



Datum: 07.06.2023

Autor: David Baur Andrea Zaugg



DAVID BAUR
ANDREA ZAUGG

REALISIERUNG VON VERKAUFGGEWINNEN BEI SALE-AND-LEASEBACK-TRANSAKTIONEN

Neuerungen bei der Folgebewertung

Die Bilanzierung von Sale-and-Leaseback-Transaktionen unter IFRS hängt davon ab, ob der zu Grunde liegende Vermögenswert tatsächlich verkauft wird. Ein Veräußerungsgewinn wird nur so weit realisiert, wie Nutzungsrechte am Vermögenswert übertragen werden. Ab dem 1. Januar 2024 gilt dies explizit auch für die Folgebewertung.

1. EINLEITUNG

Die Coronapandemie hat unseren Alltag nachhaltig verändert. Hybride Arbeitsmodelle reduzieren den Bedarf an Büroarbeitsplätzen, weshalb gewisse Unternehmen ihre Bürogebäude verkaufen und die noch benötigten Flächen zurückmieten. Die Abbildung solcher sogenannter Sale-and-Leaseback-Transaktionen wird in IFRS 16 geregelt und die Bestimmungen dazu wurden im September 2022 mit Wirkung auf den 1. Januar 2024 ergänzt. Dieser Beitrag zeigt auf, wie Sale-and-Leaseback-Transaktionen unter IFRS abzubilden sind und welche Auswirkungen aufgrund der Neuerungen zu erwarten sind.

2. BILANZIERUNG VON SALE-AND-LEASEBACK-TRANSAKTIONEN

Bei einer Sale-and-Leaseback-Transaktion überträgt ein Unternehmen einen Vermögenswert auf ein anderes und mietet diesen anschliessend zurück. Nach IFRS 16 hängt die Bilanzierung solcher Transaktionen davon ab, ob der Übertrag des Vermögenswerts einem Verkauf i. S. v. IFRS 15 gleichkommt oder, ob die Kontrolle daran beim Verkäufer-Mieter bleibt (IFRS 16.99).

2.1 Der Übertrag stellt keinen Verkauf i. S. v. IFRS 15 dar.

Wird der Vermögenswert faktisch nicht verkauft, wird die Transaktion von beiden Parteien als Finanzierungsvorgang abgebildet. Der Verkäufer-Mieter bucht den Vermögenswert nicht aus, sondern setzt eine Finanzverbindlichkeit in der

Höhe des erhaltenen Entgelts an. Konsequenterweise erfasst der Käufer-Vermieter ein Finanzaktivum in der Höhe des bezahlten Betrags. Finanzverbindlichkeit und Finanzaktivum werden beide nach den Vorgaben von IFRS 9 behandelt (IFRS 16.103).

2.2 Der Übertrag kommt einem Verkauf i. S. v. IFRS 15 gleich.

Bei einem faktischen Verkauf wendet der Käufer-Vermieter für die Bilanzierung des Vermögenswerts den relevanten IFRS an, z. B. IAS 16 – Sachanlagen (IFRS 16.100). Der Verkäufer-Mieter bucht den Vermögenswert aus und erfasst ein Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit für die Rechte, die er am Vermögenswert behält. Ein allfälliger Gewinn wird nur im Umfang der effektiv an den Käufer-Vermieter abgetreten Rechte realisiert. Der Anteil der zurückbehaltenen Rechte wird in der Praxis oftmals bemessen, indem der Fair Value des verkauften Vermögenswerts zum Barwert der künftigen Leasingzahlungen, also zur Leasingverbindlichkeit, in Relation gesetzt wird. IFRS 16 kennt keine spezifischen Bestimmungen, wie die Leasingverbindlichkeit bei Sale-and-Leaseback-Transaktionen bemessen wird. Aus diesem Grund hat sich die Praxis hier jeweils an den allgemeinen Bestimmungen in IFRS 16.26 ff. orientiert. *Beispiel 1* illustriert eine solche Berechnung, wenn ausschliesslich fixe Zahlungsverpflichtungen vorliegen.

Gemäss diesen allgemeinen Bestimmungen werden variable Leasingzahlungen bei der Bemessung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht *nicht* berücksichtigt. Wird



DAVID BAUR,
BETRIEBSÖKONOM HWV,
DIPL. WIRTSCHAFTSPRÜFER,
LEADER CORPORATE
REPORTING SERVICES
PWC SCHWEIZ



ANDREA ZAUGG,
M. A., DIPL. WIRTSCHAFTS-
PRÜFERIN, MANAGER
CORPORATE REPORTING
SERVICES
PWC SCHWEIZ

Beispiel 1: SALE-AND-LEASEBACK-TRANSAKTION MIT AUSSCHLIESSLICH FIXEN ZAHLUNGEN

Ein Unternehmen verkauft ein Bürogebäude zum Fair Value und mietet einen Teil davon zurück, da es nur noch ca. 1/3 der Bürofläche benötigt. Das Gebäude ist mit CHF 1 Mio. bilanziert, der Fair Value beträgt CHF 2,1 Mio. Der Mietvertrag sieht marktübliche jährliche Zahlungen von TCHF 140 über eine Laufzeit von fünf Jahren vor. Der zugrunde liegende Zinssatz liegt bei 4,5 % p. a.

Relativer Anteil der zurückbehaltenen Gewinne:

$$\frac{\text{Barwert der Leasingzahlungen}}{\text{Fair Value des Gebäudes}} = \frac{\text{TCHF 615}}{\text{TCHF 2100}} = 29,3\%$$

Zum Zeitpunkt des Gebäudeverkaufs zu erfassender Gewinn:

$$\text{Gewinn aus dem Verkauf des Gebäudes} \times \text{Anteil verkaufter Rechte} = (\text{TCHF 2100} - \text{TCHF 1000}) \times (1 - 29,3\%) = \text{TCHF 778}$$

eine Leasingverbindlichkeit aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion jedoch ohne Einbezug variabler Zahlungsverpflichtungen angesetzt, wird zum Verkaufszeitpunkt zu viel Gewinn realisiert. Im Extremfall – bei Vorliegen ausschliesslich variabler Zahlungsverpflichtungen werden bis zu 100 % des Gewinns sofort realisiert. Eine solche Situation wird in *Szenario A (Beispiel 2)* illustriert.

Berechtigterweise hat sich die Praxis nach der Einführung von IFRS 16 die Frage gestellt, ob ein solches Vorgehen tatsächlich i. S. des Standards sei. Das Interpretation Committee des IASB (IFRS IC) stellte dann 2020 in einem Agenda-Entscheid klar, dass für die Bemessung des relativen Anteils der zurückbehaltenen Rechte *alle erwarteten Leasingzahlungen* einzubeziehen sind. Bei einer Sale-and-Leaseback-Transaktion erfolgt somit die Ersterfassung der Leasingverbindlichkeit anders als bei sonstigen Leasingverhältnissen. *Szenario B (Beispiel 2)* illustriert, wie sich dieser Agenda-Entscheid auf die Höhe des im Verkaufszeitpunkt realisierten Gewinns im Vergleich zu Szenario A auswirkt.

Ähnliche Problemstellungen ergaben sich auch bei der Folgebewertung von Sale-and-Leaseback-Transaktionen. Im Agenda-Entscheid 2020 wurden diese nicht behandelt. Die ab 1. Januar 2024 anwendbaren Neuerungen in IFRS 16 sollen dies jedoch ändern.

3. ANPASSUNG AN IFRS 16

3.1 Neuerungen. Die neuen Regelungen in IFRS 16 stellen klar, dass die Folgebewertung von Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeit aus Sale-and-Leaseback-Transaktionen nach den allgemeinen Bestimmungen des Standards erfolgen sollen. Allerdings dürfen auch dabei keine Gewinne realisiert werden, die auf zurückbehaltene Rechte zurückzuführen sind. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Behandlung variabler Leasingzahlungen, die diesen Vorgaben gerecht werden.

Beispiel 2: ERSTERFASSUNG VON SALE-AND-LEASEBACK-TRANSAKTION MIT AUSSCHLIESSLICH VARIABLEN ZAHLUNGEN

Ein Elektrofachgeschäft verkauft ein Gebäude und mietet einen Teil der Fläche zurück, da nur noch ca. 1/3 davon gebraucht wird. Das Gebäude ist mit CHF 1 Mio. bilanziert, der Fair Value beträgt CHF 2,1 Mio. Der Mietvertrag sieht marktübliche Zahlungen vor, die vollumfänglich auf dem jährlichen Umsatz des Mieters basieren. Folgende Zahlungen in TCHF werden über die Vertragslaufzeit erwartet (im Durchschnitt TCHF 140):

Jahr	20x1	20x2	20x3	20x4	20x5
Erwartete Zahlung	122	129	135	142	172

Der zugrunde liegende Zinssatz wird mit 4,5 % p. a. beziffert.

Szenario A: Leasingverbindlichkeit ohne Berücksichtigung der variablen Zahlungen (durch IFRS IC im Jahr 2020 widerlegt)

Relativer Anteil der zurückbehaltenen Gewinne:

$$\frac{\text{Barwert der Leasingzahlungen}}{\text{Fair Value des Gebäudes}} = \frac{\text{TCHF 0}}{\text{TCHF 2100}} = 0\%$$

Zum Zeitpunkt des Gebäudeverkaufs zu erfassender Gewinn:

$$\text{Gewinn aus dem Verkauf des Gebäudes} \times \text{Anteil verkaufter Rechte} = (\text{TCHF 2100} - \text{TCHF 1000}) \times (1 - 0\%) = \text{TCHF 1100}$$

Szenario B: Leasingverbindlichkeit unter Berücksichtigung aller erwarteten Zahlungen (gemäss Agenda-Entscheid des IFRS IC)

Relativer Anteil der zurückbehaltenen Gewinne:

$$\frac{\text{Barwert der erwarteten Leasingzahlungen}}{\text{Fair Value des Gebäudes}} = \frac{\text{TCHF 610 [1]}}{\text{TCHF 2100}} = 29,0\%$$

Zum Zeitpunkt des Gebäudeverkaufs zu erfassender Gewinn:

$$\text{Gewinn aus dem Verkauf des Gebäudes} \times \text{Anteil verkaufter Rechte} = (\text{TCHF 2100} - \text{TCHF 1000}) \times (1 - 29,0\%) = \text{TCHF 781}$$

Beispiel 3 zeigt zwei Lösungsansätze auf [2]. In *Szenario C* wird die Leasingverbindlichkeit jeweils um denjenigen Betrag reduziert, der ursprünglich als Zahlung erwartet worden war. Die Differenz zwischen den ursprünglich erwarteten Zahlungen und den tatsächlichen Zahlungen wird dann erfolgswirksam – bspw. über den Mietaufwand – verbucht. In *Szenario D* wird die Verbindlichkeit jährlich um einen gleichbleibenden Betrag reduziert. Die Differenz zur effek-

Beispiel 3: FOLGEBEWERTUNG VON SALE-AND-LEASEBACK-TRANSAKTION MIT AUSSCHLIESSLICH VARIABLEN ZAHLUNGEN

Gleiche Ausgangslage wie in Beispiel 2. Die Leasingzahlungen in TCHF verteilen sich folgendermassen über die fünf Jahre:

Jahr	20x1	20x2	20x3	20x4	20x5
Erwartete Zahlung	122	129	135	142	172
Tatsächliche Zahlung	120	129	138	145	170

Der Barwert der erwarteten Zahlungen liegt weiterhin bei TCHF 610 und entsprechend wird zum Zeitpunkt des Gebäudeverkaufs ein Gewinn von TCHF 781 realisiert (nach *Beispiel 2, Szenario B*).

Szenario C: Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit basierend auf den erwarteten Zahlungen

Im ersten Jahr wird die Leasingverbindlichkeit von anfänglich TCHF 610 um den zugrunde liegenden Zins von 4,5% (TCHF 27) erhöht. Gleichzeitig reduziert sie sich um die ursprünglich erwartete Zahlung von TCHF 122. Die Differenz von TCHF 2 zwischen der erwarteten und der effektiven Zahlung wird in der Erfolgsrechnung erfasst. Die Entwicklung der Leasingverbindlichkeit in TCHF über die Vertragslaufzeit gestaltet sich folgendermassen:

Jahr	20x1	20x2	20x3	20x4	20x5
Leasingverbindlichkeit Anfang Jahr	610	515	409	292	163
Zinsaufwand	27	23	18	14	8
Erwartete Zahlung	-122	-129	-135	-142	-172
Leasingverbindlichkeit Ende Jahr	515	409	292	163	0
Mietaufwand (+)/ - Minderaufwand (-)	-2	-	3	3	-2

Szenario D: Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit basierend auf normalisierten Zahlungen

Die erwarteten Zahlungsströme haben denselben Barwert wie eine gleichbleibende Zahlung von TCHF 139 jährlich. Die Leasingverbindlichkeit beträgt daher auch in diesem Szenario zu Beginn TCHF 610. Sie wird jeweils reduziert um den normalisierten Betrag von TCHF 139 und erhöht um den Zins (TCHF 27 im ersten Jahr). Die Differenz zwischen der tatsächlichen Zahlung und dem normalisierten Betrag wird auch hier direkt in der Erfolgsrechnung erfasst. Die Entwicklung der Leasingverbindlichkeit in TCHF über die Vertragslaufzeit gestaltet sich folgendermassen:

Jahr	20x1	20x2	20x3	20x4	20x5
Leasingverbindlichkeit Anfang Jahr	610	498	382	260	133
Zinsaufwand	27	22	17	12	6
Normalisierte Zahlung	-139	-139	-139	-139	-139
Leasingverbindlichkeit Ende Jahr	498	382	260	133	0
Mietaufwand (+)/ - Minderaufwand (-)	19	10	1	-6	-31

tiven Zahlung wird dann wiederum direkt in der Erfolgsrechnung erfasst.

3.2 Einordnung. Die neuen Vorgaben in IFRS 16 bezwecken, die Abbildung von Sale-and-Leaseback-Transaktionen zu vereinheitlichen, da derartige Transaktionen oftmals wesentlich sind und die Vergleichbarkeit von Finanzberichten gefährdet ist, wenn Sachverhalte unterschiedlich abgebildet werden [3].

Berichterstattende Unternehmen sind grundsätzlich frei in der Erarbeitung einer Methode, sodass Gewinne bei der Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit im richtigen Zeitpunkt realisiert werden. Dies kann, je nachdem wie weit sie gehen, zu gewissen Einschränkungen in der Vergleichbarkeit von Finanzberichten führen. Es bleibt daher abzuwar-

ten, inwieweit das Ziel der Neuerungen erreicht wird. Die in den illustrativen Beispielen vorgestellten Varianten erscheinen praxistauglich, weshalb es sich für Unternehmen anbietet, eine dieser Methoden anzuwenden. Die gewählte Methodik zur Darstellung der Sale-and-Leaseback-Transaktionen sollte in den Rechnungslegungsgrundsätzen offengelegt werden.

4. FAZIT

Stellt eine Sale-and-Leaseback-Transaktion einen tatsächlichen Verkauf dar, realisiert der Verkäufer-Mieter einen Gewinn nur im Umfang der effektiv abgetretenen Rechte. Dabei ist insbesondere Vorsicht geboten, falls variable Leasingzahlungen vereinbart wurden, denn der relative Anteil der zurückbehaltenen Rechte und die Leasingverbindlichkeit sind

basierend auf den erwarteten Leasingzahlungen festzusetzen, was einen Unterschied zur Bilanzierung sonstiger Leasingtransaktionen darstellt. Auch bei der Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit gilt es sicherzustellen, dass Gewinne nicht zu früh realisiert werden – dies wurde vom IASB in der 2022 veröffentlichten Anpassung an IFRS 16 klarge-

stellt. In den illustrativen Beispielen werden zwei Methoden vorgestellt, wie diesen Anforderungen Rechnung getragen werden kann. Die berichtserstattenden Unternehmen sind jedoch grundsätzlich frei in der Erarbeitung einer geeigneten Methode. ■

Fussnoten: 1) Der Barwert der erwarteten Leasingzahlungen unterscheidet sich minimal zum Barwert im Beispiel 1, da die Zahlungen von durchschnittlich TCHF 140 nun über die Laufzeit vari-

ieren, während in Beispiel 1 eine fixe jährliche Zahlung von TCHF 140 angenommen wurde. 2) Die Lösungsansätze basieren auf dem illustrativen Beispiel 25 zur Änderung an IFRS 16 von September

2022. 3) Staff Paper zum Agenda Item 12A des IASB-Meetings von April 2020, Ziff. 20.