleibende Zeitraum, in dem der wirtschaftliche Nutzen des Vermögenswerts vom Unternehmen voraussichtlich verbraucht wird.
- 222** Eine Beschränkung durch das Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses ist dabei nicht zu beachten (IAS 17.4). Im Rahmen der planmäßigen Abschreibung darf somit kein Restwert berücksichtigt werden. Ein durch den Leasingnehmer **garantierter Restwert** wird als Bestandteil der Mindestleasingraten in Höhe des Barwerts des garantierten Betrags in die Anschaffungskosten des

Leasingobjekts einbezogen. Der Leasingnehmer muss jedoch keine Zahlung in Höhe des vollen garantierten Restwerts leisten, wenn der tatsächliche Restwert größer als null ist. Gegebenenfalls hat die Restwertgarantie gar keine Zahlungsfolgen für ihn. Aus diesem Grunde erscheint es nicht sachgerecht, das Leasingobjekt ohne Berücksichtigung des garantierten Restwerts vollständig über die Leasingdauer abzuschreiben. In der Literatur wird deshalb die Ansicht vertreten, dass, in Übereinstimmung mit den Regelungen in SFAS 13.11 (b) des US-GAAP-Leasingstandards bei der Bemessung der Abschreibungen ein Restwert in der Höhe zu berücksichtigen ist, in welcher der Leasingnehmer am Ende der Leasingdauer voraussichtlich profitieren wird (vgl. *Alvarez/Wotshofsky/Miethig* WPg 2001, 943; *Vater* DStR 2002, 2097, *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 169). Bei Vorliegen einer Restwertgarantie wäre demnach das Leasingobjekt nicht vollständig, sondern lediglich auf den erwarteten Restwert abzuschreiben. Der Wortlaut des IAS 17.27 eröffnet jedoch keinen Interpretationsspielraum, mit dem diese Vorgehensweise begründet werden könnte. Wenngleich eine vollständige Abschreibung des Leasingobjekts über die Leasingdauer zu einer **unzutreffenden Darstellung des Verbrauchs an wirtschaftlichem Nutzen** des Vermögenswertes führt, schreibt IAS 17 diese zwingend vor (vgl. *Weinstock*, 2000, 170, Fn. 320).

- 223 Die Nichtberücksichtigung eines **offenen Restwerts** bei der Abschreibung des Leasingobjekts erscheint hingegen sachgerecht. In diesem Fall dürfte der Barwert der Mindestleasingraten, zu denen ein offener Restwert nicht gehört, niedriger sein als der fair value des Leasingobjekts und daher die Anschaffungskosten des Leasingnehmers bestimmen (IAS 17.20). Der wirtschaftliche Nutzen dieses Anschaffungswerts wird während der Leasingdauer komplett verbraucht.
- 224 Um zu überprüfen, ob bei dem Leasingobjekt ein **Wertminderungsbedarf** besteht, der durch eine außerplanmäßige Abschreibung zu berücksichtigen ist, hat der Leasingnehmer zudem die Regelungen des IAS 36 zu befolgen (IAS 17.30).
- 225 Für die Folgebewertung der **Leasingverbindlichkeit** hat der Leasingnehmer die Leasingzahlungen in einen **Tilgungsanteil**, der die Verbindlichkeit reduziert, und einen **Zinsanteil** aufzuspalten (IAS 17.25). Der Zinsanteil der Zahlungen ist in einer Weise über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu verteilen, dass eine Verzinsung der noch ausstehenden Leasingverbindlichkeit mit einem gleich bleibenden Zinssatz entsteht. Diese Vorgehensweise entspricht der Effektivzinsmethode, wie sie in IFRS 9.5.4 für die Folgebewertung von finanziellen Verpflichtungen, bewertet zu historischen Kosten, vorgeschrieben ist (vgl. IFRS 9.7.1.1). Die Leasingverbindlichkeit stellt grundsätzlich eine finanzielle Verpflichtung im Sinne des IFRS 9 dar. Leasingverbindlichkeiten sind jedoch mit Ausnahme der Regelungen zur Ausbuchung explizit aus dem Anwendungsbereich von IFRS 9 ausgeschlossen (IFRS 9.2.1 (b) (ii)). Wird die Leasingverbindlichkeit bei Erstverbuchung zum Barwert der Mindestleasingraten angesetzt, entspricht der interne Zinssatz der Verbindlichkeit

dem internen Zinsfuß des Leasingvertrags oder dem Grenzfremdkapitalzinsfuß des Leasingnehmers (vgl. *Dehmel/Hommel/Rammert* BB 2016, 2350).

- 226 Ist die Verteilung des Zinsaufwands mittels der Effektivzinsmethode für den Leasingnehmer unverhältnismäßig aufwendig, lässt IAS 17.26 auch die Anwendung sachgerechter **Näherungslösungen** zu. Gemäß dem Grundsatz der Periodenabgrenzung (F. 22) sind die Zinsaufwendungen in der Periode zu erfassen, der sie zuzurechnen sind. Insbesondere für vorschüssige Leasingraten sind daher Zinsabgrenzungen vorzunehmen (vgl. *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 172). **Bedingte Leasingraten** sind in der Periode als Aufwand zu erfassen, in der sie anfallen (IAS 17.25).
- 227 Ein **garantierter Restwert** wird für die Bewertung der Verbindlichkeit zu Beginn des Leasing wie eine Leasingzahlung behandelt. Durch die beschriebene Folgebewertung der Verbindlichkeit verbleibt nach Zahlung sämtlicher Leasingraten am Ende der Leasingdauer eine Verbindlichkeit in Höhe des garantierten Restwerts auf der Passivseite der Bilanz des Leasingnehmers. Wenn der Verwertungserlös aus dem Leasingobjekt am Ende der Leasingdauer dem garantierten Restwert entspricht, ist der Leasingnehmer zu keiner Zahlung verpflichtet. Die Verbindlichkeit ist daher auszubuchen. Da das Leasingobjekt gemäß dem Wortlaut von IAS 17.27 über die Leasingdauer vollständig abgeschrieben werden muss, kommt es am Ende der Leasingdauer bei Ausbuchung des Leasingobjekts und der Verbindlichkeit zu einem Ertrag in Höhe des Restwerts beim Leasingnehmer. Dies widerspricht dem **Grundsatz der Periodenabgrenzung**. Das Nutzenpotenzial des Leasingobjekts wird durch die vollständige Abschreibung komplett über die Leasingdauer verteilt, obwohl am Ende der Leasingdauer noch Nutzenpotenzial in Höhe des Restwerts besteht. Dadurch fällt der jährliche Periodenaufwand zu hoch aus, während am Ende der Leasingdauer ein Ertrag realisiert wird, obwohl der Restwert des Leasingobjekts dem zu Beginn des Leasings erwarteten Restwert entspricht. Die Berücksichtigung eines Restwerts bei der Abschreibung des Leasingobjekts erscheint daher zwingend. Der Grundsatz der Periodenabgrenzung stellt jedoch kein sog. overriding principle dar, da die Vorschriften eines Rechnungslegungsstandards stets Vorrang vor den Prinzipien des Frameworks haben (vgl. Framework, F. 2).
- 228 Liegt ein **offener Restwert** vor, ist die Verbindlichkeit zum Ende der Leasingdauer vollständig getilgt, da der offene Restwert nicht Bestandteil der Mindestleasingzahlungen ist. Die Rückgabe des Leasingobjekts an den Leasinggeber erfolgt somit erfolgsneutral, da auch das Leasingobjekt bis zum Ende der Leasingdauer vollständig abgeschrieben wird. Dadurch kommt es zu keinem Verstoß gegen den Grundsatz der Periodenabgrenzung.
- 229 Da die Leasingverbindlichkeit eine finanzielle Verpflichtung darstellt, hat der Leasingnehmer zum einen die **Angabepflichten** nach IFRS 7 zu beachten. Zum anderen sind gem. IAS 17.32 die Angabepflichten zu erfüllen, die in den jeweiligen Standards für Vermögenswerte verlangt werden, denen das Leasingobjekt zuzuordnen ist (in Frage kommen IAS 16, IAS 38, IAS 40, IAS 41).

Daneben werden in IAS 17.31 umfangreiche Angabepflichten zu finance leases gefordert: Der Leasingnehmer hat für jede **Gruppe von Vermögenswerten** den Buchwert der aktivierten Leasingobjekte zum Bilanzstichtag anzugeben (IAS 17.31 (a)). Die sog. Gruppe von Vermögenswerten wird dabei in IAS 16.37 definiert. Demzufolge sind darunter Vermögenswerte zu verstehen, die sich durch ähnliche Art und ähnliche Verwendung in einem Unternehmen auszeichnen, beispielsweise unbebaute Grundstücke, Grundstücke und Gebäude, Maschinen und technische Anlagen.

- 230 Außerdem hat der Leasingnehmer eine **Überleitungsrechnung** von der Summe der Mindestleasingzahlungen zu deren Barwert vorzunehmen. Zusätzlich sind diese beiden Werte in Beträge mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, zwischen einem und fünf Jahren und mehr als fünf Jahren aufzuteilen (IAS 17.31 (b)). Überdies verlangt IAS 17.31 eine Angabe der bedingten Leasingraten, die in der Berichtsperiode als Aufwand erfasst wurden sowie eine Angabe der Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen, deren Erhalt aufgrund von unkündbaren Unterleasingverhältnissen am Bilanzstichtag erwartet wird (IAS 17.31 (c) und (d)). Ferner hat der Leasingnehmer eine allgemeine Beschreibung seiner bedeutenden Leasingverhältnisse anzugeben. Dabei ist insbesondere zu erläutern, auf welcher Basis bedingte Leasingraten festgelegt wurden, ob und zu welchen Bedingungen Mietverlängerungs-, Kaufoptionen oder Preisanpassungsklauseln vereinbart wurden und ob bzw. welche Beschränkungen dem Leasingnehmer durch Leasingvereinbarungen auferlegt wurden (IAS 17.31 (e)). Solche Beschränkungen können z. B. bezüglich der Ausschüttung von Dividenden, der Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals oder des Abschlusses weiterer Leasingverträge bestehen.
- 231 **(2) Operating Leases.** Wird der Leasingvertrag als operating lease klassifiziert, erfolgt die bilanzielle Behandlung entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung als **Mietverhältnis**. Damit wird unterstellt, dass der Leasingnehmer außerhalb der Leasingdauer keinen wirtschaftlichen Nutzen aus dem Leasingobjekt ziehen kann. Der Leasingvertrag wird somit als **schwebendes Dauerschuldverhältnis** behandelt. Dies hat analog zum HGB zur Folge, dass es zu keinem bilanziellen Ausweis beim Leasingnehmer kommt (vgl. *Gelhausen/Henneberger* in HdJ, Abt. VI, 2017, Rn. 248; *Mellwig/Sabel* Der Konzern 2005, 361).
- 232 Der Leasingnehmer hat gemäß IAS 17.33 die **Leasingzahlungen** als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich **linear** über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu erfassen. Entspricht eine andere systematische Verteilung eher dem zeitlichen Nutzenverlauf des Leasingnehmers, ist diese zugrunde zu legen. Erfolgen die tatsächlichen Zahlungen nicht auf dieser Basis, sind Abgrenzungen durch Bildung von entsprechenden Aktiv- oder Passivpositionen vorzunehmen. Der in IAS 17.33 verwendete Begriff der Leasingzahlungen wird nicht definiert. In der Literatur wird die Auffassung vertreten, dass dieser nicht vollständig deckungsgleich mit dem Begriff der

Mindestleasingzahlungen (minimum lease payments) sei, der im Zusammenhang mit der Bilanzierung von finance leases verwendet wird (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 189). Da bei der Bilanzierung von operating leases eine möglichst periodengerechte Erfassung des Aufwands aus dem Leasingverhältnis bezweckt werde, sei beispielsweise eine zur Kompensation von üblich niedrigen Leasingraten eingegangene hohe Verpflichtung aus einer Restwertgarantie rätierlich in die Leasingzahlungen einzubeziehen.

- 233 Hat eine **Restwertgarantie** nicht die Funktion einer Korrektur zu niedriger Leasingzahlungen, stellt sie gegebenenfalls eine ungewisse Schuld nach IAS 37.10 dar. Bei hinreichend hoher Wahrscheinlichkeit ihrer Inanspruchnahme und Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen nach IAS 37.14 ist eine Rückstellung in Höhe der vertraglichen Verpflichtung anzusetzen (IAS 37.66). Eine Garantie des zu Beginn des Leasingkontraktes erwarteten Restwerts hat grundsätzlich keine bilanziellen Auswirkungen beim Leasingnehmer, solange der erwartete Restwert nicht sinkt, da kein **belastender Vertrag** (onerous contract) im Sinne von IAS 37.10 vorliegt.
- 234 Hinsichtlich der Höhe der zu erfassenden Leasingraten ist zudem noch die Interpretation **SIC-15** zu beachten. Danach sind sämtliche **Anreize**, die der Leasinggeber dem Leasingnehmer für den Abschluss oder die Verlängerung eines operating lease gewährt, zu bewerten und als Reduktion der Leasingraten **linear** über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu **verteilen** (SIC-15.5). Entspricht eine andere systematische Verteilungsmethode eher dem zeitlichen Verlauf des Nutzens des Leasingnehmers aus der Nutzung des Leasingobjekts, ist diese zugrunde zu legen.
- 235 Die Ausgestaltung der Anreize sowie Form und Zeitpunkt der Zahlung sind irrelevant (SIC-15.3). Als Beispiele für solche Anreize werden Barzahlungen an den Leasingnehmer, die Übernahme oder Erstattung von Kosten durch den Leasinggeber sowie in den ersten Perioden reduzierte Leasingraten genannt. Buchungstechnisch ist somit der aus den Anreizen gewährte finanzielle Vorteil beim Leasingnehmer als Passivposten anzusetzen und über die Leasingdauer aufzulösen. Zugleich hat der Leasingnehmer die ihm im Zusammenhang mit dem Leasingvertrag entstehenden Kosten, auch wenn sie ihm im Rahmen einer Anreizvereinbarung erstattet werden, nach den jeweils anzuwendenden Vorschriften zu behandeln (SIC-15.6). Dies bedeutet in der Regel, dass sie im Zeitpunkt ihres Entstehens als Aufwand zu erfassen sind.
- 236 Übersteigen die unvermeidbaren Kosten aus der Erfüllung des Leasingvertrags den erwarteten wirtschaftlichen Nutzen des Leasingnehmers, handelt es sich bei dem Leasingverhältnis um einen belastenden Vertrag im Sinne von IAS 37.10 (siehe IAS 37.5 (c)). In diesem Fall hat der Leasingnehmer eine **Rückstellung** in Höhe des Verpflichtungsüberschusses zu passivieren (IAS 37.66).
- 237 Der Leasingnehmer hat für operating leases gemäß IAS 17 ebenfalls umfangreiche **Angabepflichten** zu erfüllen. Wie bei finance leases hat der Leasingnehmer bei unkündbaren operating leases die Summe der zukünftig zu

zahlenden Mindestleasingzahlungen nach ihrer Restlaufzeit in drei Gruppen aufzugliedern. Dabei ist zwischen einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, zwischen einem und fünf Jahren und mehr als fünf Jahren zu unterscheiden (IAS 17.35 (a)). Außerdem ist der Gesamtbetrag der künftigen Mindestleasingzahlungen, deren Erhalt aufgrund von unkündbaren Unterleasingverhältnissen am Bilanzstichtag erwartet wird, anzugeben (IAS 17.35 (b)). Zusätzlich fordert IAS 17.35 (c) die Angabe des Betrags der in der Berichtsperiode ergebniswirksam erfassten Leasingzahlungen und Unterleasingzahlungen, aufgliedert in Mindestleasingzahlungen, bedingte Leasingzahlungen und Zahlungen aus Unterleasingverhältnissen. Ferner sind analog die bedeutenden Leasingverhältnisse allgemein zu beschreiben (IAS 17.35 (d)). Die Aspekte, die dabei besonders zu erläutern sind, entsprechen denen bei finance leases (vgl. dazu → Rn. 230). Zudem sind die Angabepflichten des IFRS 7 zu beachten. Diese können sich nur auf bereits fällige, jedoch vom Leasingnehmer noch nicht gezahlte Leasingraten beziehen, da nur hieraus entstehende Leasingverbindlichkeiten im Rahmen von operating leases Finanzinstrumente im Sinne von IFRS 9 darstellen.

b) Regelungen nach IFRS 16

- 238 (1) Erstmaliger Ansatz.** Die Unterscheidung gem. IAS 17 zwischen Operating- und Finanzierungs-Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer entfällt. Zielsetzung der neuen Leasingbilanzierung ist grundsätzlich die Abbildung aller Leasingverhältnisse in der Bilanz des Leasingnehmers (vgl. *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 216). Der Ein-Modell-Ansatz des IASB sieht eine Bilanzierung eines Vermögenswerts aus einem Nutzungsrecht (right-of-use asset) sowie eine Leasingverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Nutzungsüberlassung beim Leasingnehmer vor. Der sog. Right-of-Use-(RoU)-Vermögenswert verkörpert das Nutzungsrecht des Leasingnehmers, den Leasinggegenstand während der Vertragslaufzeit nutzen zu dürfen (vgl. IFRS 16.22, *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 216).
- 239** Die Höhe des RoU-Vermögenswerts entspricht zum Zeitpunkt des Zugangs der Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger anfänglicher direkten Kosten des Leasingnehmers. Es ist möglich, dass Anpassungen aufgrund von Leasinganreizen (lease incentives) für Zahlungen am oder vor Beginn des Leasingverhältnisses sowie für den Rückbau- und vergleichbare Verpflichtungen erforderlich sind (IFRS 16.24).
- 240** IFRS 16 sieht ferner zwei Wahlrechte hinsichtlich des Ansatzes und der Bewertung der Leasingvereinbarung vor. Ein Verzicht auf die Anwendung der neuen Regelung ist möglich, wenn es sich um eine kurz laufende (short-term) Leasingvereinbarung mit einer Laufzeit von nicht mehr als 12 Monaten handelt, die keine Kaufoption beinhaltet oder der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert (of low value) ist (vgl. IFRS 16.5, IFRS 16.6, IFRS 16.8, *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 216). Entscheidend für die

Beurteilung der Laufzeit ist stets der Beginn des Leasingverhältnisses und nicht der Tag des Abschlusses. Das Wahlrecht für kurz laufende Leasingvereinbarungen ist einheitlich nach Klassen von Leasingobjekten auszuüben. Um das Bilanzierungswahlrecht für geringwertige Vermögenswerte seitens des Leasingnehmers nutzen zu dürfen, muss dieser aus der Nutzung des Vermögenswerts allein bzw. zusammen mit anderen leicht verfügbaren Vermögenswerten wirtschaftlichen Nutzen ziehen. Des Weiteren sieht die Anwendung des Bilanzierungswahlrechts vor, dass die Vermögenswerte unabhängig von anderen Vermögenswerten nutzbar sein müssen und mit anderen nicht eng verknüpft sind. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Geringwertigkeit ist der Neuwert des infrage stehenden Vermögenswerts. Dementsprechend findet der beizulegende Zeitwert keine Beachtung. In der Grundlage für Schlussfolgerungen des IASB wird als Größenordnung für die Geringwertigkeit ein Neuwert von 5.000 USD je Vermögenswert genannt (vgl. IFRS 16.BC100). Sollte der Leasingnehmer von einem der beschriebenen Bilanzierungswahlrechte Gebrauch machen, sind die Leasingzahlungen entweder linear als Aufwand oder auf einer anderen systematischen Grundlage zu erfassen, sollte diese das Muster der Nutzenbeziehung passender abbilden (vgl. *Freiberg* WPg 2016, 1116–1118).

- 241 (2) Zugangsbewertung des RoU-Vermögenswerts.** Der Leasingnehmer bewertet den RoU-Vermögenswert nach Leasingbeginn anhand eines Kostenmodells, außer der RoU-Vermögenswert ist eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie im Anwendungsbereich von IAS 40 oder der RoU-Vermögenswert bezieht sich auf eine Klasse von Sachanlagen, auf die der Leasingnehmer das Neubewertungsmodell nach IAS 16 anwendet (IFRS 16.29, 34, 35). Im Rahmen von IAS 16 können sämtliche RoU-Vermögenswerte, die sich auf die Klasse von Vermögenswerten beziehen, Neubewertet werden.
- 242** Der RoU-Vermögenswert ist zu Anschaffungskosten zu bewerten. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den Komponenten des Zugangswerts der Leasingverbindlichkeit, der Leasingzahlungen, die vor oder zu Beginn des Leasingverhältnisses geleistet wurden, abzüglich Anreizzahlungen zugunsten des Leasingnehmers, etwaige anfängliche direkte Kosten des Leasingnehmers sowie ggf. vorliegende Verpflichtungen zum Rückbau oder zur Rekultivierung des dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Vermögenswerts zusammen (IFRS 16.30).
- 243** Die Leasingzahlungen sind mit dem der Leasingvereinbarung zugrunde liegenden Zinssatz (interest rate implicit in the lease) zu diskontieren. Sollte der Zinssatz vom Leasingnehmer nicht zu ermitteln sein, ist der Grenzfremdkapitalzinssatz (incremental borrowing rate) anzuwenden (IFRS 16.26, vgl. *Freiberg* WPg 2016, 1118).
- 244** Die Leasingverbindlichkeit entspricht dem Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses, aber nicht vor oder im Zugangszeitpunkt gezahlt werden. Nach IFRS 16 zählen im Gegensatz zu IAS

17 (Mindestleasingzahlungen) variable Zahlungen, die von einem Index oder einem Kurs beeinflusst werden, zu den zu berücksichtigenden Leasingzahlungen. Restwertgarantien sind bei der Bestimmung der Leasingzahlungen ebenfalls zu beachten. (IFRS 16.27, 28).

- 245 Die Leasingzahlungen setzen sich zusammen aus den festen Zahlungen einschließlich fester Leasingzahlungen (**in-substance fixed payments**) abzüglich der Forderungen aus Anreizzahlungen, variablen Zahlungen, die von der Entwicklung eines Index oder Kurses abhängen, Beträgen, die vom Leasingnehmer erwartungsgemäß im Rahmen von Restwertgarantien zu leisten sind, dem Ausübungspreis einer Kaufoption, sollte die Ausübung hinreichend wahrscheinlich sein sowie Strafzahlungen für die Beendigung der Leasingvereinbarung, sofern anzunehmen ist, dass der Leasingnehmer von dieser Option Gebrauch macht (IFRS 16.27; *Dehmel/Hommel/Rammert* BB 2016, 2347–2349).
- 246 **(3) Folgebewertung des RoU-Vermögenswerts.** Der RoU-Vermögenswert wird grundsätzlich zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen, (außerplanmäßigen) Wertminderungen und unter Beachtung eventuell auftretender Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit bewertet (IFRS 16.30). Hinsichtlich der Berechnung der Abschreibungen und gegebenenfalls erforderlicher Wertminderungen sind die Vorschriften zu Sachanlagen (IAS 16) sowie zur Wertminderung von Vermögenswerten (IAS 36) zu beachten. IFRS 16 sieht zwei Szenarien für die Bemessung der Abschreibungsdauer vor. Sollte das Eigentum am Leasingobjekt zum Ende der Laufzeit auf den Leasingnehmer übergehen, wird die Abschreibungsermittlung auf Grundlage des Zeitraums zwischen dem Beginn des Leasingverhältnisses und dem Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer (useful life) des Vermögensgegenstands vorgenommen. In allen weiteren Fällen wird der kürzere Zeitraum zwischen Beginn des Leasingverhältnisses und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des RoU-Vermögenswerts verwendet (vgl. IFRS 16.31–33, *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 219).
- 247 Als Ausnahme vom Anschaffungskostenmodell werden in IFRS 16 zwei Fälle abgegrenzt. Der RoU-Vermögenswert entspricht der Definition von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und der Leasingnehmer wendet das Fair-Value-Modell des IAS 40 an. Hierbei ist das Fair-Value-Modell zwingend ebenfalls auf den RoU-Vermögenswert anzuwenden (IFRS 16.34). Die Ausnahme greift ebenso, falls eine bestimmte Klasse von Sachanlagen auf Grundlage des Neubewertungsmodells von IAS 16 bilanziert wird. In diesem Fall kann der Leasingnehmer alle RoU-Vermögenswerte, die in die entsprechende Klasse fallen ebenfalls unter Nutzung des Neubewertungsmodells abbilden (IFRS 16.35).
- 248 **(4) Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit.** Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit unter Anwendung des

zur Abzinsung verwendeten Zinssatzes aufgezinst sowie um die getätigten Leasingzahlungen reduziert.

- 249 **(5) Neubewertung der Leasingverbindlichkeit.** Eine Neubewertung der Leasingverbindlichkeit ist für den Fall von Änderungen in den Leasingzahlungen vorgesehen (IFRS 16.36). Eine entsprechende Anpassung ist als Korrektur des RoU-Vermögenswerts zu erfassen. Sollte der zugrunde liegende RoU-Vermögenswert durch die Korrektur auf null reduziert werden, ist der Betrag erfolgswirksam in der GuV zu erfassen (IFRS 16.39).
- 250 Sollte eine Änderung der Laufzeit der Leasingvereinbarung oder eine Neuschätzung aufgrund der Beurteilung von Optionen vorgenommen worden sein, ist die Leasingverbindlichkeit unter Verwendung angepasster Leasingzahlungen und eines angepassten Zinssatzes neu zu bewerten. Der zugrunde liegende Zinssatz ist entsprechend auf Basis der neuen Restlaufzeit erneut zu ermitteln (vgl. *Bauer/Gallert* WPg 2017, 323).
- 251 Liegt eine Änderung des Betrags der Restwertgarantie oder künftiger Leasingraten aufgrund der Anpassung eines Index oder Kurses vor, muss der Leasingnehmer auf Basis der angepassten Leasingzahlungen die Leasingverbindlichkeit anpassen, sofern die Änderungen auch zu tatsächlich auftretenden unterschiedlichen Leasingzahlungen führen. Hierbei wird der ursprünglich ermittelte Zinssatz verwendet (IFRS 16.42b).
- 252 **(6) Änderung eines bestehenden Leasingverhältnisses.** Liegt eine Anpassung eines Leasingverhältnisses vor, ist diese Änderung bilanziell als neues Leasingverhältnis zu erfassen, sofern die folgenden zwei Voraussetzungen als erfüllt anzusehen sind. Die Leasingvereinbarung wird insofern ausgeweitet, dass Rechte zur Nutzung eines Vermögenswerts oder weiterer Vermögenswerte eingeräumt werden. Ferner muss die im zugrunde liegenden Leasingvertrag vereinbarte Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis zur Erweiterung des Vertragsumfangs stehen (IFRS 16.44–46).

5. Bilanzierung beim Leasinggeber

a) Regelungen nach IAS 17

- 253 **(1) Finance Leases.** Ein finance lease wird beim Leasinggeber als **Verkauf mit Kreditierung des Kaufpreises** abgebildet. Das Leasingobjekt ist deshalb bei ihm auszubuchen, wenn er es – beispielsweise als Hersteller des Objekts – vor dem Abschluss des Leasingvertrags bilanziert. Dies ist nicht der Fall, wenn der Leasinggeber in den zwischen Leasingnehmer und Hersteller des Objekts abgeschlossenen Kaufvertrag eintritt oder das Objekt erst erwirbt, wenn der Leasingvertrag mit dem Leasingnehmer bereits abgeschlossen ist. Mit Übertragung der Verfügungsmacht an dem Leasingobjekt auf den Leasingnehmer (IAS 17.4) wird beim Leasinggeber eine **Forderung** in Höhe der Nettoinvestition in das Leasingverhältnis (net investment in the lease) aktiviert (IAS 17.36).

- 254 Die **Nettoinvestition in das Leasingverhältnis** berechnet sich als mit dem internen Zinsfuß des Leasingvertrags diskontierter Barwert der Summe der Mindestleasingzahlungen aus Sicht des Leasinggebers und jeglichem, dem Leasinggeber zuzurechnenden nicht garantierten Restwert (IAS 17.4). Aufgrund der Definition des internen Zinsfußes des Leasingvertrags entspricht die Höhe der Nettoinvestition in das Leasingverhältnis dem fair value des Leasingobjekts zuzüglich anfänglicher direkter Kosten des Leasinggebers. Selbst wenn Leasinggeber und Leasingnehmer beide den internen Zinsfuß des Leasingvertrags zur Berechnung des Barwerts der Mindestleasingzahlungen verwenden, stimmen die anzusetzenden Werte der Verbindlichkeit beim Leasingnehmer und der Forderung beim Leasinggeber bei Erstbilanzierung nur dann überein, wenn es keinen offenen Restwert gibt.
- 255 Bei der Bilanzierung eines finance lease wird nicht explizit berücksichtigt, dass der Leasinggeber gegebenenfalls einen garantierten oder nicht garantierten Restwert zurückbehält. In den Ansatz der zu aktivierenden Forderung werden neben den Mindestleasingzahlungen, die garantierte Restwerte umfassen, auch nicht garantierte Restwerte einbezogen. Dem **erhöhten Risiko von nicht garantierten Restwerten**, die in den Ansatz der Forderung einbezogen werden, soll Rechnung getragen werden, indem diese regelmäßig auf ihre Werthaltigkeit zu überprüfen sind. Im Falle einer Minderung der geschätzten Restwerte ist eine Berichtigung der Ertragsverteilung über die Laufzeit vorzunehmen (IAS 17.41). Die Vorschriften des IFRS 9 zu Wertminderungen bei finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, sind anzuwenden. Erhöht sich der erwartete nicht garantierte Restwert, hat dies keine Korrektur des zu vereinnahmenden Finanzertrags zur Folge. Es sei denn, zuvor erfolgte bereits eine Minderung und die Erhöhung kann als Wertaufholung interpretiert werden (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 258).
- 256 Die Einbeziehung von zurückbehaltenen offenen Restwerten in die Forderung ist kritisch zu sehen. Ein offener Restwert unterliegt wesentlicher höheren Risiken als dem Risiko einer mangelnden Bonität des Leasingnehmers. Solche Risiken wird der Leasinggeber im internen Zinsfuß des Leasingvertrags berücksichtigen. Durch Verwendung dieses Zinssatzes als Diskontierungsfaktor für die Berechnung der Nettoinvestition in das Leasingverhältnis finden diese Risiken auch Eingang in die Bewertung der Forderung. Dennoch stellt der mit einem risikoadäquaten Zinssatz diskontierte offene Restwert keinen Zahlungsanspruch dar und erfüllt nicht die Definition einer Forderung.
- 257 Gemäß IAS 17.41A sind Vermögenswerte aus einem finance lease, die gemäß **IFRS 5** als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren sind (oder zu einer als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögensgruppe gehören), nach den Vorschriften von IFRS 5 zu bilanzieren. Da diese Regelung in IAS 17 unter den Vorschriften zur Bilanzierung in den Abschlüssen der Leasinggeber genannt wird, kann es sich bei dem ggf. gemäß IFRS 5 zu bilanzierenden Vermögenswert nur um die **Forderung des Leasinggebers** –

und nicht um das Leasingobjekt – handeln (offenbar a. A.: *Doll* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 79). Dem steht auch nicht die Vorschrift in IFRS 5.5 (c) entgegen, wonach finanzielle Vermögenswerte, die in den Anwendungsbereich von IFRS 9 fallen, aus dem Anwendungsbereich des IFRS 5 auszuschließen sind, denn Leasingforderungen werden grundsätzlich nicht gemäß IFRS 9 bilanziert. Gemäß IFRS 9.2.1 (b) (ii) sind nur die Regelungen über die Ausbuchung und die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten auf Leasingforderungen anzuwenden.

- 258 Leasingforderungen können die Kriterien für eine Klassifikation als „zur Veräußerung gehalten“ erfüllen, wenn ein **Forderungsverkauf** geplant ist, was bei Leasinggesellschaften zum Zwecke der Refinanzierung häufig der Fall ist. Erfüllt dieser Verkauf die Voraussetzungen für eine höchstwahrscheinliche Veräußerung in IFRS 5.6 ff., sind die Forderungen damit nach den Ausweis-, Bewertungs- und Angabepflichten des IFRS 5 zu bilanzieren.
- 259 Ist der Leasinggeber **Händler oder Hersteller** des Leasingobjekts und bilanziert er daher das Leasingobjekt unmittelbar vor Abschluss des als finance lease zu klassifizierenden Leasingvertrags, muss er einen **Veräußerungsgewinn oder -verlust** zu Beginn des Leasing realisieren, wenn der Buchwert des Leasingobjekts nicht dessen fair value entspricht (IAS 17.42). Bei einem Hersteller oder Händler ist es üblich, dass dieser seinen Kunden die Wahl zwischen Kauf oder Leasing des Vermögenswertes einräumt (IAS 17.43). Die bilanzielle Behandlung eines finance lease entspricht somit bei einem Leasinggeber, der Hersteller oder Händler des Leasingobjekts ist, auch hinsichtlich der Gewinnrealisierung einem Verkauf vergleichbarer Vermögenswerte. Der gesamte Gewinn des Leasinggebers, d. h. die Differenz zwischen der Bruttoinvestition in das Leasingverhältnis und dem Buchwert des Leasingobjekts, wird somit in einen sofort zu erfassenden Veräußerungsgewinn oder -verlust sowie einen über die Laufzeit des Leasing zu erfassenden Finanzertrag aufgeteilt. **Anfängliche direkte Kosten** sind bei Leasinggebern, die Hersteller oder Händler des Leasingobjekts sind, als Aufwand zeitgleich mit dem Veräußerungsgewinn zu erfassen (vgl. IAS 17.4 zu initial direct costs).
- 260 Die Realisierung eines Veräußerungsgewinns zu Beginn des Leasing, der sich auch auf den vom Leasinggeber zurückbehaltenen Teil des Leasingobjekts (Restwert) bezieht, ist kritisch zu sehen, da der Leasinggeber insoweit nicht die Verfügungsmacht überträgt und gegebenenfalls noch an Risiken und Chancen partizipiert. Diese Vorgehensweise kann grundsätzlich nur mit der Unterstellung begründet werden, dass der Restwert bei als finance lease zu klassifizierenden Leasingverträgen stets unwesentlich sei.
- 261 Bei der Darstellung der Veräußerung des Leasingobjekts in der **Gewinn- und Verlustrechnung** des Leasinggebers wird die Zurückbehaltung eines nicht garantierten Restwerts jedoch berücksichtigt. Der gegebenenfalls auszuweisende Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen den in der Gewinn- und Verlustrechnung auszuweisenden Umsatzerlösen und den Umsatzkosten. Die Umsatzerlöse entsprechen dem fair value des Leasingob-

jekts oder, falls dieser niedriger ist, dem mit einem marktüblichen Zinssatz ermittelten Barwert der Mindestleasingraten. Die auszuweisenden Umsatzkosten sind anhand der Kosten bzw. des Buchwerts des Leasingobjekts abzüglich des Barwerts des nicht garantierten Restwerts zu ermitteln (IAS 17.44). Die Umsatzerlöse enthalten somit, anders als die in der Bilanz auszuweisende Forderung, keine nicht garantierten Restwerte. Da der nicht garantierte Restwert jedoch auch aus den Umsatzkosten eliminiert wird, enthält der Veräußerungsgewinn als Differenz zwischen Umsatzerlösen und Umsatzkosten auch Teile, die sich auf den zurückbehaltenen Restwert beziehen und mit höheren Risiken als dem Bonitätsrisiko behaftet sind.

- 262 Da in IAS 17.42 nur Leasinggeber, die Hersteller oder Händler des Leasingobjekts sind, genannt werden, muss davon ausgegangen werden, dass andere Leasinggeber keinen Veräußerungsgewinn zu Beginn des Leasing realisieren dürfen (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 247). Auch dürfen sie nicht den Barwert der Leasingraten als **Umsatzerlöse** zeigen. In IAS 17 werden jedoch die Begriffe Hersteller und Händler nicht definiert. Aus diesem Grund wird in der Literatur die Auffassung vertreten, dass es sich hierbei lediglich um eine typisierende Betrachtung handele und es deshalb zulässig sei, IAS 17.42 stets anzuwenden, wenn aus der Transaktion ein Veräußerungsgewinn resultiere, der die Vorwegmargen typischer Finanzierungstransaktionen überschreite (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 248). Die Formulierung in IAS 17.43 deutet hingegen darauf hin, dass nur solche Leasinggeber als Hersteller oder Händler einzuordnen sind, die ihren Kunden die **Wahl zwischen Kauf oder Leasing** des Vermögenswerts lassen.
- 263 Liegt der Umsatzerlös unter dem Buchwert des Leasingobjekts, ist zwingend ein **Veräußerungsverlust** zu erfassen. Dies gilt für jeden Leasinggeber, unabhängig davon, ob er Hersteller oder Händler des Leasingobjekts ist.
- 264 Der **noch nicht realisierte Finanzertrag**, das heißt die Differenz zwischen der Bruttoinvestition in das Leasingverhältnis und der mit dem internen Zinsfuß des Leasingvertrags diskontierten Bruttoinvestition in das Leasingverhältnis (letztere ist die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis – also der Forderung – vereinnahmt (IAS 17.39 f.)). Diese Vorgehensweise entspricht der Effektivzinsmethode, die in IFRS 9 für die Folgebewertung von Forderungen vorgeschrieben wird (IFRS 9.5.5.1). Der Finanzertrag wird somit, der üblichen Behandlung von Zins- und Nutzungserträgen entsprechend (vgl. IAS 18.30), unter Beachtung des Grundsatzes der Periodenabgrenzung zeitproportional erfasst. Die Leasingzahlungen sind daher in einen **Zinsanteil**, der den noch nicht realisierten Finanzertrag mindert, und einen **Tilgungsanteil**, der die Forderung reduziert, aufzuteilen (IAS 17.40). Wie beim Leasingnehmer sind gegebenenfalls Zinsabgrenzungen zum Zwecke einer periodengerechten Erfassung des Zinsertrags vorzunehmen.
- 265 Neben der periodisch vorzunehmenden Überprüfung der Werthaltigkeit von nicht garantierten Restwerten ist die **Werthaltigkeit der Forderung** regelmä-

big zu überprüfen. Hierbei sind die Vorschriften des IFRS 9 für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, anzuwenden.

- 266 Zahlungen des Leasingnehmers, die nicht Bestandteil der Mindestleasingraten sind – zB **bedingte Leasingraten und Kosten für Dienstleistungen und Steuern**, die dem Leasinggeber erstattet werden – sind analog zur Bilanzierung beim Leasingnehmer periodengerecht ergebniswirksam zu erfassen.
- 267 Der Buchwert der Forderung **am Ende der Leasingdauer** entspricht dem der Kalkulation zugrunde gelegten Restwert. Dies gilt unabhängig davon, ob dieser garantiert wird oder nicht. Wird das Leasingobjekt vom Leasingnehmer an den Leasinggeber zurückgegeben, kommt es zu einem Aktivtausch. Das Leasingobjekt wird dann zum Buchwert der Forderung angesetzt, sodass dieser Vorgang erfolgsneutral ist (jedoch darf der erzielbare Betrag nicht überschritten werden, vgl. *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 263).
- 268 Die Einordnung als lang- oder kurzfristiger Vermögenswert hängt von der **Verwertungsabsicht** des Leasinggebers im Rahmen seiner üblichen Geschäftstätigkeit ab. Soll ein Anschlussmietvertrag in Form eines operating leases geschlossen werden, ist das Leasingobjekt bei der Leasinggesellschaft als langfristiger Vermögenswert – Anlagevermögen – zu klassifizieren (vgl. *Kümpel/Becker*, 2006, 170). Ist hingegen von der Leasinggesellschaft geplant, das zurück erhaltene Objekt zu veräußern oder im Rahmen eines finance lease erneut zu verleasen, ist das Leasingobjekt als kurzfristiger Vermögenswert zu klassifizieren. Die zurückerhaltenen Objekte dürften in diesem Fall keine „langfristigen Vermögenswerte, die zur Veräußerung gehalten werden“ iSv IFRS 5 darstellen, sondern sind bei Rückerhalt beim Leasinggeber im **Vorratsvermögen** auszuweisen und gemäß den Regelungen des IAS 2 zu bilanzieren.
- 269 Der Leasinggeber hat bei finance leases zum einen die **Angabepflichten** zu erfüllen, die sich aus IFRS 7 für Finanzinstrumente ergeben, da die Leasingforderung einen finanziellen Vermögenswert darstellt (IAS 17.47 iVm IAS 32 AG9, IFRS 9 BC 3.30, BC 7.34A). Außerdem hat der Leasinggeber eine Überleitungsrechnung von der Bruttoinvestition in das Leasingverhältnis auf den Barwert der Forderung auf Mindestleasingzahlungen zum Bilanzstichtag vorzunehmen (IAS 17.47 (a)). Daneben wird für diese beiden Beträge eine Aufgliederung nach ihrer Restlaufzeit in die drei Gruppen bis zu einem Jahr, zwischen einem und fünf Jahren und mehr als fünf Jahren verlangt. Zusätzlich sind der noch nicht realisierte Finanzertrag, die dem Leasinggeber zufließenden nicht garantierten Restwerte, der Gesamtbetrag der Wertberichtigungen für voraussichtlich uneinbringliche Forderungen auf Mindestleasingzahlungen und der Betrag ergebniswirksam erfasster bedingter Leasingraten anzugeben (IAS 17.47 (a)–(e)). Ferner hat der Leasinggeber die bedeutenden Leasingvereinbarungen allgemein zu beschreiben (IAS 17.47 (f)).
- 270 Neben diesen Angabepflichten werden in IAS 17.48 weitere **Erläuterungen** empfohlen: Nach Ansicht des IASB ist die Angabe der Bruttoinvestitionen in

Leasingverhältnisse abzüglich des noch nicht realisierten Ertrags aus in der Berichtsperiode neu abgeschlossenen Leasingverträgen, jeweils vermindert um die entsprechenden Beträge für vorzeitig beendete Verträge, als Wachstumsindikator für das Unternehmen des Leasinggebers häufig nützlich.

- 271 **(2) Operating Leases.** Da der Leasinggeber bei einem als operating lease zu klassifizierenden Leasingvertrag nicht alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen hat, weist er das **Leasingobjekt** in seiner Bilanz im Anlagevermögen aus (vgl. *Baetge* u. a.: IFRS-Kommentar IAS 17 Rn. 54). Die Bilanzierung des Leasingobjekts erfolgt damit nach den allgemeinen Regelungen, die sich aus den für die Art des Leasingobjekts relevanten Standards ergeben. In Frage kommen dabei IAS 16 für Sachanlagen, IAS 38 für immaterielle Vermögenswerte, IAS 40 für Rendite-Immobilien oder IAS 41 für biologische Vermögenswerte.
- 272 **Anfängliche direkte Kosten,** die dem Leasinggeber im Zusammenhang mit dem Abschluss des Leasingvertrags entstehen, sind dem Buchwert des Leasingobjekts zuzuschlagen und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses proportional zu den Leasingerträgen ergebniswirksam zu verteilen (IAS 17.52). Dies bedeutet, dass die aktivierten anfänglichen direkten Kosten nicht in die Abschreibungen des Leasingobjekts einbezogen werden.
- 273 Die **planmäßige Abschreibung** des Leasingobjekts hat übereinstimmend mit den Abschreibungsmethoden für ähnliche Vermögenswerte des Leasinggebers zu erfolgen (IAS 17.53). Dies dürfte regelmäßig dazu führen, dass das Leasingobjekt über die Leasingdauer nicht vollständig abgeschrieben wird. Die Überprüfung der Werthaltigkeit des Leasingobjekts sowie die Vornahme **außerplanmäßiger Abschreibungen** ist gemäß den Regelungen des IAS 36 vorzunehmen (IAS 17.54).
- 274 IAS 17.55 weist explizit darauf hin, dass Leasinggeber, die Hersteller oder Händler des Leasingobjekts sind, bei operating leases **keinen Veräußerungsgewinn** realisieren dürfen, da die Transaktion aus wirtschaftlicher Sicht keinem Verkauf entspricht. Somit ergeben sich bei der Bilanzierung keine Unterschiede zu Leasinggebern, die nicht Hersteller oder Händler des Leasingobjekts sind.
- 275 Die Regelungen des IAS 37 für die Bildung von **Rückstellungen** für belastende Verträge sind auch beim Leasinggeber auf operating leases anzuwenden (IAS 37.5 (c)). Bevor jedoch eine Rückstellung passiviert werden darf, hat der Leasinggeber eine außerplanmäßige Abschreibung des Leasingobjekts gemäß IAS 36 vorzunehmen (IAS 37.69). Leistet der Leasingnehmer eine **Restwertgarantie**, hat dies keine direkten bilanziellen Auswirkungen beim Leasinggeber. Die Garantie kann allerdings verhindern, dass das Leasingobjekt unter den garantierten Wert außerplanmäßig abgeschrieben wird.
- 276 Die **Erträge aus operating leases** sind grundsätzlich linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu erfassen. Erträge aus der Erbringung zusätzlicher **Dienstleistungen**, wie zum Beispiel von Versicherungen oder Instandhaltung

gen, gehören nicht zu den Leasingerträgen. Entspricht eine andere systematische Verteilung eher dem zeitlichen Verlauf der Abnahme des wirtschaftlichen Nutzens des Leasingobjekts, ist diese zugrunde zu legen (IAS 17.50). Werden die Leasingzahlungen nicht auf dieser Grundlage geleistet, sind Abgrenzungen durch Bildung entsprechender Aktiv- oder Passivpositionen vorzunehmen (IAS 17.51). Werden dem Leasingnehmer zudem **Anreize** für den Abschluss oder die Verlängerung eines operating lease gewährt, ist die Interpretation **SIC-15** zu beachten. Danach ist jeglicher Anreiz, unabhängig von dessen Ausgestaltung, als Bestandteil der vereinbarten Gegenleistung zu erfassen (SIC-15.3). Die Kosten für diese Anreize hat der Leasinggeber proportional zu den Leasingerträgen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu verteilen (SIC-15.4).

- 277 Ist der Leasinggeber eine Leasinggesellschaft und ist eine **Veräußerung** des Leasinggegenstandes geplant, muss bei Leasingobjekten des Sachanlagevermögens die Vorschrift des IAS 16.68A beachtet werden. Danach sind die Leasingobjekte **nach Vertragsbeendigung** und geplanter Veräußerung zum Buchwert in die Vorräte umzubuchen. Die Erlöse aus dem späteren Verkauf des Objekts sind als Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung auszuweisen. **IFRS 5** findet auf diese Gegenstände keine Anwendung. Im Rahmen von operating leases vermietete Leasingobjekte, die nicht nach IAS 16 bilanziert werden – zu nennen sind hier insbesondere auch Immobilien, die nach IAS 40 bilanziert werden – fallen nicht unter die Regelung des IAS 16.68A. Auf diese Gegenstände ist IFRS 5 anzuwenden, wenn die Kriterien für eine Einordnung als „zur Veräußerung gehalten“ im Sinne des IFRS 5 erfüllt sind (vgl. IAS 40.56). Ebenso ist bei Leasinggebern, die keine Leasinggesellschaften sind, und daher nicht wie in IAS 16.68A gefordert im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit regelmäßig Posten des Sachanlagevermögens verkaufen, die sie zwecks Weitervermietung gehalten haben, IFRS 5 auf zur Veräußerung gehaltene Leasinggegenstände aus operating leases anzuwenden.
- 278 Gemäß IAS 17.56 hat der Leasinggeber zum einen die **Angabepflichten** zu erfüllen, die sich aus IFRS 7 ergeben. Da operating leases jedoch keine Finanzinstrumente darstellen, können sich derartige Pflichten nur auf Leasingforderungen beziehen, die aus bereits fälligen, aber noch nicht gezahlten Leasingraten resultieren (*ADS-International*, Abschn.12, Rn. 299). Zum anderen ist die Summe der zukünftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren operating leases anzugeben. Diese ist wiederum in Beträge mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, zwischen einem und fünf Jahren und mehr als fünf Jahren aufzuteilen (IAS 17.56 (a)). Darüber hinaus sind die Summe der bedingten Leasingraten, die in der Berichtsperiode ergebniswirksam erfasst wurden, anzugeben, sowie die bedeutenden Leasingvereinbarungen des Leasinggebers allgemein zu beschreiben (IAS 17.56 (b) und (c)). Für das Leasingobjekt sind weiterhin die Angabepflichten zu beachten, die sich abhängig von

der Art des Leasingobjekts aus den relevanten Standards ergeben. In Frage kommen dabei IAS 16, IAS 38, IAS 40 und IAS 41 (IAS 17.57).

b) Regelungen nach IFRS 16

- 279** Mit der Anwendung des IFRS 16 ab Januar 2019 gehen nahezu keine Änderungen für die Bilanzierung beim Leasinggeber einher. Der Vorschlag des ED/2013/6 folgt dem Grundsatz der Bilanzierung des geltenden IAS 17 (vgl. *Morfeld Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 222*). Der Leasinggeber muss bei Vertragsabschluss eine Klassifizierung der Leasingvereinbarung in Finanzierungs- bzw. Operating-Leasing nach bestimmten Kriterien vornehmen (IFRS 16.61). Der Kriterienkatalog für die Beurteilung eines Finanzierungs-Leasings wurde ebenfalls unverändert aus IAS 17 in IFRS 16 überführt (vgl. *Bauer/Gallert WPg 2017, 326*).
- 280** Grundsätzlich ist eine Leasingvereinbarung als Finance Lease zu klassifizieren, falls die mit dem wirtschaftlichen Eigentum verbundenen Chancen sowie Risiken am Leasingobjekt im Wesentlichen auf den Leasingnehmer übertragen worden sind, andernfalls liegt ein Operating Lease vor (IFRS 16.62). Folgende Beispiele für die Klassifizierung eines Leasingverhältnisses als Finance Lease sind im IFRS 16 angeführt:
- das Eigentum aus dem Vermögenswert, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, geht am Ende der Vertragslaufzeit auf den Leasingnehmer über;
 - der Leasingnehmer besitzt die Möglichkeit, den Vermögenswert zu für ihn vorteilhaften Bedingungen zu erwerben;
 - die Laufzeit des Leasingverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts;
 - der Barwert der Leasingzahlungen entspricht im Wesentlichen mindestens dem beizulegenden Zeitwert des zugrundeliegenden Vermögenswerts zu Beginn des Leasingverhältnisses;
 - der zugrundeliegende Vermögenswert hat eine spezielle Beschaffenheit, sodass er ohne bedeutende Änderungen nur vom Leasingnehmer genutzt werden kann (IFRS 16.63).
- 281** Es ist zu beachten, dass ebenfalls für den Leasinggeber die dargelegte geänderte Definition eines Leasingverhältnisses gilt. Dieser Aspekt kann zu einer von IAS 17 abweichenden Beurteilung der Bilanzierung des Leasingverhältnisses beim Leasinggeber führen (vgl. *Findeisen/Adolph DB 2016, 486*).
- 282** Hinsichtlich der Bilanzierung (Zugangs- und Folgebewertung, planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen) ergeben sich im Vergleich zu den Vorschriften des IAS 17 sowohl für finance leases als auch für operating leases mit Ausnahme von Sale-and-Lease-back-Transaktionen (vgl. → Rn. 279) keine wesentlichen Änderungen.
- 283** Der Leasinggeber hat die Leasingforderung im Zeitpunkt des Beginns der Leasingvereinbarung mit dem Betrag der Nettoinvestition (net investment in the lease) zu erfassen (IFRS 16.67). Während der Laufzeit des Leasingverhält-

nisses werden Finanzerträge als konstante Verzinsung der Nettoinvestition durch den Leasinggeber vereinnahmt (IFRS 16.75).

- 284 Der Leasinggeber erfasst Erträge aus Mietleasingverhältnissen linear über die Laufzeit der Leasingvereinbarung. Falls eine andere, planmäßige Verteilung eher dem zeitlichen Verlauf der Nutzenziehung entsprechen sollte, ist von einer linearen Ertragsvereinnahmung abzusehen (IFRS 16.81).

IV. Sonderprobleme der Leasingbilanzierung

1. Leasingobjektgesellschaften als Leasinggeber

a) Einzweckgesellschaften im Konzernverbund

- 285 Beim Leasing von Immobilien und Großanlagen wird für den einzelnen Leasinggegenstand idR eine separate **Objektgesellschaft** gegründet. Alleiniger Zweck dieser Gesellschaft ist die Abwicklung des Leasingvertrages, weshalb eine solche Gesellschaft auch als (Ein-)Zweckgesellschaft bezeichnet wird. Das Tätigkeitsfeld der Leasingobjektgesellschaft erstreckt sich auf alle zur Beschaffung oder Errichtung, Finanzierung und Vermietung des Leasingobjektes erforderlichen Geschäfte. Objektgesellschaften ermöglichen eine klare rechtliche, finanzielle und organisatorische Abgrenzung.
- 286 Aus Sicht des Leasingnehmers ist die Erreichung des off-balance-sheet-Effektes, d. h. die Objektzurechnung nicht zu ihm ein gewichtiges Leasingargument. Für die Zurechnung des einzelnen Leasingobjektes wird sowohl nach den Regelungen des HGB als auch der IFRS auf den wirtschaftlichen Gehalt der schuldrechtlichen Vereinbarung, d. h. auf die Zuordnung der mit dem Objekt verknüpften Risiken und Chancen abgestellt. Die Leasingobjektgesellschaft bilanziert den Gegenstand, wenn ihr in hinreichendem Maße Risiken und Chancen aus dem Objekt verbleiben. Eine leasingvertragliche Gestaltung, die eine Objektzurechnung zum Leasingnehmer vermeidet, schließt jedoch nicht aus, dass der Vermögensgegenstand im Konzernabschluss des Leasingnehmerkonzerns zu bilanzieren ist. Auf **Konzernebene** kann folglich der angestrebte **off-balance-sheet-Effekt** verfehlt werden, wenn der Leasingnehmer die Objektgesellschaft konsolidieren muss.
- 287 Ob die Beteiligung des Leasingnehmers an der Objektgesellschaft eine Verpflichtung zur Einbeziehung der Objektgesellschaft in den Konzernabschluss des Leasingnehmers nach sich zieht, ist zunächst nach den allgemeinen Konzernrechnungslegungsvorschriften zu beurteilen. Diese knüpfen die Einbeziehungspflicht im Wege der Vollkonsolidierung an das Vorliegen eines **Mutter-Tochter-Verhältnisses**, das in den betrachteten Regelungskreisen unterschiedlich spezifiziert wird. Bei der Prüfung sind die Besonderheiten von Leasingobjektgesellschaften zu berücksichtigen (vgl. *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22, Rn. 166–168).

- 288 Die Objektgesellschaft wird typischerweise als **GmbH oder KG** gegründet. Bei der KG ist persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin eine GmbH als 100%ige Tochter der Leasinggesellschaft. Die vollhaftende GmbH verfügt zwar über die Stimmrechtsmehrheit, ist aber nicht oder nur sehr gering am Kapital der KG beteiligt.
- 289 Kommanditisten der KG sind regelmäßig der Leasingnehmer und die Leasinggesellschaft. Die KG ist idR mit nur geringen Eigenmitteln ausgestattet (häufig 2.500 Euro), welche die Kommanditisten aufbringen. **Stimmrechte und Kapitalanteile** sind asymmetrisch verteilt. Gesellschafts- und Leasingvertrag werden von Leasinggesellschaft und Leasingnehmer (gleichberechtigt) ausgehandelt. Somit sind bei Errichtung der Leasingobjektgesellschaft alle wirtschaftlich bedeutsamen Entscheidungen getroffen und in schuldrechtlichen Verträgen festgeschrieben. Der Ausschluss von Geschäftsführung und Vertretung birgt für den Leasingnehmer kein Risiko.
- 290 Die **Refinanzierung der Leasingobjektgesellschaft** erfolgt durch eine Bank. Dabei wird regelmäßig vereinbart, dass diese bei Ausfall des Leasingnehmers nicht auf die Leasinggesellschaft zurückgreifen kann. Häufig ist sogar ein Rückgriff auf die – ohnehin nahezu vermögenslose Objektgesellschaft – ausgeschlossen (sog. non-recourse-Finanzierung). Die Bank kann sich bei Ausfall des Leasingnehmers jedoch aus dem Leasingobjekt schadlos halten.
- 291 Nachfolgend wird – primär für eine KG mit Leasingnehmerbeteiligung – untersucht, unter welchen Bedingungen Leasingobjektgesellschaften zu konsolidieren sind.

b) Konsolidierung der Leasingobjektgesellschaft

- 292 **(1) Regelungen nach HGB.** Die Konsolidierung von Tochterunternehmen knüpft an das **Berherrschungskonzept** des § 290 Abs. 1 HGB an. Für das Vorliegen eines beherrschenden Einflusses führt § 290 Abs. 2 HGB insgesamt vier Kriterien an. Neben drei **formalrechtlichen Beherrschungsmöglichkeiten** ist in Bezug auf Leasinggesellschaften vor allem die Regelung in § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB einschlägig. Danach ist auch dann von einem beherrschenden Einfluss eines Mutterunternehmens auszugehen, wenn „es bei wirtschaftlicher Betrachtung die Mehrheit der **Risiken und Chancen** eines Unternehmens trägt, das zur Erreichung eines eng begrenzten und genau definierten Ziels des Mutterunternehmens dient (**Zweckgesellschaft**)“. Diese Formulierung lässt klar erkennen, dass inhaltlich damit die Regelungen der IFRS (IAS 27 iVm SIC-12) in deutsches Recht übernommen worden sind (vgl. *Schruff* WPg 2009, Heft 8, I). So werden in der Beschlussempfehlung und dem Bericht des Rechtsausschusses zum BilMoG (BT-Drs. 16/12407) auf die ursprünglich in SIC-12.10 genannten Kriterien für die Konsolidierung von Zweckgesellschaften verwiesen.
- 293 Als Zweckgesellschaft wird ebenfalls in Anlehnung an die internationalen Bestimmungen ein Unternehmen definiert, dessen Geschäftsbetrieb zur Errei-

chung eines eng begrenzten und genau definierten Ziels des Mutterunternehmens dient. Als eng begrenzte und genau definierte Ziele des Mutterunternehmens werden beispielhaft Leasinggeschäfte, ausgelagerte Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten oder auch Verbriefungsgeschäfte genannt (BT-Drs. 16/12407, 89). Eine Leasingobjektgesellschaft dürfte damit stets die Definitionskriterien einer Zweckgesellschaft im Sinne des § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB erfüllen (vgl. *Zöger/Möller KoR* 2009, 310), sodass eine Konsolidierung zu erfolgen hat.

294 (2) Regelungen nach den IFRS. Die Bestimmungen zur Konzernrechnungslegung, insbesondere zur Konsolidierung von Tochterunternehmen sind in **IFRS 10** (Consolidated Financial Statements) geregelt. Dieser Standard wurde im Jahr 2011 verabschiedet und hat die bisher vor allem in IAS 27 und SIC-12 sowie SIC-33 gefassten Grundsätze der Konzernrechnungslegung und Konsolidierung weiterentwickelt. Die Verpflichtung zur Erstellung eines IFRS-Konzernabschlusses ist dabei analog zum HGB an die Existenz eines Mutter-Tochter-Verhältnisses geknüpft. Auch nach IFRS 10 besteht eine Pflicht zur Konsolidierung von anderen Gesellschaften nur dann, wenn die Möglichkeit einer Beherrschung vorliegt. Im Unterschied zum HGB wird das Beherrschungskonzept in IFRS 10 jedoch nicht mehr anhand formalrechtlicher Kriterien definiert. Vielmehr wird eine allgemeinere Definition der Beherrschung in IFRS 10.10 ff. gegeben, die auf drei wirtschaftliche Kriterien abstellt, welche im Einzelfall kumulativ erfüllt sein müssen.

295 Die Beherrschung einer anderen Gesellschaft (Investee) liegt danach vor, wenn

- ein Unternehmen (Investor) die Verfügungsmacht über den Investee besitzt und dessen Aktivitäten bestimmt,
- es aufgrund der Beziehung zum Investee einer Risikobelastung aus variablen Rückflüssen ausgesetzt ist oder ihm ein Recht auf variable Rückflüsse aus dieser Beziehung eingeräumt wurde und wenn
- es seine Verfügungsmacht ausnutzt, um die Höhe der ihm zustehenden Rückflüsse zu beeinflussen (IFRS 10.7).

Auch wenn IFRS 10 im Gegensatz zu **SIC-12** (Consolidation – Special Purpose Entities) nicht explizit auf Zweckgesellschaften wie z. B. Leasingobjektgesellschaften eingeht, greifen die neu gefassten Regelungen des Beherrschungskonzepts auch für diesen Fall. Eine Zweckgesellschaft ist nach IFRS von einem Unternehmen zu konsolidieren, wenn die wirtschaftliche Betrachtung des Verhältnisses zwischen dem Unternehmen und der Zweckgesellschaft zeigt, dass die Zweckgesellschaft durch das Unternehmen **beherrscht** wird. Eine Beteiligung am Eigenkapital ist nach IFRS 10 nicht zwingend erforderlich.

296 Leasingobjektgesellschaften dürften stets die Definition einer **Zweckgesellschaft** erfüllen, da sie mit der Durchführung eines Leasinggeschäfts eine eng abgegrenzte und genau definierte Zwecksetzung verfolgen. Typischerweise

sind in diesen Gesellschaften nach ihrer Etablierung entweder keine oder nur noch vergleichsweise geringe Entscheidungen zu treffen, sodass die Geschäftsführer nur begrenzt Entscheidungen treffen können und auch durch Gesellschaftsvertrag oder ähnliche rechtliche Vereinbarungen entsprechend beschränkt sind.

- 297 Dies kann einerseits bedeuten, dass eine Partei die Leasingobjektgesellschaft konsolidieren muss, **obwohl keine stimmrechtsvermittelnde Beteiligung besteht**. Andererseits können die Regelungen nach IFRS auch dazu führen, dass die Leasinggesellschaft **trotz Stimmrechtsmehrheit** die Leasingobjektgesellschaft **nicht konsolidieren** muss, weil dem durch die Stimmrechtsmehrheit vermittelten Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik mangels Bedarf an nennenswerten unternehmerischen Entscheidungen keine Bedeutung zukommt.
- 298 Da Stimmrechte nicht notwendigerweise einen substanziellen Gehalt aufweisen, ist auf die in IFRS 10.B18-B20 genannten Kriterien abzustellen, um zu prüfen, ob eine Beherrschung im konkreten Fall vorliegt bzw. möglich ist. So spricht zB eine **überproportionale Risikobelastung** an den Renditen des Investee oder dessen wirtschaftliche Abhängigkeit von dem Investor für eine besondere Beziehung, die auf ein aktives Interesse und damit eine Beherrschung hinweist. Gleiches gilt auch, wenn z. B. der Investor bei der Gründung bzw. Gestaltung des Investee substanziell mitgewirkt hat.
- 299 Es ist dabei stets das **Gesamtbild** aller wirtschaftlichen Indikatoren zu würdigen, wobei das Verhältnis der Indikatoren zueinander in IFRS 10 nicht geregelt ist. Bei Leasingobjektgesellschaften wird häufig explizit das Ziel eines **Interessenausgleichs** zwischen den an der Transaktion beteiligten Parteien (Leasinggesellschaft, Leasingnehmer und finanzierendem Kreditinstitut) verfolgt. Daher kann die Objektgesellschaft nicht als eindeutig auf die Bedürfnisse einer Partei abgestimmt beurteilt werden. In solchen Fällen ist für die Beurteilung einer Pflicht zur Konsolidierung der Objektgesellschaft auf die Indikatoren (Mehrheit der **Risiken und Chancen** aus der Objektgesellschaft) abzustellen.
- 300 Eine Konsolidierungspflicht besteht für eine an der Transaktion beteiligte Partei nur dann, wenn die Partei die **absolute Mehrheit** der Risiken oder Chancen aus der Objektgesellschaft innehat, weil nur dann eine Beherrschung vorliegen kann. Verfügt keine der beteiligten Parteien über die absolute Mehrheit der aus der Leasingobjektgesellschaften resultierenden Risiken und Chancen, ist es auch möglich, dass keine der Parteien die Leasingobjektgesellschaften zu konsolidieren hat.
- 301 Bei Leasingobjektgesellschaften dürften die aus der Gesellschaft für die Konsolidierung nach IFRS 10 relevante Verfügungsmacht sowie der Risiken und Chancen insbesondere in der **Restwertchance**, dem **Restwertisiko** und den **Risiken aus der Objektfinanzierung** bestehen. Von geringerem Gewicht als diese drei Faktoren sind die Chancen aus den Erträgen aus dem Leasingvertrag. Diese bestehen bspw. darin, dass die marktübliche Leasingrate während

der Laufzeit des Leasingvertrags unter die Leasingrate für den abgeschlossenen Vertrag sinken könnte. Ebenso dürften Objektrisiken bestehen, beispielsweise in Form des Risikos des zufälligen Untergangs des Objektes. Diese Risiken sind nur schwer quantifizierbar, da ihre Eintrittswahrscheinlichkeit sehr gering sein dürfte.

- 302 Über die **Restwertchance** verfügt der Leasingnehmer, wenn ihm eine Kaufoption zum Festpreis (idR Restbuchwert) eingeräumt wird. Liegt der Wert des Objektes am Ende der Leasingdauer über dem Ausübungspreis der Option, wird der Leasingnehmer das Objekt kaufen. Hat der Leasingnehmer keine Kaufoption oder eine Kaufoption zum im Ausübungszeitpunkt herrschenden fair value des Leasingobjekts, fallen die Restwertchancen der Objektgesellschaft und damit den am Gewinn der Gesellschaft beteiligten Parteien zu. Dazu kann je nach Ausgestaltung ebenfalls der Leasingnehmer gehören.
- 303 Das **Restwertisiko** besteht darin, dass das Leasingobjekt am Ende der Leasingdauer weniger wert sein kann als bei Leasingvertragsbeginn erwartet. Das Restwertisiko kann vom Leasingnehmer mittels einer **Restwertgarantie** getragen werden. Ein **Mieterdarlehen** an die Objektgesellschaft ist jedoch ebenfalls als Restwertgarantie zu werten, da der Leasingnehmer sein Darlehen nicht vollständig von der Objektgesellschaft zurückerhalten wird, wenn das Leasingobjekt am Ende der Leasingdauer nicht ausreichend werthaltig ist, da die Objektgesellschaft, neben dem geringen Eigenkapital, über keine weiteren Mittel verfügt. Häufig trägt jedoch auch die **refinanzierende Bank** das Restwertisiko, wenn sie das Leasingobjekt voll refinanziert hat und bei fehlender Werthaltigkeit des Objekts keine weiteren Rückgriffsmöglichkeiten besitzt. Gegebenenfalls wird zwar ein auftretender Verlust zunächst durch das Eigenkapital getragen (first-loss); dieses dürfte jedoch häufig im Verhältnis zur Restdarlehensverbindlichkeit sehr gering sein.
- 304 Das **Bonitätsrisiko** hinsichtlich des Leasingnehmers wird regelmäßig von der Bank getragen, wenn ein Rückgriff auf die Leasinggesellschaft ausgeschlossen ist (**non-recourse-Finanzierung**). Der Bank dient nur das Leasingobjekt als Sicherheit.
- 305 Je nach Verteilung der Verfügungsrechte im Gründungsprozess der Leasingobjektgesellschaft, der Ausgestaltung des Leasingvertrags und der Höhe des Bonitätsrisikos im **Verhältnis** zu den Restwertchancen und -risiken kommt aufgrund des Beherrschungskonzepts eine Konsolidierungspflicht der typischen Leasingobjektgesellschaft grundsätzlich beim **Leasingnehmer** oder bei der **refinanzierenden Bank** in Frage. Die Pflicht besteht jedoch nur, wenn eine der Parteien die Kriterien und wirtschaftlichen Faktoren in der Summe eine Beherrschung indizieren. Ist dies nicht der Fall, ist die Leasingobjektgesellschaft von keiner Partei zu konsolidieren. Eine Pflicht zur Konsolidierung beim Leasingnehmer dürfte grundsätzlich nicht bestehen, wenn das Bonitätsrisiko und das Restwertisiko bei der Bank liegen und der Leasingnehmer an einer Restwertchance nicht oder nur in geringem Ausmaß partizipiert oder die Restwertchance generell als gering anzusehen ist.

- 306 Die die Objektgesellschaft **verwaltende Leasinggesellschaft** dürfte in der Regel nicht die Leasingobjektgesellschaft in wirtschaftlicher Hinsicht beherrschen, sodass eine Konsolidierung der Objektgesellschaft bei ihr nicht in Frage kommt. Der **Stimmrechtsmehrheit** der Leasinggesellschaft an der Objektgesellschaft kommt in diesem Fall **keine Bedeutung** zu, da aufgrund des Charakters der Objektgesellschaft, bei der nach ihrem Aufsetzen keine wesentlichen Entscheidungen mehr zu treffen sind, mit der Stimmrechtsmehrheit keine Beherrschung über die Objektgesellschaft ausgeübt werden kann.
- 307 Partizipiert der **Leasingnehmer** über eine **Eigenkapitalbeteiligung** an den Risiken und Chancen der Leasingobjektgesellschaft, ist dies nicht nur bei der Konsolidierungsfrage, sondern auch bei der Entscheidung über die **Zurechnung des Leasingobjekts** gemäß IAS 17 zu berücksichtigen. Ist der Leasingvertrag so ausgestaltet, dass die Leasingobjektgesellschaft wesentliche Risiken und Chancen des Leasinggegenstandes behält – fallen jedoch diese Risiken und Chancen aufgrund des Beteiligungsverhältnisses zwischen dem Leasingnehmer und der Objektgesellschaft auf den Leasingnehmer zurück – so kann dies neben der Konsolidierungspflicht dazu führen, dass das Leasingobjekt bereits gemäß IAS 17 dem Leasingnehmer zuzurechnen ist. Kann beispielsweise nach dem Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse die Beteiligung des Leasingnehmers am Gewinn oder Verlust der Objektgesellschaft als **Restwertgarantie** für das Leasingobjekt gesehen werden, ist diese in die Zurechnungsentscheidung des IAS 17 einzubeziehen, mit der Folge, dass ggf. der Barwerttest auf ein finance lease hindeutet (vgl. dazu → Rn. 169 ff.).

2. Sale-and-Lease-back-Verträge

a) Regelungen nach HGB

- 308 Eine Sale-and-Lease-back-Vereinbarung beinhaltet die Veräußerung eines Vermögensgegenstands und zugleich den Abschluss eines Leasingvertrags, der die **Nutzungen** des Vermögensgegenstands (teilweise) auf den ursprünglichen Eigentümer **zurück überträgt**. Der Verkäufer wird damit zugleich zum Leasingnehmer und der Käufer zum Leasinggeber. Eine solche Transaktion kann dem Zweck der Liquiditätsbeschaffung oder der Aufdeckung stiller Reserven dienen.
- 309 Für die Bilanzierung des Verkaufsgeschäfts und den anschließenden Leasingvertrag gelten die allgemeinen handelsrechtlichen Grundsätze, da es sich grundsätzlich um zwei **getrennte Rechtsgeschäfte** handelt. Eine Gewinnrealisation aus dem Verkaufsgeschäft ist allerdings nur dann zulässig, wenn der Käufer/Leasinggeber **wirtschaftlicher Eigentümer** des Objektes wird (vgl. *IDW*, ERS HFA 13, Rn. 72; *Gelhausen/Henneberger* in HdJ, Abt. VI, 2017, Rn. 181 ff.). Wird der Käufer/Leasinggeber nicht wirtschaftlicher Eigentümer, ist das Geschäft beim Verkäufer/Leasingnehmer als **Darlehensaufnahme** zu bilanzieren. Eine Gewinnrealisierung beim Veräußerer/Leasingnehmer kommt insoweit nicht in Betracht, als der Veräußerungspreis den **Zeitwert des**

Vermögensgegenstandes überschreitet (vgl. *IDW*, ERS HFA 13, Rn. 72). In diesem Fall ist in Höhe der Differenz zwischen Verkaufspreis und Zeitwert ein Darlehen anzunehmen, das über das Leasingentgelt zurückgezahlt werden muss.

- 310 Zum Verhältnis von bilanzieller Zurechnung und Gewinnrealisation bei Sale-and-Lease-back-Transaktionen hat sich jüngst der BFH in einem Urteil v. 13.10.2016 geäußert (vgl. zB *Pöschke* 2017, 627 ff.). Hintergrund dieser Entscheidung ist der abermalige Versuch der Praxis durch gezielte Gestaltungen eine Gewinnrealisation beim Leasingnehmer zu ermöglichen (vgl. *Hoffmann/Lüdenbach/Freiberg* BB 2017, 874–878). Der BFH hat in dieser Hinsicht nochmals klargestellt, dass die bilanzielle Einordnung des Leasingvertrags zugleich für die Gewinnrealisierung maßgeblich ist und damit die herrschende Meinung bestätigt (vgl. *Pöschke* DB 2017, 627).

b) Regelungen nach den IFRS

- 311 (1) **Regelungen nach IAS 17.** Die in IAS 17 enthaltenen Regelungen zu Sale-and-Lease-back-Transaktionen betreffen nicht die Qualifikation der enthaltenen Leasingverhältnisse als operating oder als finance leases; diese Klassifikation ist nach den **allgemeinen Grundsätzen** vorzunehmen. IAS 17 enthält jedoch Regelungen zum möglichen **Veräußerungsgewinn oder -verlust** beim Veräußerer und späteren Leasingnehmer. Nach IAS 17.58 besteht die Vermutung, dass die Leasingzahlungen und der Verkaufspreis in einem Zusammenhang stehen; daher sind Veräußerung und Leasingverhältnis **gemeinsam zu betrachten**. Die Behandlung des Veräußerungsgewinns oder -verlusts aus einer Sale-and-Lease-back-Transaktion hängt davon ab, ob das Leasingverhältnis als operating oder als finance lease zu klassifizieren ist.
- 312 Wird das Leasingverhältnis im Rahmen einer Sale-and-Lease-back-Transaktion als **finance lease** klassifiziert, verbietet IAS 17.59 die unmittelbare Erfassung eines Veräußerungsgewinns. Durch die Klassifizierung als finance lease wird das Leasingverhältnis als Ratenkauf des Leasingobjekts eingestuft (vgl. → Rn. 214). Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise kauft der Leasingnehmer das zuvor verkaufte Leasingobjekt zurück, sodass er es auch weiterhin bilanzieren muss. Das wirtschaftliche Eigentum verbleibt beim Verkäufer/Leasingnehmer, im Vermögen des Verkäufers hat sich nichts verändert. Eine derartige Transaktion darf nicht zu einer Aufdeckung der im Leasingobjekt enthaltenen stillen Reserven führen, sondern ist als **reiner Finanzierungsvorgang** anzusehen (IAS 17.60).
- 313 Ein **Veräußerungsgewinn** ist beim Leasingnehmer passivisch abzugrenzen und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu verteilen (IAS 17.59). Eine bestimmte Verteilungsmethode schreibt IAS 17 nicht vor. Daher erscheint es sachgerecht, den Abgrenzungsposten entweder linear oder entsprechend dem Abschreibungsverlauf des Leasingobjekts aufzulösen (vgl. *ADS-International*, Abschn. 12, Rn. 213). Ein **Veräußerungsverlust** ist aktivisch abzugrenzen und

ebenfalls über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu verteilen, es sei denn, es liegt eine Wertminderung des Leasingobjekts vor, weil der Buchwert den erzielbaren Betrag (recoverable amount) übersteigt. In diesem Falle tritt der Veräußerungsverlust an die Stelle einer außerplanmäßigen Abschreibung und ist unmittelbar erfolgswirksam (IAS 17.64).

- 314** Das **Leasingobjekt** ist beim Leasingnehmer nach den allgemeinen Bestimmungen zur Bilanzierung von finance leases (vgl. → Rn. 214 ff.) zu bilanzieren. Dies hat zur Folge, dass das Leasingobjekt und die Leasingverbindlichkeit zum fair value des Leasingobjekts oder des niedrigeren Barwerts der Mindestleasingzahlungen anzusetzen sind. Der Buchwert des Leasingobjekts beim Verkäufer/Leasingnehmer kann sich somit durch die Transaktion verändern.
- 315** Wird das in die Sale-and-Lease-back-Transaktion eingebettete Leasingverhältnis als **operating lease** klassifiziert, geht neben dem rechtlichen auch das wirtschaftliche Eigentum am Leasingobjekt auf den Käufer/Leasinggeber über, sodass ein **Veräußerungsgeschäft** vorliegt. Die Behandlung eines Veräußerungsgewinns oder -verlusts ist gemäß IAS 17.61 davon abhängig, ob die Transaktion **zum fair value** getätigt wird: Entspricht der Veräußerungspreis dem fair value des Leasingobjekts, wird ein aus der Veräußerung entstehender Gewinn oder Verlust in der Periode der Veräußerung vollständig realisiert, da ein normales Veräußerungsgeschäft unterstellt werden kann (IAS 17.62).
- 316** Liegt der Veräußerungspreis **unter dem fair value** des Leasinggegenstandes, ist ein sich ergebender Veräußerungsgewinn ebenfalls sofort zu vereinnahmen. Ein Veräußerungsverlust ist nur insoweit sofort zu erfassen, als dieser nicht durch niedrige Leasingzahlungen ausgeglichen wird. Im typischen Fall reduzierter Leasingraten hat der Veräußerungsverlust den Charakter vorausgezahlter Leasingraten und ist über den voraussichtlichen Nutzungszeitraum des Leasingobjekts abzugrenzen.
- 317** Bei einem Veräußerungspreis **über dem fair value** des Leasingobjekts, ist der Veräußerungsgewinn abzugrenzen und über die voraussichtliche Nutzungsdauer des Leasingobjekts zu verteilen.
- 318** Liegt zum Zeitpunkt der Sale-and-Lease-back-Transaktion der fair value unter dem **Buchwert** des Leasingobjekts, wird der Verlust in Höhe dieser Differenz als Realisierung einer zuvor nicht erfolgten außerplanmäßigen Abschreibung angesehen und ist sofort erfolgswirksam zu erfassen (IAS 17.63).
- 319** Insgesamt wird bei einem operating lease die Differenz zwischen Buchwert und fair value realisiert, da ein **normaler Verkauf** unterstellt wird. Sobald der Verkaufspreis indes vom fair value abweicht, wird diese Differenz bis auf einen Verlust, der nicht durch spätere Leasingzahlungen ausgeglichen wird und der damit als realisiert angesehen werden kann, abgegrenzt. Anhand des Vergleichs des Verkaufspreises mit dem fair value des Leasingobjekts wird deutlich, dass im Mittelpunkt der Regelungen zur Bilanzierung von Sale-and-Lease-back-Transaktionen mit operating leases die Frage steht, ob der Vertrag unter Bedingungen geschlossen worden ist, die unter **fremden Dritten üblich**

sind (vgl. *ADS-International*, Abschn.12, Rn. 219). Nur wenn dies der Fall ist, sind Veräußerungsgewinne oder -verluste ohne weitere Prüfung sofort zu realisieren.

- 320** Die bei finance und operating leases geforderten **Angaben** gelten auch für Sale-and-Lease-back-Transaktionen (IAS 17.65, vgl. dazu → Rn. 229, 237 bzw. 269 und Rn. 278). Im Rahmen der allgemeinen Beschreibung der bedeutenden Leasingvereinbarungen ist unter anderem auf ungewöhnliche Vertragsbestimmungen und Konditionen einzugehen. IAS 17.66 weist zudem darauf hin, dass auf Sale-and-Lease-back-Transaktionen die gesonderten Angabekriterien in IAS 1 zutreffen können.
- 321 (2) Regelungen nach IFRS 16.** IFRS 16 enthält neue Vorschriften zur Behandlung von Sale-and-Lease-back Geschäften. Die Regelungen wurden gegenüber IAS 17 insofern verschärft, dass die Hebung stiller Reserven im Rahmen einer Sale-and-Lease-back-Transaktion künftig nur noch eingeschränkt möglich ist (vgl. *Pöschke* DB 2017, 629).
- 322** Grundsätzlich hat die Bewertung, ob die Übertragung eines Vermögenswerts als Verkauf zu bilanzieren ist, unter Anwendung der Vorschriften des IFRS 15 zu erfolgen (vgl. IFRS 16.99, *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 225).
- 323** Gelten die Anforderungen des IFRS 15 hinsichtlich der Übertragung eines Vermögenswerts als erfüllt, erfasst der Verkäufer-Leasingnehmer einen RoU-Vermögenswert in Höhe des anteiligen ursprünglichen Buchwerts, der sich auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht bezieht (vgl. *Findeisen/Adolph* DB 2016, 726). Demnach bilanziert der Verkäufer Gewinne oder Verluste lediglich in Bezug auf die übertragenen Rechte an den Käufer (IFRS 16.100a).
- 324** Falls der fair value der Gegenleistung nicht mit dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswerts übereinstimmt oder die Leasingzahlungen nicht marktüblich sind, ist die sich ergebende Differenz als Vorauszahlung auf die Leasingzahlungen oder als zusätzliche Finanzierung abzubilden (IFRS 16.101).
- 325** Sofern kein Verkauf im Sinne der Kriterien von IFRS 15 vorliegt, hat der Verkäufer-Leasingnehmer den übertragenen Vermögensgegenstand weiterhin zu bilanzieren und zusätzlich eine finanzielle Verbindlichkeit, die in den Anwendungsbereich von IFRS 9 fällt, zu erfassen (vgl. *Morfeld* in Beck IFRS-HdB § 22 Rn. 225, *Bauer/Gallert* WPg 2017, 726).

Literaturhinweise zu B 710

Alvarez, Manuel/Wotschofsky, Stefan/Miethig, Michaela: Leasingverhältnisse nach IAS 17 – Zurechnung, Bilanzierung, Konsolidierung, WPg 2001, S. 933–947.

Bauer, Christian/Gallert, Tino H.: Die neue Leasingbilanzierung nach IFRS 16, WPg 2017, S. 321–327.

Dehmel, Inga/Hommel, Michael/Rammert, Stefan: IFRS 16 – Nutzungsverhältnisse: Bewertungskonzept auf dem Prüfstand, BB 2016, S. 2347–2351.

- Döllerer, Georg*: Leasing – wirtschaftliches Eigentum oder Nutzungsrecht, BB 1971, S. 535–540.
- Ebenroth, Carsten Thomas*: Der Finanzierungs-Leasing-Vertrag als Rechtsgeschäft zwischen Miete und Kauf – BGH, Betr 1977, 395, JuS 1978, S. 588–594.
- Eckl, Elfriede/Kirch, Jochen/Piesbergen, Christoph/Pilhofer, Jochen*: IFRS 16 „Leases“: Bestandsaufnahme und erste kritische Würdigung der IFRS-Leasingreform, DB 2016, S. 661–672 (Teil 1), S. 721–727 (Teil 2).
- Eckstein, Wolfram/Feinen, Klaus*: Leasinghandbuch für die betriebliche Praxis, 7. Aufl., Frankfurt 2000.
- Feinen, Klaus*: Das Leasinggeschäft, 4. Aufl., Frankfurt 2002.
- Fikentscher, Wolfgang*: Schuldrecht, 9. Aufl., Berlin; New York 1997.
- Findeisen, Klaus-Dieter*: Internationale Rechnungslegung im Leasing-Geschäft, FLF 2002, S. 62–67.
- Findeisen, Klaus-Dieter*: Die Bilanzierung von Leasingverträgen nach den Vorschriften des International Accounting Standards Committee, RIW 1997, S. 838–847.
- Findeisen, Klaus-Dieter/Sabel, Elmar*: Definition des Finanzierungsleasings i. S. des KWG nach dem Merkblatt der BaFin, DB 2009, S. 801–806.
- Findeisen, Klaus-Dieter/Adolph, Peter*: Es ist vollbracht: Der neue Leasingstandard IFRS 16 ist da, DB 2016, S. 485–727.
- Flume, Werner*: Das Rechtsverhältnis des Leasing in zivilrechtlicher und steuerrechtlicher Sicht – Teil I–IV, DB 1972, S. 1–6, 53–61, 105–109 u. 152–155.
- Freiberg, Jens*: (Un-)nötige Komplexität der Folgebilanzierung von Leasingverhältnissen?, WPg 2016, S. 1116–1124.
- Freiberg, Jens/Panek, Norbert/Ehrcke, Heiko*: Leasingverhältnisse nach IFRS 16, BB 2016, S. 2091–2095.
- Gansauge, Karsten/Klockmann, Isabella/Alymov, Andriy*: Definition eines Leasingverhältnisses, WPg 2016, S. 735–742.
- Hastedt, Uwe-Peter*: Gewinnrealisation beim Finanzierungs-Leasing, Wiesbaden 1992.
- Hastedt, Uwe-Peter/Mellwig, Winfried*: Leasing: Rechtliche und ökonomische Grundlagen, Heidelberg 1998.
- Helmschrott, Harald*: Zum Einfluss von SIC 12 und IAS 39 auf die Bestimmung des wirtschaftlichen Eigentums bei Leasingvermögen nach IAS 17, WPg 2000, S. 426–429.
- Heuser, Paul J./Theile, Carsten*: IFRS-Handbuch, 5. Aufl., München 2012.
- Hoffmann, Wolf-Dieter/Lüdenbach, Norbert/Freiberg, Jens*: Wirtschaftliches Eigentum und Ertragsrealisierung bei Sale-and-lease-back im Drei-Stufen-Modell des BFH, BB 2017, S. 874–878.
- KPMG (Hrsg.)*: Insights into IFRS, 12. Aufl., London 2015.
- Kümpel, Thomas/Becker, Michael*: Leasing nach IFRS, München 2006.

- Kütting, Karlheinz/Hellen, Heinz-Hermann/Brakensiek, Sonja*: Die Bilanzierung von Leasinggeschäften nach IAS und US-GAAP, DStR 1999, S. 39–44.
- Leffson, Ulrich*: Die Darstellung von Leasingverträgen im Jahresabschluß, DB 1976, S. 637–641 u. 685–690.
- Lenz, Peter*: Die Bilanzierung von Mobilien-Leasingverträgen gemäß deutschem Handelsrecht und U. S.-Generally Accepted Accounting Principles: Ein kritischer Vergleich, Saarbrücken 1997.
- Lieb, Manfred*: Das Leitbild des Finanzierungs-Leasing im Spannungsfeld von Vertragsfreiheit und Inhaltskontrolle, DB 1988, S. 946–954.
- Lüdenbach, Norbert/Freiberg, Jens*: Wirtschaftliches Eigentum nach IAS 17 – die unterschätzte Bedeutung des Spezialleasings, BB 2006, S. 259–264.
- Martinek, Michael/Stoffels, Markus/Wimmer-Leonhardt, Susanne* (Hrsg.): Handbuch des Leasingrechts, 2. Aufl., München 2008.
- McGregor, Warren*: Accounting for Leases: A New Approach: Recognition by Lessees of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts, Special Report, 1996.
- Meilicke, Heinz*: Leasing: Zivilrecht – Bilanzrecht – Steuerrecht, BB 1964, S. 691–694.
- Mellwig, Winfried*: Vorteilhafte Leasingverträge – ein Rechenfehler?, DB 1983, S. 2261–2266.
- Mellwig, Winfried*: Die bilanzielle Darstellung von Leasingverträgen nach den Grundsätzen des IASC: Derzeitige Regelung und Reformvorschläge, DB, Beilage Nr. 12/98.
- Mellwig, Winfried/Sabel, Elmar*: Der Grundsatz der Nichtbilanzierung schwebender Geschäfte unter den IAS/IFRS, Der Konzern 2005, S. 357–370.
- Mellwig, Winfried/Weinstock, Marc*: Die Zurechnung von mobilen Leasingobjekten nach deutschem Handelsrecht und den Vorschriften des IASC, DB 1996, S. 2345–2352.
- Papapostolou, Nikolaos*: Die Risikoverteilung beim Finanzierungsleasingvertrag über bewegliche Sachen, München 1987.
- Plathe, Peter*: Zur rechtlichen Beurteilung des Leasing-Geschäfts, BB 1970, S. 601–605.
- Pöschke, Moritz*: Bilanzsteuerrechtliche Behandlung von Sale-and-Lease-Back-Gestaltungen, DB 2017, S. 625–630.
- Reichertz, Ruth/Frey, Dieter*: Bilanzierung von Leasingverträgen nach US-GAAP, WPg 1997, S. 662–675.
- Sabel, Elmar*: Leasingverträge in der kapitalmarktorientierten Rechnungslegung, Wiesbaden 2006.
- Sabel, Elmar/Vogel, Martin*: Die Leasing-Vertragsoptionen im Rahmen der Reform des IAS 17 – „Mixed Model“ bei der Leasingbilanzierung?, FLF 2008, S. 198–205.
- Schirduan, Heinz Jürgen*: Finanzierungs-Leasings in der Bilanz des Leasinggebers: Ertragsteuerliche und handelsrechtliche Fragen, Wiesbaden 1994.

- Schruff, Wienand*: BilMoG und IFRS im Wettlauf um die Konsolidierung von Zweckgesellschaften?, WPg 2009, Heft 8, S. I.
- Städler, Arno*: Leasing wächst kräftiger als die Anlageinvestitionen – geringere Dynamik für 2017 erwartet, ifo Schnelldienst 23/2016, S. 52–63.
- Tonner, Norbert*: Leasing im Steuerrecht, 6. Aufl., Heidelberg 2014.
- Vater, Hendrik*: Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IAS 17: Eldorado bilanzpolitischer Möglichkeiten?, DStR 2002, S. 2094–2100.
- Weinstock, Marc*: Die Bilanzierung von Leasingverträgen nach IASC: Darstellung mit ausführlichen Beispielen, Frankfurt am Main 2000.
- Zöger, Oliver/Möller, Andreas*: Konsolidierungspflicht für Zweckgesellschaften nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG), KoR 2009, S. 309–315.