

Leasinggeschäfte sind gemäss Swiss GAAP FER nach ihrem wirtschaftlichen Gehalt und nicht nach Massgabe der rechtlichen Form anzusetzen. Die Problematik liegt dabei in der Beurteilung der rechtlichen und wirtschaftlichen Sachverhalte, die in Swiss GAAP FER 13 explizit geregelt wird. Der Beitrag zeigt, unter welchen Voraussetzungen und auf welche Art eine Bilanzierung von Leasinggeschäften im Rahmen der Swiss GAAP FER vorzunehmen ist und welche bilanziellen Konsequenzen sich ergeben.

CONRAD MEYER

LAURA DÜNHAUPT

LEASINGGESCHÄFTE NACH SWISS GAAP FER

Eine konzeptionelle Analyse

1. EINLEITUNG

Leasing kennzeichnet einen Vertrag, bei dem der Leasinggeber (Lessor) dem Leasingnehmer (Lessee) gegen Entgelt das Recht auf Nutzung des Leasingobjekts für eine bestimmte Zeit überträgt [1]. In den letzten Jahren hat Leasing als Finanzierungsinstrument sowohl in der Schweiz als auch international stark an Bedeutung gewonnen und stellt gegenwärtig eine etablierte Alternative zu den traditionellen Formen der Finanzierung dar. Dafür sprechen in der Schweiz sowohl der beträchtliche Anstieg des Verhältnisses der Leasinginvestitionen zu den gesamtwirtschaftlichen Ausrüstungsinvestitionen (Leasingquote) von 6,8% auf 11,8% in den Jahren 1999 bis 2005 als auch das erhöhte Vertragsvolumen für leasingfinanzierte Investitionsobjekte von CHF 3,4 Mrd. auf 6,1 Mrd. [2]. Ein Grund der zunehmenden Beachtung des Leasing für die Unternehmen ist unter anderem, dass bei entsprechender Gestaltung des Leasinggeschäfts im Gegensatz zu einem Kauf von Investitionsgütern eine «Entlastung» der Bilanz resultieren kann (Off-Balance-Sheet-Effekt). Hieraus ergibt sich eine höhere Eigenkapitalquote, die je nach Betrachtungsweise einen positiven Effekt auf die Bonitätsbeurteilung bewirken kann. Aus der Sicht der Rechnungslegung stellt die bilanzielle Behandlung das Kernproblem dieses Finanzierungsinstruments dar. Damit Unternehmen ihre tatsächliche wirtschaftliche Lage wiedergeben, nennt Swiss GAAP FER klare Regeln, unter welchen Bedingungen eine Bilanzierung der Leasinggeschäfte zu erfolgen hat. Bei einer rein rechtlichen Betrachtungsweise würde das Leasinggut stets beim rechtlichen Eigentümer, also dem Leasinggeber, bilanziert werden. Gemäss Swiss GAAP FER ist daher das

Substance-over-Form-Prinzip zentral, nach dem die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit stärker gewichtet wird als das juristische Eigentum [3]. Relevant ist also nicht, in wessen rechtlichem Besitz sich das Leasingobjekt befindet, sondern welche Vertragspartei die mit der Nutzung einhergehenden Rechte und Risiken trägt. Vielfältige Ausgestaltungsformen der Verträge erschweren in der Praxis die Beurteilung der wirtschaftlichen und rechtlichen Sachverhalte.

2. GRUNDLAGEN ZUM LEASING

2.1 Merkmale. Obwohl Leasingverträge auf den ersten Blick einen ähnlichen Charakter wie Mietverträge aufweisen, existieren bei genauerer Betrachtung wesentliche Unterschiede zwischen den beiden Vertragsformen. Im Gegensatz zur herkömmlichen Miete kommt beispielsweise der Leasingnehmer für Unterhaltsausgaben wie Versicherung oder Instandhaltung auf. Bei Leasinggeschäften besteht häufig auch eine im voraus definierte Kaufoption bei Vertragsabschluss. In der Regel sind im Leasingvertrag konstante Raten sowie eine unkündbare, fixe Nutzungsdauer vorgesehen. Mietverträge ohne feste Laufzeit (jederzeit kündbar) unterliegen zeitlichen Schwankungen, wie z. B. der Anpassung von Mietzahlungen aufgrund von Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. Hypothekenzins). Grundsätzlich orientieren sich Leasingverträge stark an den Bedürfnissen des Leasingnehmers, während bei der Miete meist der Vermieter das Anforderungsprofil bestimmt.

2.2 Klassifizierung von Leasinggeschäften. Gemäss Swiss GAAP FER 13 wird zwischen operativem Leasing (Operating Lease) und Finanzierungsleasing (Finance Lease) unterschied-

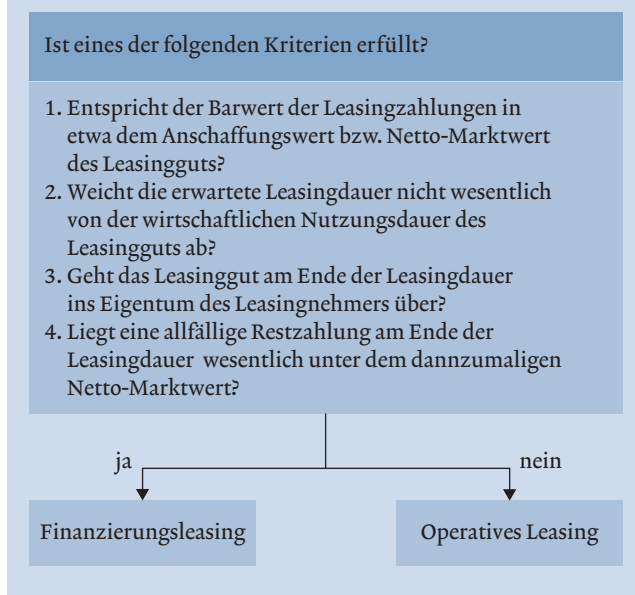


CONRAD MEYER, PROF. DR.
OEC. PUBL., ORDINARIUS
FÜR BWL, DIREKTOR
DES INSTITUTS FÜR
RECHNUNGSWESEN
UND CONTROLLING,
UNIVERSITÄT ZÜRICH,
PRÄSIDENT DER FACH-
KOMMISSION FER, ZÜRICH



LAURA DÜNHAUPT,
B.A., WISSENSCHAFTLICHE
ASSISTENTIN, INSTITUT
FÜR RECHNUNGSWESEN
UND CONTROLLING,
UNIVERSITÄT ZÜRICH,
ZÜRICH

Abbildung 1: **KLASSIFIZIERUNGSKRITERIEN**
gemäss Swiss GAAP FER 13/3



den [4]. Operativem Leasing liegen meist kurz- bis mittelfristige Vertragslaufzeiten zugrunde. Ferner wird in der Regel ein hoher Restwert veranschlagt, d. h., das Leasingobjekt wird während der Vertragsdauer lediglich teilamortisiert. Da der Leasinggeber grundsätzlich wirtschaftlicher Eigentümer bleibt und die mit dem Leasingverhältnis verbundenen Risiken trägt, wird das Objekt beim Leasinggeber und nicht beim Leasingnehmer bilanziert. Letzterer hat lediglich die im Vertrag vorgesehenen Leasingraten zu erfassen.

Finanzierungsleasing ist hingegen durch eine eher mittel- bis langfristige Vertragsdauer charakterisiert. Das Leasingobjekt wird im Gegensatz zum operativen Leasing in der Bilanz des Leasingnehmers erfasst. Gleichzeitig wird eine Verbindlichkeit passiviert, welche die zukünftige Verpflichtung zur Zahlung von Leasingraten widerspiegelt. Bei Ablauf des Vertrags wird aufgrund der nahezu vollständigen Amortisation des Leasingguts und dem damit einhergehenden tiefen Restwert häufig von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Leasinggut zu kaufen.

Für die Klassifizierung ist die wirtschaftliche Betrachtungsweise von zentraler Bedeutung. Swiss GAAP FER führt bestimmte Kriterien auf, bei deren Erfüllung Finanzierungsleasing vorliegt (vgl. *Abbildung 1*). Diese haben gemeinsam, dass der Leasingnehmer sich in einer eigentümerähnlichen Situation befindet und die mit dem Leasingvertrag verbundenen Chancen sowie Risiken übernimmt. Entsprechen beispielsweise der Barwert der Leasingraten sowie eine allfällige Restzahlung im wesentlichen dem Netto-Marktwert, also dem derzeitigen Preis des Vermögensgegenstands, kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Rechte beim Leasingnehmer liegt [5]. Dieser nutzt den Vermögensgegenstand nahezu über die gesamte Laufzeit, die Vertragsdauer korrespondiert in etwa mit der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, und es ist anzunehmen, dass der Grossteil der Chancen und Risiken dem Leasingnehmer übertragen wird [6]. Ein

weiteres Indiz dafür, dass der Leasingnehmer sich in einer eigentümerähnlichen Position befindet, liegt vor, wenn bei Ablauf der Leasingdauer die Kaufoption ausgeübt wird oder eine allfällige Restzahlung am Ende der Leasingdauer wesentlich kleiner ist als der dann zumalige Netto-Marktwert.

Leasingverträge, die nicht als Finanzierungsleasing klassifiziert werden können, gelten im Sinne einer Negativabgrenzung als operatives Leasing [7].

3. FINANZIERUNGSLEASING

3.1 Erfassung von Finanzierungsleasing

3.1.1 Erstbewertung. Zu Beginn des Leasingverhältnisses werden sowohl das Leasingobjekt als auch eine den zukünftigen Leasingzahlungen entsprechende Verbindlichkeit bilanziell erfasst. Angesetzt wird der niedrigere Betrag aus Anschaffungs- bzw. Netto-Marktwert des Leasingguts und des Barwerts der Leasingzahlungen [8]. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den direkt zurechenbaren Kosten des Leasingnehmers sowie Anschaffungsnebenkosten wie beispielsweise Transport- und Installationskosten zusammen. Administrative Kosten sind im Ermessen des Leasingnehmers zu aktivieren, wenn sie dem Leasingobjekt direkt zugerechnet werden können. Handelt es sich um Kosten, die bei Vertragsabschluss seitens des Leasinggebers entstehen und wird der Wert des Leasingguts dadurch nicht erhöht, dürfen sie nicht aktiviert werden [9]. Der Netto-Marktwert entspricht dem Betrag, welcher durch den Verkauf des Vermögensgegenstands zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern vereinbart wird, abzüglich der Verfügungskosten (wie Transport, Verkaufskommissionen, Steuern) [10].

Da die im Vertrag vereinbarten Raten zukünftige Zahlungsverpflichtungen darstellen, sind diese auf den Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zu diskontieren, um den Barwert (*Present Value, PV*) zu erhalten. Bei der Berechnung des Barwerts sind sowohl die Leasingraten über die Laufzeit «t» als auch der garantierte Restwert (Kaufoption) am Vertragsende «n» zu berücksichtigen:

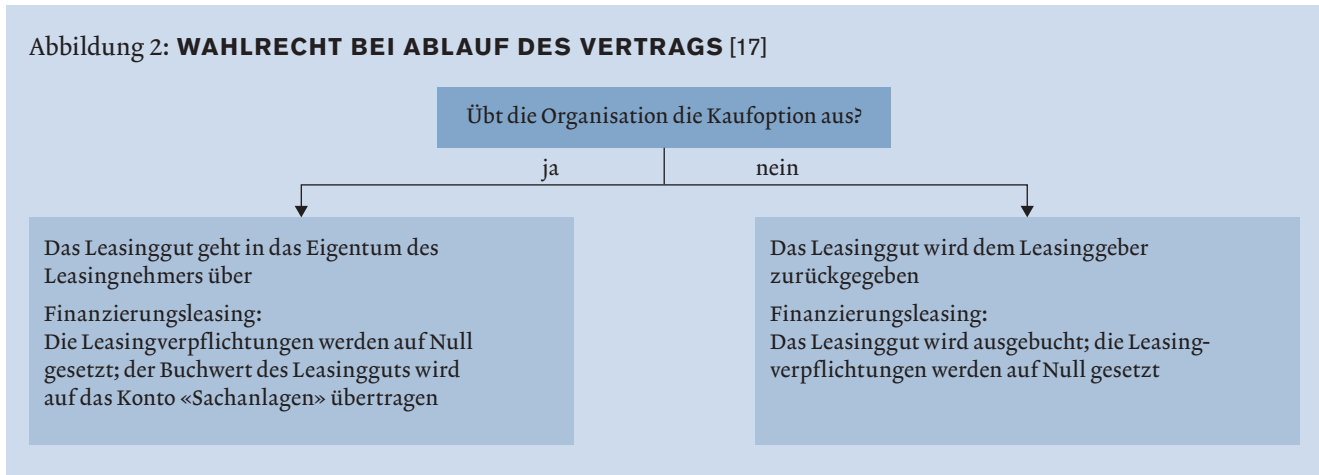
Present Value der Leasingzahlungen =

$$\sum_{t=1}^n \frac{\text{Leasingraten}_t}{(1 + \text{IRR})^t} + \frac{\text{garantierter Restwert}_n}{(1 + \text{IRR})^n}$$

Anteilige Kosten für den Unterhalt, Versicherungen oder Garantien können bei der Ermittlung der Leasingraten vernachlässigt werden [11]. Der dem Leasingvertrag zugrunde liegende Diskontierungszinssatz (*Internal Rate of Return, IRR*) ist so zu wählen, dass der beizulegende Zeitwert (*Fair Value, FV*) der Summe der Barwerte der Leasingraten inklusive des Barwerts des Restwerts (garantiert und nicht garantiert) entspricht [12]. Der IRR kann auf der Basis der folgenden Formel und unter Zuhilfenahme eines iterativen Verfahrens hergeleitet werden:

$$\text{Fair Value} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{Leasingraten}_t}{(1 + \text{IRR})^t} + \frac{\text{garantierter Restwert}_n}{(1 + \text{IRR})^n} + \frac{\text{nicht garantierter Restwert}_n}{(1 + \text{IRR})^n}$$

Abbildung 2: WAHLRECHT BEI ABLAUF DES VERTRAGS [17]



3.1.2 *Folgebewertung.* Die in den Folgeperioden vorzunehmende Bewertung des Leasingobjekts und der Verbindlichkeit wird unabhängig voneinander durchgeführt.

Das Leasinggut wird nach betriebswirtschaftlichen Kriterien abgeschrieben [13]. Allfällige Wertbeeinträchtigungen sind zu berücksichtigen, wenn der zukünftig zu erwartende Nutzen unter dem Buchwert des Leasingguts liegt. Sofern ein Übergang des rechtlichen Eigentums bei Ablauf des Vertrags wahrscheinlich ist, erfolgt die Abschreibung über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Ist ein Eigentumsübertrag unwahrscheinlich, ist der Vermögensgegenstand unter Berücksichtigung des garantierten Restwerts maximal über die Vertragsdauer abzuschreiben. Infolgedessen entspricht der abzuschreibende Betrag der Differenz zwischen dem aktivierten Betrag bei erstmaligem Ansatz und dem Residualwert der Kaufoption [14].

Die Behandlung der Leasingverpflichtung erfolgt analog zur Amortisation eines Kredits. Die periodischen, in der Regel konstanten Leasingzahlungen sind in Zins- und Rückzahlungskomponenten aufzuteilen [15]. Um zu gewährleisten, dass die gesamte Schuld am Ende der Leasingdauer beglichen ist, muss die Summe der Tilgungsanteile bei Ablauf des Vertrags der ursprünglich passivierten Leasingverbindlichkeit entsprechen. Der verbliebene Restbetrag stellt die Zinsaufwendungen dar, für deren Berechnung die Restschuld mit dem Diskontierungszinssatz multipliziert wird.

Während die Zins- und übrigen Kostenkomponenten erfolgswirksam zu erfassen sind, werden die Rückzahlungsbeiträge mit der Leasingverbindlichkeit verrechnet [16]. Über die Vertragslaufzeit reduziert sich aufgrund der abnehmenden Restschuld der Zinsanteil der Leasingraten kontinuierlich, die Tilgungskomponenten steigen im Gegensatz dazu progressiv. Der Barwert der noch offenen Leasingzahlungen entspricht aber insgesamt immer der restlichen Schuld.

3.1.3 *Vertragsende des Leasinggeschäfts.* Bei Ablauf des Vertrags bestehen für den Leasingnehmer zwei Optionen, der Kauf oder die Rückgabe des Leasingguts. Je nachdem, welche Möglichkeit gewählt wird, ist entweder der Restwert zu entrichten und der Betrag des Kontos «Anlagen in Leasing» den Sachanlagen zuzuschreiben, oder es sind die sich entspre-

chenden Bestände der Konten «Anlagen in Leasing» und «Leasingverbindlichkeiten» auszubuchen (vgl. *Abbildung 2*).

3.2 **Beispiel zum Finanzierungsleasing.** Ein Industrieunternehmen schliesst mit einer Leasinggesellschaft einen Leasingvertrag über die Lieferung von Betriebsanlagen mit einer Laufzeit von 4 Jahren ab. Die Nutzungsdauer der Maschinen beträgt voraussichtlich 5 Jahre, nach 4 Jahren kann der Leasingnehmer die Kaufoption in der Höhe von CHF 10 000 ausüben. Zwischen den beiden Vertragsparteien wird ein jährliches, fixes Leasingentgelt in der Höhe von CHF 45 000 vereinbart. Zusätzlich sind vom Leasingnehmer Abschlusskosten des Vertrags an den Treuhänder im Betrag von CHF 4000 sowie jährliche Versicherungskosten in Höhe von CHF 9000 zu entrichten. Bei Vertragsabschluss beträgt der Netto-Marktwert der Anlagen CHF 175 311. Angenommen wird, dass sich der Restwert der Maschinen nach 4 Jahren auf CHF 30 000 beläuft.

Im vorliegenden Beispiel wird von einem dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden IRR von 7% ausgegangen, mit dessen Hilfe der Present Value kalkuliert werden kann (vgl. *Abbildung 3*).

Das Leasinggeschäft ist als Finanzierungsleasing zu klassifizieren, da mindestens eines der Kriterien erfüllt ist. Der

Abbildung 3: BESTIMMUNG DES IRR UND DES PRESENT VALUE in CHF

Jahr	Leasingrate		FV (IRR 7%)	PV (IRR 7%)
1	Leasingrate	45 000	42 056	42 056
2	Leasingrate	45 000	39 305	39 305
3	Leasingrate	45 000	36 733	36 733
4	Leasingrate	45 000	34 330	34 330
4	Garantierter Restwert (Kaufoption)	10 000	7 629	7 629
4	Nicht garantierter Restwert	20 000	15 258	
			FV 175 311	PV 160 053

Abbildung 4: **LEASING BEI AUSÜBUNG DER KAUFPTION**
in CHF

Jahr	Buchwert Leasinggut	Abschreibung	Buchwert Leasingschuld	Zahlungen	Zinsanteil	Amortisation	Versicherung
0	164 053	–	160 053	- 4 000	–	–	–
1	131 243	32 811	126 257	-54 000	11 204 ^{a)}	33 796 ^{b)}	9 000
2	98 432	32 811	90 095	-54 000	8 838	36 162	9 000
3	65 621	32 811	51 402	-54 000	6 307	38 693	9 000
4	32 811	32 811	0	-64 000	3 598	51 402 ^{c)}	9 000
5	0	32 811					

^{a)} 7% von 160 053 ^{b)} 45 000 - 11 204 ^{c)} 45 000 - 3598 + 10 000

Present Value der zu leistenden Leasingzahlungen (CHF 160 053) entspricht in etwa dem Fair Value (CHF 175 311). Zudem divergieren die Nutzungsdauer (5 Jahre) und die Leasingvertragsdauer (4 Jahre) nicht wesentlich. Es wird angenommen, dass das dritte Kriterium erfüllt ist und die Kaufoption ausgeübt wird. Unterscheidungsmerkmal «vier» wird ebenfalls bestätigt, da der Netto-Marktwert bei Vertragsende (CHF 30 000) wesentlich höher ist als der zu bezahlende Restwert (CHF 10 000). Im vorliegenden Beispiel sind sogar alle Kriterien erfüllt; die mit dem Leasinggeschäft verbundenen Chancen und Risiken liegen also im wesentlichen beim Industrieunternehmen.

Im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes des Leasingverhältnisses sind beim Leasingnehmer die Anlagen mit einem Betrag von CHF 164 053 (Barwert inkl. zurechenbare Kosten bei Vertragsabschluss) zu aktivieren (vgl. *Abbildung 4*). Gleichzeitig wird eine Schuld in Höhe des Barwerts der zukünftigen Verpflichtungen von CHF 160 053 unter den langfristigen Verpflichtungen erfasst (Anlagen in Leasing an Leasingverpflichtung CHF 160 053 und Anlagen in Leasing an Flüssige Mittel CHF 4 000). In den Folgeperioden vermindert sich

zum einen der Buchwert des Leasingguts in Höhe der periodischen Abschreibungen, zum anderen nimmt die Restschuld durch die Tilgung der passivierten Verpflichtung ab. Zu berücksichtigen sind ausserdem die Finanzierungskosten in Höhe der zu belastenden Zinsen sowie die Versicherungsaufwendungen. Während die Rückzahlungskomponenten erfolgsneutral die Restschuld reduzieren (Leasingverpflichtungen an Flüssige Mittel), sind die Abschreibungen, die Fremdkapitalkosten sowie die Versicherungskosten erfolgswirksam zu erfassen.

Bei Ausübung der Kaufoption am Ende der Vertragsdauer sind zusätzlich zum Tilgungsanteil CHF 10 000 zu entrichten. Ferner wird der Buchwert des Leasingguts auf das Konto «Sachanlagen» übertragen (Sachanlagen an Anlagen in Leasing CHF 32 811). Sollte der Leasingnehmer auf eine Ausübung der Kaufoption verzichten, wäre eines der vier Kriterien nicht mehr erfüllt. Dies ändert aber nichts an der Erfassung des Anlageguts als Finanzierungsleasing. Da nun aber klar ist, dass auf die Kaufoption verzichtet wird, wären Abschreibungen über die Leasingvertragsdauer unter Berücksichtigung

Abbildung 5: **LEASING OHNE AUSÜBUNG DER KAUFPTION**
in CHF

Jahr	Buchwert Leasinggut	Abschreibung	Buchwert Leasingschuld	Zahlungen	Zinsanteil	Amortisation	Versicherung
0	164 053	–	160 053	-4 000	–	–	–
1	125 540	38 513	126 257	-54 000	11 204	33 796	9 000
2	87 027	38 513	90 095	-54 000	8 838	36 162	9 000
3	48 514	38 513	51 402	-54 000	6 307	38 693	9 000
4	10 000	38 513	10 000	-54 000	3 598	41 402	9 000

des Restwerts von jeweils CHF 38 513 ($= (164\,053 - 10\,000) / 4$) zu erfassen (vgl. *Abbildung 5*). Da am Vertragsende der Wert des Vermögensgegenstands und die Leasingschuld ausgebucht werden, wäre sichergestellt, dass die Konten «Anlagen in Leasing» sowie «Leasingverpflichtung» ausgeglichen sind.

4. OPERATIVES LEASING

4.1 Erfassung von operativem Leasing. Operatives Leasing liegt vor, wenn das Geschäft aufgrund einer ökonomischen Beurteilung nicht als Finanzierungsleasing klassifiziert wird, d. h. die Chancen und Risiken des Leasingverhältnisses nicht auf den Leasingnehmer übertragen werden. Die Behandlung von operativen Leasinggeschäften erfolgt analog zu der eines Mietverhältnisses. Das Leasinggut verbleibt in der Bilanz des Leasinggebers. Der Leasingnehmer hat lediglich die Leasingraten erfolgswirksam zu erfassen und allfällige Dienstleistungsaufwendungen zu separieren; die Aktivierung des Vermögensgegenstands bzw. Passivierung einer Verbindlichkeit entfällt. Sofern die Kündigung des Leasingvertrags nicht innerhalb eines Jahres vorgenommen werden kann, sind der Gesamtbetrag der künftigen Leasingzahlungen und deren Fälligkeitsstruktur im Anhang offenzulegen [18].

4.2 Beispiel zum operativen Leasing. Eine Fluggesellschaft möchte die für einen geplanten Streckenausbau erforderlichen Flugzeuge mittels Leasing finanzieren. Infolgedessen werden mit der Leasinggesellschaft Raten in Höhe von CHF 140 Mio. und eine Leasingdauer von 6 Jahren vertraglich vereinbart. Bei einem Marktwert der Maschinen in der Höhe von CHF 902 Mio. resultiert ein dem Leasinggeschäft zugrunde liegender Zinssatz von 6%. Die betriebswirtschaftliche Nutzungsdauer beträgt 10 Jahre, der geschätzte Restwert nach 6 Jahren beläuft sich auf CHF 303 Mio. Die Flugzeuge werden degressiv mit einem Abschreibungssatz von 40% abgeschrieben.

Beim vorliegenden Leasingvertrag handelt es sich um ein operatives Leasing, da keines der gemäss Swiss GAAP FER verlangten Kriterien erfüllt ist [19]. Der Barwert der Leasingraten (CHF 688,4 Mio.) weicht um rund 24% vom Marktwert ab. Des weiteren divergieren die Leasingdauer (6 Jahre) und die betriebswirtschaftliche Nutzungsdauer (10 Jahre) deutlich. Mangels expliziter Angaben wird davon ausgegangen, dass die Anlagen bei Vertragsende im Eigentum des Leasing-

gebers verbleiben und daher auch die weiteren Kriterien (Übergang Leasingobjekt am Ende der Leasingdauer und allfällige Restzahlung unter dem dann zumaligen Restwert) nicht erfüllt sind.

Für die Flugzeuge ist demnach keine Bilanzierung notwendig. Die Fluggesellschaft hat lediglich die jährlichen Leasingraten von CHF 140 Mio. erfolgswirksam zu erfassen (Leasingaufwand an Flüssige Mittel) und die Leasingverpflichtungen, d. h. den Totalbetrag der ausstehenden Leasingraten und deren Fälligkeitsstruktur, im Anhang auszuweisen.

5. VERGLEICHENDE BEURTEILUNG DER BILANZIELLEN BEHANDLUNG VON LEASINGGESCHÄFTEN

Zur Illustration der wesentlichen Unterschiede zwischen operativem und Finanzierungsleasing werden dieselben Aus-

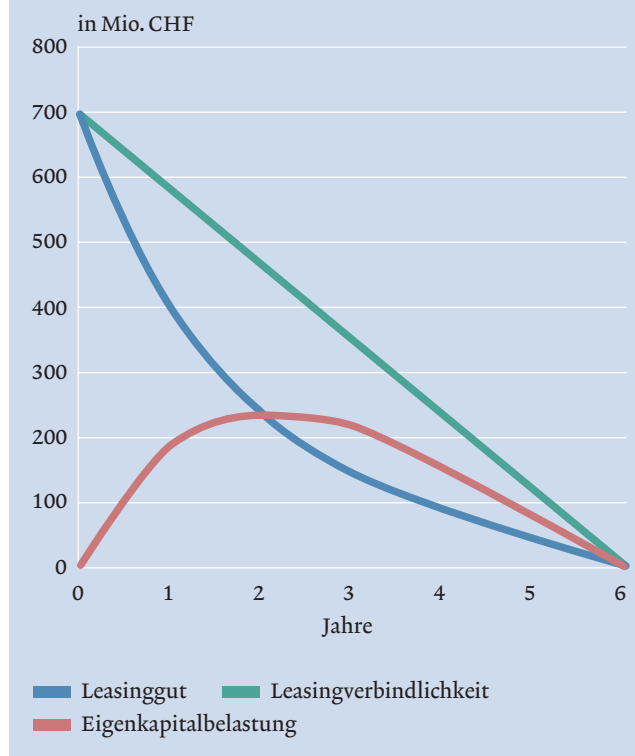
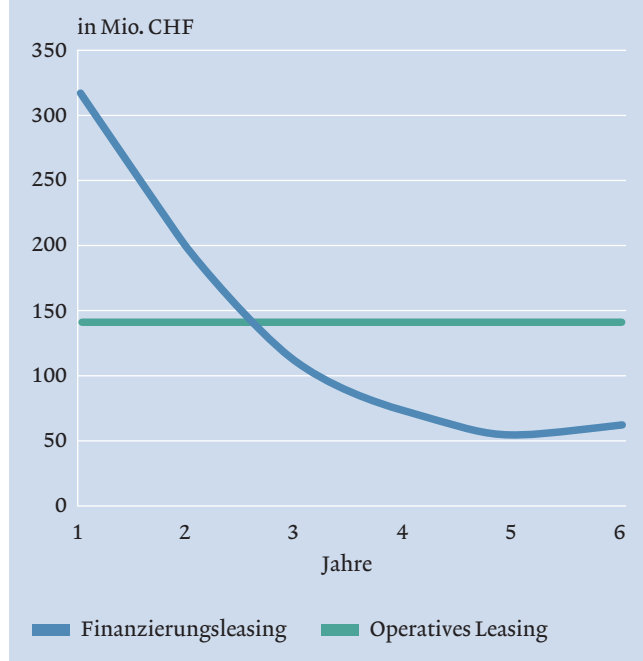
Abbildung 6: **FOLGEBEWERTUNG BEI FINANZIERUNGSLEASING [20]**

Abbildung 7: **AUFWANDSBELASTUNG WÄHREND DER LEASINGDAUER**



gangsdaten wie beim Beispiel des Leasing der Flugzeuge verwendet.

Wird das Leasingverhältnis wie im vorliegenden Beispiel als operatives Leasing klassifiziert, sind jährliche Aufwendungen in Höhe der Leasingrate (CHF 140 Mio.) zu erfassen. Über die gesamte Vertragsdauer beläuft sich der Aufwand auf CHF 840 Mio.

Wird von Finanzierungsleasing ausgegangen, wird angenommen, dass die betriebswirtschaftliche Nutzungsdauer 8 Jahre anstatt 10 Jahre beträgt. In diesem Fall ist zunächst der niedrigere Betrag aus Marktwert und Barwert der Leasingzahlungen zu bestimmen. Das beim erstmaligen Ansatz aktivierte Leasinggut ist über die Vertragsdauer (6 Jahre) degressiv abzuschreiben, da keine Kaufoption besteht. Die

Leasingverpflichtung nimmt progressiv um die Rückzahlungskomponenten ab (vgl. *Abbildung 6*). Daher ist weder die Wertminderung des Leasingguts noch diejenige der Verbindlichkeit linear, auch wenn letztere optisch linear wirkt. Bei einer grösseren Differenz der jährlichen Rückzahlungsbeiträge, z. B. infolge eines höheren IRR, würde sich die Kurve weiter nach oben krümmen, so dass die progressive Abnahme ersichtlich wäre.

Die Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen des Objekts, die während der Leasingdauer erfolgen, führen zu einer variablen Aufwandsbelastung (vgl. *Abbildung 7*).

Beim Finanzierungsleasing resultiert der gleiche Gesamtbetrag der Aufwendungen (CHF 840 Mio.) wie bei einem operativen Leasing, allerdings fallen zu Beginn des Leasingvertrags höhere Aufwendungen an. Diese beinhalten die Abschreibungsbeträge des Leasingguts und die Fremdkapitalkosten. Da der Zinsaufwand durch die Höhe der abnehmenden Restschuld bestimmt wird, sind die Zinsaufwendungen ungleichmässig über die Laufzeit verteilt. Ähnlich verhält es sich mit den Abschreibungen, die aufgrund der degressiven Methode in den ersten Jahren höher sind als in späteren Perioden.

Bei Vertragsbeginn entsteht bei einer Klassifizierung des Geschäfts als operatives Leasing ein grösserer Gewinn (vgl. *Abbildung 8*). Unter der Annahme einer Gewinnthesaurierung führt dieser Gewinn während der ersten beiden Jahre zu einer höheren Eigenkapitalquote (vgl. *Abbildungen 6 und 8*). Ferner führt operatives Leasing zu einem verbesserten Finanzierungsverhältnis, da das Fremdkapital durch die ausbleibende Aktivierung der Leasingverpflichtungen niedriger ist.

Aufgrund der gezeigten Daten favorisieren Unternehmen häufig operatives Leasing gegenüber dem Finanzierungsleasing. Da die Swiss GAAP FER jedoch das erklärte Ziel verfolgen, dass Organisationen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wiederzugeben haben, fordern sie bei einer Erfüllung der Kriterien eine zwingende Erfassung von Leasinggeschäften in der Bilanz.

6. SALE-AND-LEASE-BACK-TRANSAKTIONEN

6.1 Behandlung von Sale-and-Lease-Back-Transaktionen.

In der Praxis sind Vertragskombinationen von Verkaufs- und Leasingverträgen, so genannte Sale-and-Lease-Back-Transaktionen, vorzufinden. Dabei verkauft ein Unternehmen Güter, die sich in seinem Eigentum befinden, an eine Leasinggesellschaft, welche im Gegenzug dieselben Güter zur weiteren Nutzung an das Unternehmen verleast und neuer rechtlicher Eigentümer wird. Die Motivation für solche Transaktionen kann in einer Kapitalfreisetzung, die zu einer Verbesserung der Liquidität führt, liegen.

Analog zu herkömmlichen Leasinggeschäften ist auch bei Sale-and-Lease-Back eine Klassifizierung in operatives Leasing und Finanzierungsleasing erforderlich. In der Regel handelt es sich hierbei jedoch um Finanzierungsleasing, da durch den Verkauf und das gleichzeitige Zurückleasen der Güter beabsichtigt wird, das rechtliche Eigentum auf den Leasinggeber zu übertragen, aber die wirtschaftliche Nutzung der Objekte zu behalten. Generell erfolgt bei Sale-and-Lease-Back-Transaktionen eine analoge Behandlung wie bei sonstigen operativen bzw. Finanzierungsleasinggeschäften. Eine Besonderheit resultiert, wenn bei der Transaktion ein Veräusserungsgewinn entsteht. Dies ist dann der Fall, wenn der Verkaufspreis über dem Buchwert des als Finanzierungsleasing zu erfassenden Leasingguts liegt. Da durch eine solche Transaktion aus ökonomischer Sicht keine Veränderung der Nutzung des Objekts stattfindet, sind Verkaufsgewinne nicht erfolgswirksam zu erfassen, sondern in der Jahresrechnung abzugrenzen und über die Dauer des Leasingvertrags aufzulösen. Ein Verlust hingegen ist sofort dem Periodenergebnis zu belasten [21].

6.2 Beispiel zu Sale-and-Lease-Back-Transaktionen. Ein Unternehmen vereinbart in einem Sale-and-Lease-Back-Vertrag den Verkauf von Anlagen an eine Leasinggesellschaft. Gleichzeitig wird zwischen den beiden Vertragsparteien ein Leasinggeschäft über die Nutzung der verkauften Anlagen abgeschlossen. Der Buchwert der Maschinen beträgt bei Vertragsbeginn CHF 3 Mio. Die Leasinggesellschaft übernimmt die Anlagen mit einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren zu einem Preis von CHF 3,4 Mio., der dem Marktwert entspricht. Der Leasingvertrag, dessen Laufzeit 5 Jahre beträgt und dem ein Zinssatz von 7% zugrunde liegt, sieht jährliche Raten von CHF 0,83 Mio. vor.

Beim Verkauf der Anlagen, die mit einem Buchwert von CHF 3 Mio. bilanziert sind, resultiert ein Veräusserungserfolg von CHF 0,4 Mio., der abzugrenzen ist (Flüssige Mittel an Sachanlagen CHF 3 Mio. und Flüssige Mittel an abgegrenzter Gewinn CHF 0,4 Mio.) [22]. Die neu geleasten Anlagen und die Leasingverpflichtungen sind mit einem Betrag von CHF 3,4 Mio. zu bilanzieren. Am Jahresende erfolgt sowohl die Abschreibung der Anlagen über die Leasingdauer (Abschreibung an Anlagen in Leasing CHF 0,68 Mio.) als auch

«Grundsätzlich gilt, dass diejenige Vertragspartei das Leasinggut zu bilanzieren hat, welche die wesentlichen Chancen und Risiken des Leasinggeschäfts trägt.»

die erfolgswirksame Auflösung des abgegrenzten Gewinns (abgegrenzter Gewinn an Abschreibung CHF 0,08 Mio.). Damit wird erkennbar, dass aufgrund der Abgrenzung die gleiche Abschreibung resultiert, die sich ergeben hätte, wenn die Anlagen nicht im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion verkauft worden wären (CHF 0,6 Mio.).

7. FAZIT

Eine exakte Identifikation von Leasingverhältnissen bereitet in der Praxis häufig Probleme. Da Leasinggeschäfte, je nach Ausgestaltung, als «verdeckter» Kauf interpretiert werden können, ist eine sorgfältige Beurteilung und konsequente Erfassung bei der Rechnungslegung erforderlich. Swiss GAAP FER unterscheidet daher zwischen operativem Leasing, das als spezifische Form eines Mietgeschäfts zu erfassen ist und Finanzierungsleasing, bei dem der Leasingnehmer als wirtschaftlicher Eigentümer des Leasingguts auftritt. Grundsätzlich gilt, dass diejenige Vertragspartei das Leasinggut zu bilanzieren hat, welche die wesentlichen Chancen und Risiken des Leasinggeschäfts trägt. Aufgrund eines besseren Bilanzbildes wird in der Praxis oft die erste Variante favorisiert. Um die Manipulationsspielräume einzuengen, stellt Swiss GAAP FER vier Kriterien auf, bei deren Vorliegen das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing einzustufen

Abbildung 8: **UNTERSCHIEDE IM GEWINN UND IM EIGENKAPITAL**
in Mio. CHF

Jahr	Aufwandsbelastung		Delta Gewinn	Delta Eigenkapital
	Operatives Leasing	Finanzierungsleasing		
1	140	316,7	176,7	176,7
2	140	200,6	60,6	237,3
3	140	128,2	-11,8	225,5
4	140	81,9	-58,1	167,5
5	140	51,1	-88,9	78,5
6	140	61,5	-78,5	0

ist. Ist eines der Kriterien erfüllt, hat der Leasingnehmer sowohl den Vermögensgegenstand als auch eine Leasingverbindlichkeit zu bilanzieren und in den Folgeperioden entsprechend zu bewerten. Ist keines der Unterscheidungsmerkmale erfüllt, wird das Leasinggeschäft als operatives Leasing qualifiziert. Bei diesem sind lediglich die Leasingraten er-

folgswirksam zu erfassen, da der Leasinggeber wirtschaftlicher Eigentümer des Vermögenswerts bleibt. Die Regelung der Behandlung von Leasinggeschäften in Swiss GAAP FER stellt damit sicher, dass Unternehmen ihre wirtschaftliche Lage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend wiedergeben. ■

Anmerkungen: 1) Vgl. Swiss GAAP FER 13/1. 2) Vgl. Credit Suisse (Hrsg.) (2006): «Leasing im Trend», Zürich 2006, S. 25. 3) Vgl. Swiss GAAP FER 13/2 in Verbindung mit Swiss GAAP FER 13/7. 4) Vgl. Swiss GAAP FER 13/2. 5) Als Richtwert sollte der Present Value mindestens 90% des Fair Value betragen. Swiss GAAP FER vermeidet aber eine konkrete Vorgabe quantitativer Kriterien. 6) Als Richtwert gilt heute, dass die Leasingdauer mindestens 75% der wirtschaftlichen Nutzungsdauer betragen sollte. Swiss GAAP FER verzichtet aber auf eine konkrete Vorgabe von Grenzwerten. 7) Vgl. Swiss GAAP FER 13/9. 8) Vgl. Swiss GAAP FER 13/10.

9) Vgl. Meyer, Conrad (Hrsg.) (2009): «Swiss GAAP FER – Erläuterungen, Illustrationen und Beispiele», Zürich 2009, S. 140. 10) Vgl. Swiss GAAP FER Rahmenkonzept/26. 11) Vgl. Swiss GAAP FER 13/8. 12) Der nicht garantierte Restwert entspricht dem geschätzten Restwert abzüglich des garantierten Restwerts (Kaufoption). 13) Vgl. Swiss GAAP FER 13/10 in Verbindung mit Swiss GAAP FER 2/22. 14) Vgl. Meyer, Conrad (Hrsg.) (2009): «Swiss GAAP FER – Erläuterungen, Illustrationen und Beispiele», Zürich 2009, S. 140. 15) Vgl. Swiss GAAP FER 13/10. 16) Vgl. Swiss GAAP FER 13/10. 17) In Anlehnung an Meyer, Conrad (Hrsg.) (2009):

«Swiss GAAP FER – Erläuterungen, Illustrationen und Beispiele», Zürich 2009, S. 144. 18) Vgl. Swiss GAAP FER 13/5 in Verbindung mit Swiss GAAP FER 13/11. 19) Vgl. Swiss GAAP FER 13/3. 20) In Anlehnung an Pferdehirt, Henrik (2007): «Die Leasingbilanzierung nach IFRS – Eine theoretische und empirische Analyse der Reformbestrebungen», Wiesbaden 2007, S. 99. 21) Vgl. Swiss GAAP FER 13/6. 22) In der Praxis wird der Betrag der abgegrenzten Gewinne in der Regel als Rückstellung ausgewiesen.

RÉSUMÉ

Transactions de leasing dans les Swiss GAAP RPC

Le leasing, ou crédit-bail, est un contrat par lequel le crédit-bailleur (*lessor*) cède au preneur (*lessee*) la jouissance de l'objet loué contre rémunération, pour une durée déterminée. Ces dernières années, cette forme de financement a connu un développement fulgurant, tant en Suisse qu'à l'étranger. Face à cette évolution, les entreprises sont de plus en plus souvent confrontées à la question de la présentation de ces transactions dans leurs états financiers. Suivant la partie qui encourt les opportunités et les risques découlant du contrat, le leasing peut avoir des effets directs sur la structure du capital et sur les amortissements futurs. Pour le savoir, il faut établir une distinction entre l'utilité économique et la propriété juridique car, selon le principe de la prééminence de la substance sur la forme, l'utilité économique prime la propriété juridique. Il convient donc de demander à quelle partie sont attribués les droits et les risques inhérents à l'utilisation de la chose, la réponse à cette question indiquant qui doit l'inscrire dans son bilan. La multiplicité des formes de leasing complique toutefois cette délimitation entre les aspects économiques et juridiques.

La Swiss GAAP RPC 13 établit une distinction entre le leasing d'exploitation (*operating lease*) et le leasing financier (*fi-*

nance lease). Le leasing d'exploitation repose généralement sur des contrats à court et moyen termes. De plus, la valeur résiduelle est généralement fixée assez haut, ce qui signifie que la chose n'est que partiellement amortie pendant la durée du contrat. Le crédit-bailleur restant finalement le propriétaire économique de la chose et supportant les risques découlant du contrat de leasing, la chose doit être comptabilisée par lui et non par le preneur. Ce dernier doit uniquement comptabiliser les redevances de leasing prévues dans le contrat. Les contrats de leasing financier sont caractérisés par des durées plutôt moyennes à longues. À l'inverse du leasing d'exploitation, la chose doit être ici portée à l'actif du bilan du preneur. Simultanément, une dette est passée au passif au titre de l'obligation de paiement des futures redevances de leasing. À l'échéance du contrat, la chose étant souvent déjà presque entièrement amortie et la valeur résiduelle étant par conséquent assez basse, le preneur exerce souvent l'option d'achat qui lui est offerte. La pratique tend à privilégier la comptabilisation en leasing d'exploitation qui alourdit moins le bilan des entreprises. Mais, pour limiter les possibilités de manipulation, la Swiss GAAP RPC énonce quatre critères qui qualifient obligatoire-

ment la transaction de leasing financier. Si l'un de ces critères est rempli, la chose louée doit être portée au bilan du preneur. Dans le cadre des évaluations consécutives, ce dernier doit aussi comptabiliser des amortissements et des charges d'intérêts qui débouchent sur des charges variables et sur un ratio de fonds propres plus faible comparé à un leasing d'exploitation. Lorsqu'aucun des critères prévus n'est rempli, la transaction est qualifiée de leasing d'exploitation, par exclusion.

La cession-bail (*sale and lease-back*) est une forme particulière de leasing qui consiste en une combinaison entre un contrat de vente et un contrat de leasing. Si la transaction débouche sur une plus-value de cession, celle-ci doit être régularisée puis dissoute sur la durée du contrat de leasing, la vente étant assimilée à la mise à disposition d'un financement par le bailleur.

Les règles stipulées dans la Swiss GAAP RPC 13 garantissent que les états financiers donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats des entités, y compris en ce qui concerne les transactions de leasing, notamment en exigeant l'inscription de ces transactions au bilan lorsque certains critères sont remplis. *CM/LD/PB*